

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 채송목 소유물건(2022타경522309)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김웅기

감정평가서번호: SD2022-1046

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

소담감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김지연

감정평가액	일억칠천만원정 (₩170,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김웅기		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	채승목 (2022타경522309)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2022.08.31	2022.08.31	2022.08.31	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	170,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩170,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 서구 검암동에 소재하는 공동주택 (통칭“은진홈타운” 1동 4층 402호)에 대한 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2022년 8월 31일로 함.

4. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그밖의 사항

가. 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건은 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 내부를 조사하지 못하여 외부 관찰 및 탐문 등에 의하여 동유형 구분건물의 일반적·평균적인 상태를 상정하여 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

다. 본건의 호별위치는 집합건축물대장 건축물현황도상 호별위치와 현황상 호별위치가 상이하여, 귀원의 요청에 따라 집합건축물대장 건축물현황도의 호별위치를 기준으로 평가하였으며, 건축물현황도상 위치를 기준으로 한 감정평가액과 현황상 위치를 기준으로 한 감정평가액은 각각 아래와 같으므로 경매진행시 참고하시기 바람.

구분	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
건축물현황도상 402호	57.6	32.41	170,000,000	현황상 401호
건축물현황도상 401호	57.6	32.41	170,000,000	현황상 402호

* 402호와 401호는 제반 가격형성요인이 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 서구 검암동 520-6 [도로명주소] 인천광역시 서구 검암로19번길 6			
건물명, 층, 호수	통칭“은진홈타운” 1동 4층 402호			
용도	다세대주택	사용승인일	2008.12.4	
집합건축물 대장상 면적	전유면적 (㎡)	공용부분 면적(㎡)	공용부분 포함면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
	57.6	6.22	63.82	32.41

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	구분	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점
								사용승인
A	검암동 000-0	다세대 주택	2층/ 000호	59.49	32.24	175,000	등기사항 전부증명서	2021.01.04
								2014.03.30

2) 거래사례의 선정

인근지역내 유사부동산의 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높은 <사례 A> 를 적용 거래사례로 선정함.

3. 사정보정

<사례 A>에 매도인과 매수인 간의 특수한 사정은 포착되지 아니하여 별도의 사정보정 작업은 필요하지 않은 것으로 판단함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

본건 구분건물은 ‘다세대주택’으로서 한국부동산원이 조사 발표하는 전국 주택가격 동향조사 중 ‘인천광역시 연립·다세대주택 매매가격지수’를 기준으로 시점수정치를 산정하는 것이 적절한 것으로 판단함.

사례거래시점 : 2021.01.04, (적용:2020년12월 매매 가격지수) : 98.9

평가기준시점 : 2022.08.31, (적용:2022년07월 매매 가격지수) : 103.0

- 시점수정치 : $103.0/98.9 \approx 1.04146$

5. 가치형성요인 비교

조건	구 분	격차율		비 고
		사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,소형,중형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	0.98	본건이 사례대비 노후도 등에서 다소 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별/라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000	0.980	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 시산가액

기호	거래사례 (천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (천원)	적용가격 (@전유면적당단가) (천원)
1	175,000	1.000	1.04146	0.980	57.6 /59.49	172,936	170,000 (@2,951)

7. 참고가격 자료 (인근 평가전례)

(자료출처 : 감정평가협회 전례)

기호	소재지	구분	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액 (@전유면적당단가) (천원)	평가 목적	기준시점
								사용승인
a	검암동 000-00	다세대 주택	3층 000호	57.88	44.18	165,000 (@2,851)	법원 경매	2022.02.18
								2010.02.03
b	검암동 000-0	다세대 주택	2층 000호	51.98	29.48	202,000 (@3,886)	법원 경매	2022.05.07
								2012.03.27

8. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 탐문조사에 의한 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 170,000,000원으로 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1) 1	인천광역시 서구 검암동	520-6 1동	다세대주택	철근콘크리트조 경사지붕 5층				
	[도로명주소]			1층	9.6			
	인천광역시			2층	124.8			
	서구			3층	124.8			
	검암로19번길			4층	124.8			
	6			5층	108.48			
	인천광역시	520-6	대	제2종일반주거지역	250.1			
	서구			(내)				
	검암동			철근콘크리트조	57.6	57.6	170,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가, 401호의 가격 : 170,000,000 원
				4층 402호	32.41			
			(1). 소유권대지권	-----	32.41			
				250.1				
	합 계						₩170,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 서구 검암동 소재 "검암중학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 인천2호선 "검암역" 이 소재하여 대중교통이용편익은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사지붕 5층 건내 4층 402호로서,

외벽: 벽돌 마감 등,
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형의 토지로, 다세대주택의 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 로폭 약 7미터 정도의 도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역,
 제1종지구단위계획구역(건폐율(60%이하), 용적률(250%이하), 층수(5층이하), 건축물용도()자제한사항은건축과에확인), 제1종지구단위계획구역(검암2구획정리), 도로(접합), 상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 현상변경허가 대상구역(역사문화환경보존지역[문의: 문화관광체육과(032-560-4345)])<문화재보호법>, 과밀억제권역(과밀억제권역)<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역

(9) 공부와의 차이

본건의 호별위치는 집합건축물대장 건축물현황도상 호별위치와 현황상 호별위치가 상이하여, 집합건축물대장 건축물현황도의 호별위치를 기준으로 평가하였음.

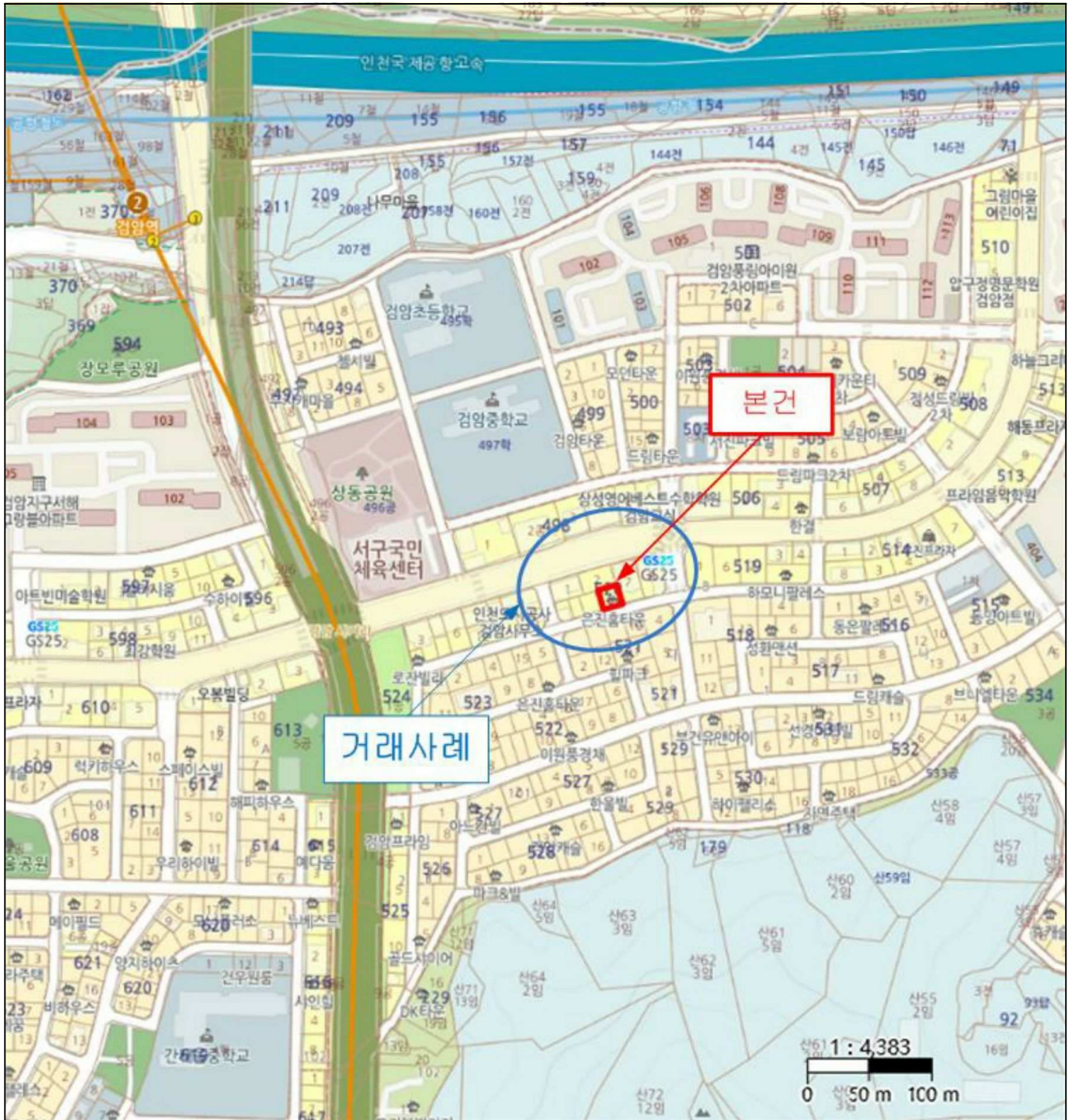
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 미상임.
- 2) 건물외벽 표기상 "은진홈타운"으로 표기되어있음.

위치도



소재지	인천광역시 서구 검암동 520-6 1동 4층 402호
-----	-------------------------------



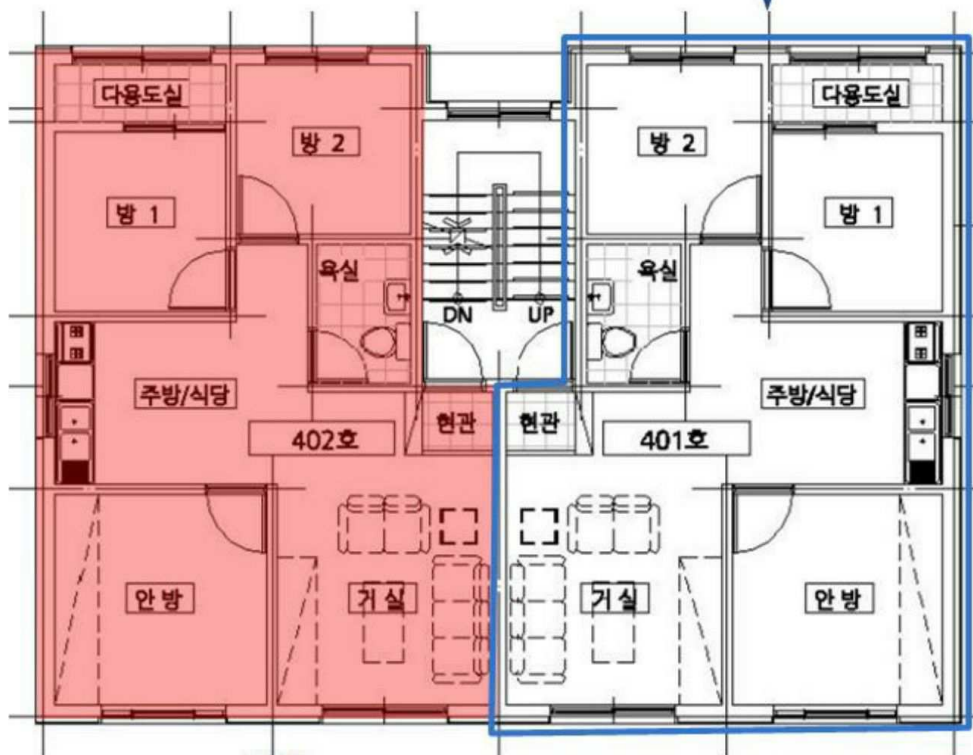
호 별 배치도



소재지 인천광역시 서구 검암동 520-6 1동 4층 402호

No Scale

현황상
4층 402호



본건
4층 402호

사 진 용 지



본건물전경



본건물 출입구

사 진 용 지



본건 출입구



주변환경