

# 감정평가서

건명	이병우 소유물건(2024타경570937)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 천병철
감정서번호	ES2024-1111

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

은송감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
한지연

(인)

감정평가액	팔천사백만원정 (₩84,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 천병철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이병우 (2024타경570937)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.22	2024.11.22 ~ 2024.12.27	2025.01.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	84,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩84,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 연수구 청학동에 소재하는 구분건물[전원빌라(외벽표기 '전원시 티빌리지 2차 1동') 지하층 1호, 전유부분 면적 39.24㎡]으로서 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

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

### 3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 27일로 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 구분 건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 평가하였으며, 구분건물의 경우 일반적으로는 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 본건의 평가가격을 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’ 상의 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분 건물감정평가명세표” 상에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.
- 나. 본건은 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 인해 내부조사를 수행하지 못하여, 부득이하게 외부관찰, 탐문 등에 의하여 동 유형 구분건물의 평균적·일반적 상태를 가정하여 평가하였고 호별 위치 확인은 집합건축물대장 현황도 및 현장조사시 출입문 호 표시에 의하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 다. 본건이 소재한 건물의 명칭은 토지대장 대지권등록부상 ‘전원빌라’로 기재되어 있으나 현황 외벽표기는 ‘전원시티빌리지 2차 1동’으로 되어있으니 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 연수구 청학동 518-12 [도로명주소] 인천광역시 연수구 청학안로24번길 6			
건물명, 층, 호	전원빌라(외벽표기 '전원시티빌리지 2차 1동') 지하층 1호			
집합건축물대장상 용도	다세대주택	사용승인일	1994.06.22	
집합건축물대장상 면적	전유면적 (㎡)	공용부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
	39.24	3.48	약25.05 (383.2 × 25.1/384)	-

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인
A	청학동 518-1*	다세대 주택	2/ 2**	38.25	약24.42	105,000,000	2024.12.11
						2,745,098	1994.06.22
B	청학동 530-1*	다세대 주택	지하/ ***	59.73	약37.69	115,000,000	2023.08.14
						1,925,000	1997.04.29
C	청학동 519-*	다세대 주택	지하/ ***	33.31	약26.23	75,000,000	2022.03.04
						2,252,000	1995.03.24

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 평가 대상 물건과 인근 지역에 소재하는 구분건물로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례 <기호 A>를 적용 거래사례로 선정함.

### 3. 사정보정

<사례 기호 A>에서 매도자와 매수자 사이의 특별한 사정이 포착되지 않음(1.00).

### 4. 시점수정

본건 구분건물은 ‘다세대주택’으로서 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 인천 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정함.

#### 1) 시점수정치 산출

거래시점 : 2024.12.11, 2024년11월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.12.27, 2024년11월 지수를 적용 함

2024.12.11 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 96.0

2024.12.27 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 96.0

#### 2) 시점수정치 산정

-  $96.0/96.0 \approx 1.00000$

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 가치형성요인 비교

조건	구분 세항목	격차율		비고
		사례	대상	
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 면적 구성(대형, 소형, 중형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
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	0.78	본건이 사례대비 층별 효용에서 열세, 내부평면방식(발코니 등) 우세하여 종합적으로 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
<b>누 계</b>		<b>0.780</b>		$1.00 \times 1.00 \times 0.78 \times 1.00$

### 6. 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (원)	적용가격(원)
							전유면적당 단가(원/㎡)
1	105,000,000	1.00	1.00000	0.780	39.24/ 38.25	84,019,765	84,000,000
							2,141,000

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 참고가격 자료

### 1) 인근 부동산 가격수준

유사 부동산 가격수준	지하층 기준 전유면적당 1,700,000~2,300,000원/㎡ 내외로 조사되며 건물의 위치, 호별 위치, 전유면적의 크기에 따라 차이가 있음.
----------------	--

### 2) 인근 유사부동산 평가전례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB )

기 호	소재지	구분	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	평가기준시점
						전유면적당 단가(원/㎡)		사용승인월
a	청학동 534-*	다세대 주택	1/ 1**	59.86	33.53	166,000,000	법원 경매	2024.05
						2,773,000		1996.12
b	청학동 520-*	다세대 주택	2/ 2**	41.28	20.2	115,000,000	법원 경매	2024.04
						2,786,000		1993.08
c	청학동 517-*	다세대 주택	지하/ ***	37.52	27.09	66,000,000	법원 경매	2024.10
						1,759,000		1990.12

## 8. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 인근 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 84,000,000원으로 결정함.

# 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)  1	인천광역시 연수구 청학동	518-12	다세대주택	철근콘크리트조 슬래브위 기와지붕 4층			84,000,000	현황 외벽표기 '전원씨티 빌리지1차 1동'
	[도로명주소] 인천광역시 연수구 청학안로24번길 6			지층	130.72			
				1층-4층 (각)	130.72			
	인천광역시 연수구 청학동	518-12	대	제2종일반주거 지역	384			
			(내) 철근콘크리트조 지하층1호	39.24	39.24			
			(1).소유권대지권	25.1 383.2x----	25.05			
				384				
	<b>합 계</b>						<b>₩84,000,000.-</b>	
			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 연수구 청학동 소재 '청학동주민센터' 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트, 소규모 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 주택지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 대중교통 이용 편의도는 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브 위 기와지붕 4층 건물내 지하층 1호로서,  
외벽 : 치장벽돌마감 등,  
창호 : 새시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 및 도로와 등고평탄한 대체로 가장형 토지로서 주거용(다세대주택) 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 서측으로 노폭 약 10m 내외의 도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2023-06-26).

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위치도



소재지	인천광역시 연수구 청학동 518-12 지하층 1호
-----	-----------------------------



# 호 별 배치도

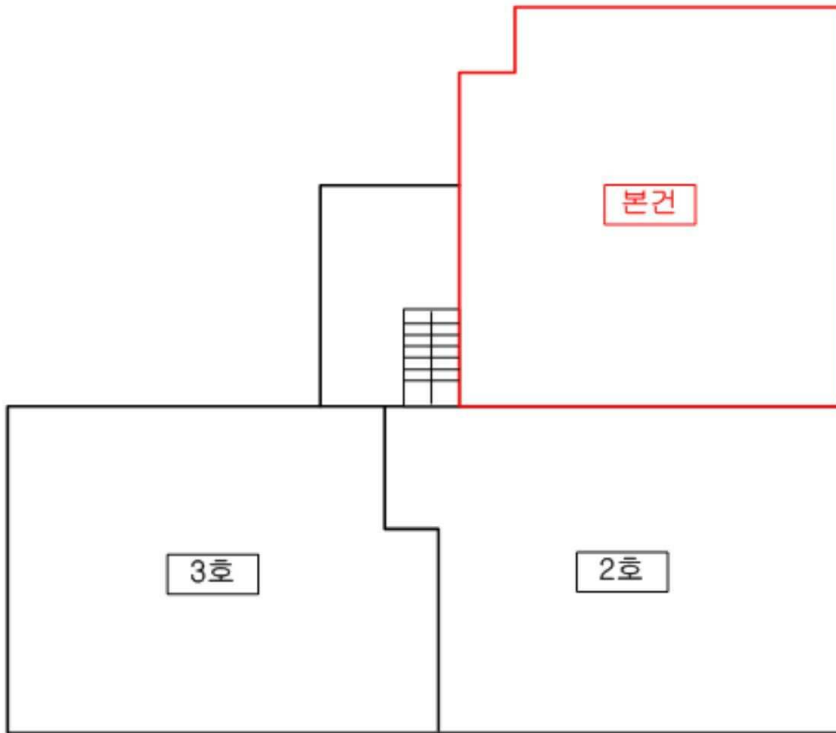


소재지

인천광역시 연수구 청학동 518-12 지하층 1호

No Scale

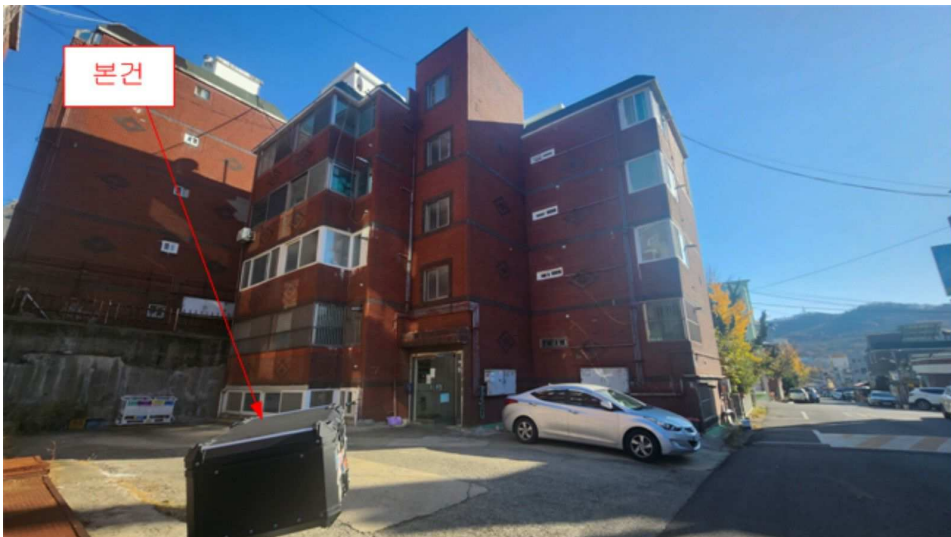
지하층 1호



# 사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



본건 전경

# 사 진 용 지



본건 출입구



주위 환경