

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 이상규

건명 : 임병건 소유물건(2024타경532188)

감정서번호 : 청담-064-2024

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



清談 鑑定評價士事務所

청담 감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

오영선

감정평가액	오천칠백만원정 (₩57,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임병건 (2024타경532188)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.07	2024.06.07	2024.06.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	57,000,000
	합계					₩57,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 “구월4동 행정복지센터” 북측 인근에 위치한 구분건물 제지층 제2호로서, 인천지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 평가하였음.

### 2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 06월 07일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2024년 06월 07일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

-.

## III. 기타 참고사항

본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 한 국부동산연구원에서 제시한 「토지·건물 배분 비율표」 상 배분비율에 의거 하여 배분하였는 바, 경매 진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가 대상물건의 개요

### ■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1301-2 번지	건물명	-
주용도	다세대주택	사용승인일	1990.06.01
구조	연와조	층수	지하1층 / 지상3층

### ■ 대상물건 개요

기호	층·호	용도	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	전유+공유 (㎡)	전용율 (%)	대지권면적 (㎡)
가	지층 2호	다세대주택	39.325	1.918	41.243	95.35	26.51

※ 공용면적 = 집합건축물대장(전유부) 공용부분 (주) 면적합산

## V. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

## VI. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 평가시 고려사항

-

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	명칭 층	용도	면적(㎡)		거래가액 (원/전유㎡)	거래 시점	사용 승인일
				전유	대지권			
#1	구월동 1302-□	- 지층	공동 주택	37.16	24.47	54,000,000원 (@1,450,000)	2024.05.19	1991

( 출처: KAIS, 등기사항전부증명서 )

### (2) 비교거래사례의 선정

본건 인근에 소재하는 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높고 비교적 최근에 거래된 <사  
례 #1>을 선정함.

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.00

### (4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고  
판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

지 역	유 형	거래시점 지수	기준시점 지수	시점수정치
인천광역시	연립 다세대	97.0	97.0	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 가치형성요인 비교

조건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

## (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본건 일련 번호	거래사례비교법에 따른 단가 산정					전용면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시정 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)			
가	1,450,000	1.00	1.000	1.00	1,450,000	39.325	57,021,250	57,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VII. 참고가격자료

### 1. 인근선례

일련 번호	소재지 층	용도	면적(㎡)		평가액 (원/전유㎡)	평가 시점	평가 목적	사용 승인일
			전유	대지권				
(1)	구월동 1305-□번지 지층	공동 주택	36.26	25.78	56,000,000원 (약 1,540,000)	2024.04	경매	1990
(2)	구월동 1311-□번지 지층	공동 주택	51.47	27.35	78,000,000원 (약 1,520,000)	2023.10	경매	1993

(출처: KAPAHUB PLUS)

### 2. 경매동향

#### 인천광역시 남동구 2023년 12월 ~ 2024년 05월

구분	낙찰률(기준:낙찰가)			낙찰률(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰률(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	1,290,627,480원	906,350,000원	70.2%	9건	6건	3건(33.3%)	0건
집합건물	28,518,750,000원	22,517,363,988원	79.0%	662건	528건	134건(20.2%)	58건
- 다세대	7,733,750,000원	5,269,483,018원	68.1%	378건	312건	66건(17.5%)	25건
- 아파트	14,896,000,000원	12,901,533,713원	86.6%	100건	59건	41건(41.0%)	12건
- 연립	232,000,000원	155,555,000원	67.0%	7건	6건	1건(14.3%)	1건
- 오피스텔	4,090,000,000원	3,029,565,834원	74.1%	88건	69건	19건(21.6%)	7건
- 오피스텔(주거)	1,120,000,000원	810,216,423원	72.3%	64건	59건	5건(7.8%)	11건
- 주상복합(주거)	447,000,000원	351,010,000원	78.5%	25건	23건	2건(8.0%)	2건
상가	10,737,684,000원	6,280,537,700원	58.5%	106건	83건	23건(21.7%)	14건
공장	1,044,000,000원	769,500,000원	73.7%	8건	6건	2건(25.0%)	5건
특수부동산	0원	0원	0.0%	9건	9건	0건(0.0%)	1건
토지	1,878,192,444원	952,600,771원	50.7%	27건	19건	8건(29.6%)	9건
기타토지	0원	0원	0.0%	2건	2건	0건(0.0%)	2건
차량의 기타	1,198,500,000원	896,760,610원	74.8%	104건	60건	44건(42.3%)	0건
합계	44,667,753,924원	32,323,113,069원	72.4%	927건	713건	214건(23.1%)	89건

자료출처: 인포케어 <http://www.infocare.co.kr/>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VIII. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	지층 2호	39.325	26.51	57,000,000원

결정의견

평가전례, 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

### 2. 기 타

-

# 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          가	인천광역시 남동구 구월동	1301-2	다세대 주택	벽돌조 슬래브지붕 3층				
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 구월말로 27번길 13			1층	82.486			
				2층	82.486			
				3층	82.486			
				지하실	82.486			
	인천광역시 남동구 구월동	1301-2	대	제2종일반주거지역	212.1			
				(내) 제지층 제2호 벽돌조	39.325	39.325	57,000,000	
				1 소유권	26.51			
				대지권	-----	26.51		
					212.1			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 45,600,000 11,400,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩57,000,000.-</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 남동구 구월동 소재 '구월4동 행정복지센터' 북측 인근에 위치한 구분건물(벽면표기 : 진주빌라) 제지층 제2호로서, 부근은 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 부근에 버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

벽돌조 슬래브지붕 3층 건 내 지층 2호로서,

(집합건축물대장상 사용승인일 : 1990.06.01)

외 벽 : 벽돌쌓기 및 모르타르위페인팅

창 호 : 새시창임.

## (4) 이용상태

다세대주택임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

# 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)

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

사각형 토지로 공동주택 건부지임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 필지 북측으로 약 8 m 도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에 관한허가구역(2021-09-16)(지정기간: 2021.9.21.~2023.9.20.)(재지정기간: 2023.9.21.~2024.9.20.)임.

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 현장조사 및 공부를 근거로 작성하였으며, 자세한 임대관계는 미상임.

# 위 치 도

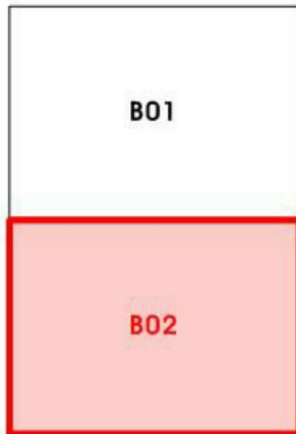


소재지 인천광역시 남동구 구월동 1301-2번지 구분건물 지층 2호



# 호 별 배 치 도

Non Scale



기 호 (가) ( 구분건물 지 층 2 호 )

# 사 진 용 지



동 전경

# 사 진 용 지



동 전경

# 사 진 용 지



공동 출입구

# 사 진 용 지



현관문

# 사 진 용 지



벽면 표기