

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 인천광역시 남동구 간석동 769-11
에스알프리스틴 2층 202호 소재 물건
(2024-02223-A03)

의뢰인: 한국자산관리공사 인천지역본부장

감정평가서번호: HC240508



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

해림감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이
감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
황주연

황주연



감정평가액	일억삼천삼백만원정(W133,000,000.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 인천지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)		
제출처	한국자산관리공사 인천지역본부	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김병곤	감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-	2024.05.17	2024.05.17 ~ 2024.05.17	2024.05.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-
	이	하	여	백	133,000,000
	합 계				W133,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견					
" 별 지 참 조 "					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 소재 “부평삼거리역” 동측인근에 위치하는 구분건물 (에스알프리스틴 2층 202호)로서 한국자산관리공사 인천지역본부에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 05월 17일을 기준시점으로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2024년 05월 17일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 기준 및 방법

1) 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 “「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.”라고 규정함.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

(3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부서류 등에 의하였으니 참고바람.
- 2) 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부출입이 불가능하여, 부득이 건축물 도면, 외부 관찰, 유사부동산사례 및 탐문등에 의하여 조사하였으니 경매진행시 참고바람.
- 3) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제 20조에 의거하여 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물 배분가액을 감정평가명세표에 표시하였으니 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

소재지	인천광역시 남동구 간석동 769-11 [도로명 주소] 인천광역시 남동구 만월로 173		
건물명	에스알프리스틴	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
주용도	공동주택 (다세대주택)	사용승인일	2011.02.15
층수	지상5층	건축면적 연면적	212.48m ² 658.63m ²

일련 번호	층·호	공부상 용도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	전용율
1	2층 202호	다세대주택	32.77	4	36.77	20.32	89%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등]

기호	소재지	층호수	용도	전유면적 (m ²)	거래금액 (원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점
							사용승인일
#1	간석동 508-***	4층 40*호	다세대 주택	38.84	160,000,000	4,119,464	2023.08.18
							2015.02.06
#2	간석동 769-**	3층 30*호	다세대 주택	32.77	127,000,000	3,875,495	2021.06.26
							2011.02.09

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 사례중 거래시점등을 고려하여 거래사례 #1을 비교사례로 선정하였음.

2. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래 사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 주요 지역별 유형별 집합건물의 가격지수 및 수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 가격지수 및 수익률을 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 가격지수 및 변동률 미발표시 최근지수를 적용하였음.

(출처 : 한국부동산원 조사발표)

지수 및 수익률 유형	연립주택 매매가격지수	지 역	인천광역시 남동구
----------------	-------------	-----	-----------

연립다세대

지역 : 인천광역시(23.08.18~24.05.17)

거래시점 : 2023.08.18, 2023년07월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.05.17, 2024년04월 지수를 적용 함

2023.08.18 매매 가격지수 (적용:2023년07월) : 98.5

2024.05.17 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 97.0

시점수정치 : $97.0/98.5 \approx 0.98477$

시점수정치 결정	0.98477
----------	---------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

항 목	세 부 항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 차량 이용의 편리성 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
내부요인	시공업체의 브랜드 단지 내 총 세대수 및 최고층수 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권 사용의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교치 산정

본건기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	#1	1.01	0.99	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래 사례대비 건물노후도등에서 다소 열세이나 접면도로에서 다소 우세하여 종합적으로 대등함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(m ²)		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
1	160,000,000	1.00	0.98477	1.000	32.77	38.84	132,938,879	133,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

1) 감정평가사례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지	층호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점	감정평가 목적
				단가(원/전유㎡)		
A	간석동 769-**	5층 50*호	48.94	160,000,000	2024.03.27	경매
				3,269,309		
B	간석동 769-**	2층 20*호	31.33	136,000,000	2024.02.29	경매
				4,340,887		

2) 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준	비 고
본건 인근	다세대 주택	본건 유사 인근 다세대주택의 가격은 층, 향, 면적에 따라 다양하나 3,500,000 ~ 4,500,000원/㎡ 수준임. (전유면적기준)	유사 건축구조 및 내용년수 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(단위 : 원)

기호	층·호	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액	비고
1	2층 202호	32.77	20.32	133,000,000	비준가액

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 남동구 간석동	769-11 (에스알 프리스틴)	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 만월로 173			1층	8.58			
				2층	162.08			
				3층	162.08			
				4층	162.08			
				5층	163.81			
	1. 인천광역시 남동구 간석동	769-11	대	(내) 철근콘크리트구조 2층 202호	364		133,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1. 소유권	32.77	32.77		
					20.32			
				----- 대지권	364x----- 364	20.32		
	합 계					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 66,500,000 66,500,000 ₩133,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 남동구 소재 “부평삼거리역” 동측 인근에 위치하며 주위는 공동주택 및 단독주택,근린생활시설등이 혼재하는 주거지역임.

2. 교통 상황

본건까지 차량진출입 가능하며 인근에 버스정류장 및 인천지하철 1호선 “부평삼거리역” 소재하여 제반 교통사정은 무난한편임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건물 제2층 제202호로서 다세대주택으로 이용중임.

4. 위생,냉난방시설등

기본적인 위생설비 및 급배수시설,난방설비,하수처리설비등 되어있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

인근과 등고평탄한 사다리형토지로 다세대주택부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

본건 동측으로 폭 약 20m의 도로(만월로)에 접하고 옥내자주식 주차시설(15대)갖추었음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

제2종일반주거지역

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법>.

8. 공부와의 차이

없음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생, 냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

9. 임대관계 및 기타

임대관계 미상이며

전입세대확인서상

세대주: 이**(전입일자: 2021.10.05./등록구분:거주자)로 등재되어있음.

광역위치도



소재지

인천광역시 남동구 간석동 769-11 에스알프리스틴 2층 202호

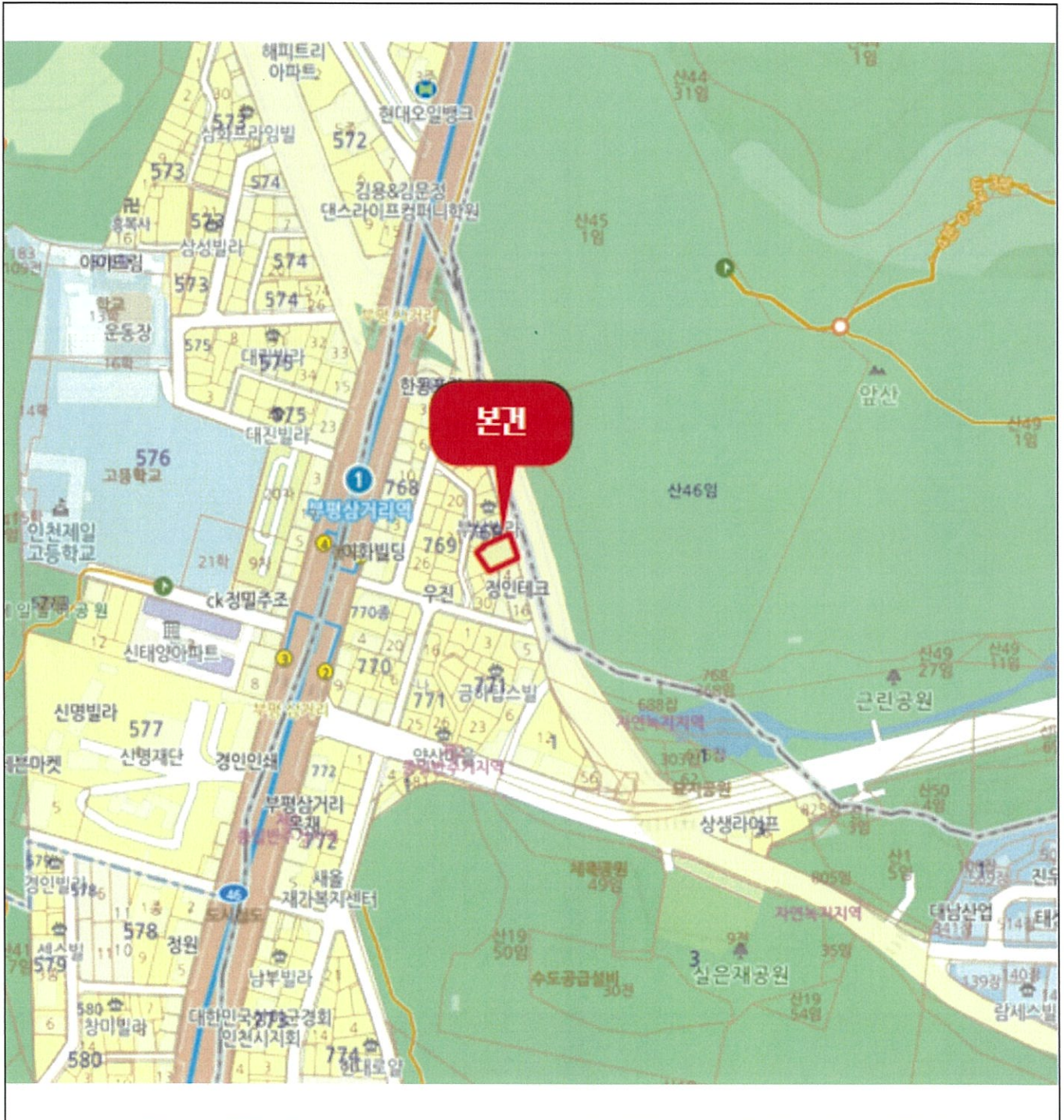


위 치 도

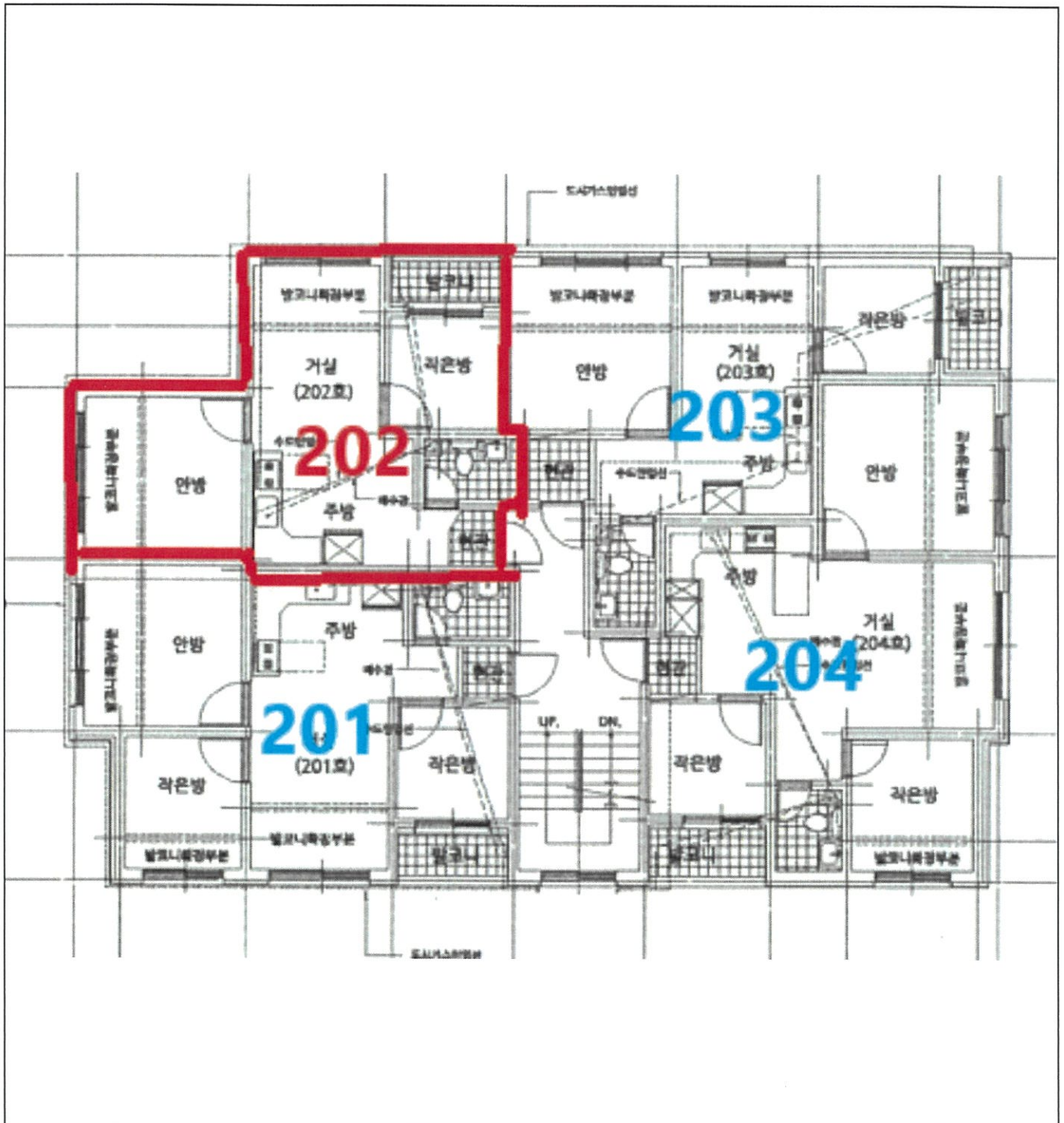


소 재 지

인천광역시 남동구 간석동 769-11 에스알프리스틴 2층 202호



건 물 개 황 도



사 진 용 지



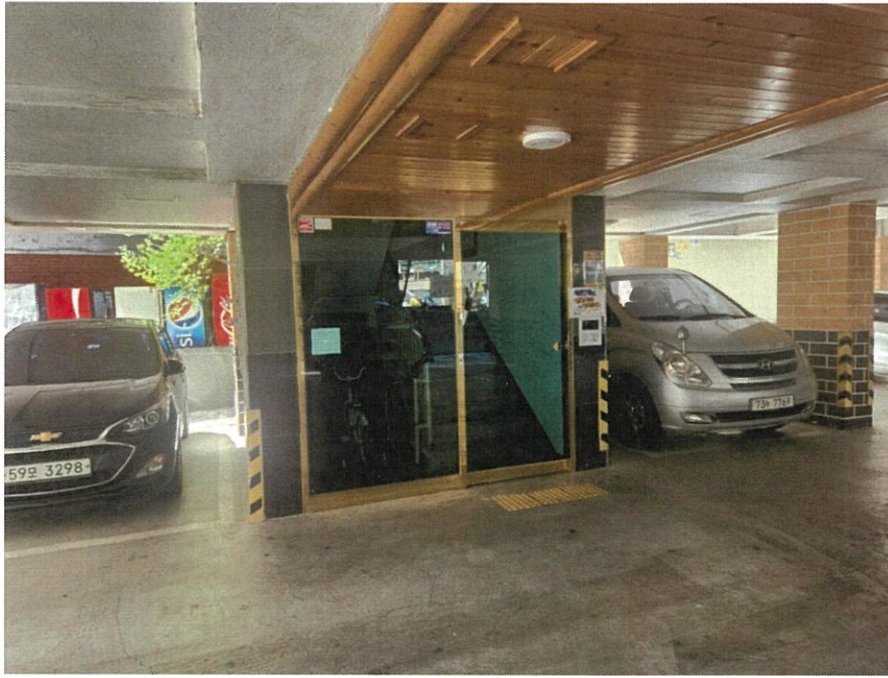
본건전경

사 진 용 지



본건전경

사 진 용 지



건물출입문



본건현관문

사 진 용 지



주위 환경



주위 환경