

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최영옥 소유물건(2024타경549902)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: SD2024-1078

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.

소담감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김지연

감정평가액	이천사백사십만원정 (₩24,400,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최영옥 (2024타경549902)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.08	2024.08.07 ~ 2024.08.08	2024.08.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1 1개호x- 5	구분건물	1 1개호x- 5	-	24,400,000
		이	하	여	백	
합계					₩24,400,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 부평구 산곡동에 소재하는 다세대주택(통칭 “동화빌라 3동” 1층 201호)에 대한 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 8월 8일로 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 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건은 "부평구청 건축과" 유선문의시 집합건축물대장상 현황도면이 미등재된 것으로 조사되어 호별위치확인은 현장조사에 의하였으며, 현장조사당시 이해관계인의 폐문·부재로 내부를 조사하지 못하여 외부관찰 및 탐문 등에 의하여 동 유형 구분건물의 일반적·평균적인 상태를 상정하여 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

다. 본건 평가는 최영욱 소유지분(1/5)에 대한 평가로, 매각대상지분의 위치확인이 불가능한바, 전체를 기준으로 하되 지분비율로 면적사정하여 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

### 6. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 부평구 산곡동 370-72 [도로명주소] 인천광역시 부평구 화랑로 66		
건물명, 동, 층, 호수	통칭 “동화빌라 3동” 1층 201호		
용도	다세대주택	사용승인일	1987.1.10
집합건축물 대장상 면적	전유면적(㎡)	공용부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
	48.6	5.4	31
평가대상지분 (5분의1)	9.72	-	6.2

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	동/ 층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인
A	산곡동 000-000	다세대	3층/ 000호	36.57	27.583	96,000	2023.05.30
							1991.12.03

2) 거래사례의 선정

인근 지역내 유사부동산의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례 A>를 적용 거래사례로 선정함.

### 2. 사정보정

<사례 기호 A>에 매도인과 매수인 간의 특수한 사정은 포착되지 않음(1.00)

### 3. 시점수정

본건 구분건물은 다세대주택으로서 한국부동산원이 조사·발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 “인천광역시 연립다세대 매매가격지수”를 기준으로 시점수정치를 산정하는 것이 적정한 것으로 판단함.

사례거래시점 : 2023.05.30, (적용: 2023년04월 매매 가격지수) : 99.2

평가기준시점 : 2024.08.08, (적용: 2024년06월 매매 가격지수) : 96.8

- 시점수정치 :  $96.8/99.2 \approx 0.97581$

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	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 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.98	본건이 사례대비 노후도 등에서 다소 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(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		0.980		

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 시산가액

기호	거래사례 (천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (천원)	적용가격 (@전유면적당단가) (천원)
1	96,000	1.00	0.97581	0.980	48.6 /36.57	122,003	122,000 (@2,510)

### 6. 참고 가격자료

(자료출처 : KAIS 실거래사례 및 감정평가사협회전례)

기호	소재지	구분	동 층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래(평가)금액 (@전유면적당단가) (천원)	기준시점		비고
							사용승인		
a	산곡동 000-000	다세대	가동 2층 000호	36.24	22.31	105,000 (@2,897)	2023.05.24	실거래	
							1990.12.18		
b	산곡동 000-000	다세대	3층 000호	49.2	35.68	100,000 (@2,033)	2022.06.02	실거래	
							1987.01.05		
c	산곡동 000-000	다세대	1층 000호	48.78	33.33	130,000 (@2,665)	2023.06.22	가격 자문	
							1986.11.14		

### 7. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 탐문조사에 의한 인근 유사부동산의 가격수준, 실거래사례, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산(1층 201호)의 감정평가액을 122,000,000원으로 결정하고, 평가대상지분(5분의1)의 가격은 24,400,000원으로 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	인천광역시 부평구 산곡동	370-72	다세대주택	벽돌조 슬래브위 기와지붕 2층				
	[도로명주소] 인천광역시 부평구 화랑로 66			1층	108			
				2층	108			
				지층	108			
(1)	인천광역시 부평구 산곡동	370-72	대	제2종일반주거지역	186			
				(내)	1			
				벽돌조	48.6x-	9.72	24,400,000	비준가격, 공용부분 포함평가, 최영역지분 전부
				1층 201호	5			
				(1).소유권대지권	31 1 --- x - 186 5	6.2		
							배분내역	
							토지 : 19,520,000	
							건물 : 4,880,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩24,400,000.-</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 부평구 산곡동 소재 "부광고등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택 및 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통이용편익은 보통임.

## (3) 건물의 구조

벽돌조 슬래브위 기와지붕 2층 건물내 1층 201호로서,

외벽: 벽돌 마감 등,  
창호: 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 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 북서측으로 약 12미터 내외의 도로가 소재함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

## (9) 공부와의 차이

없음.

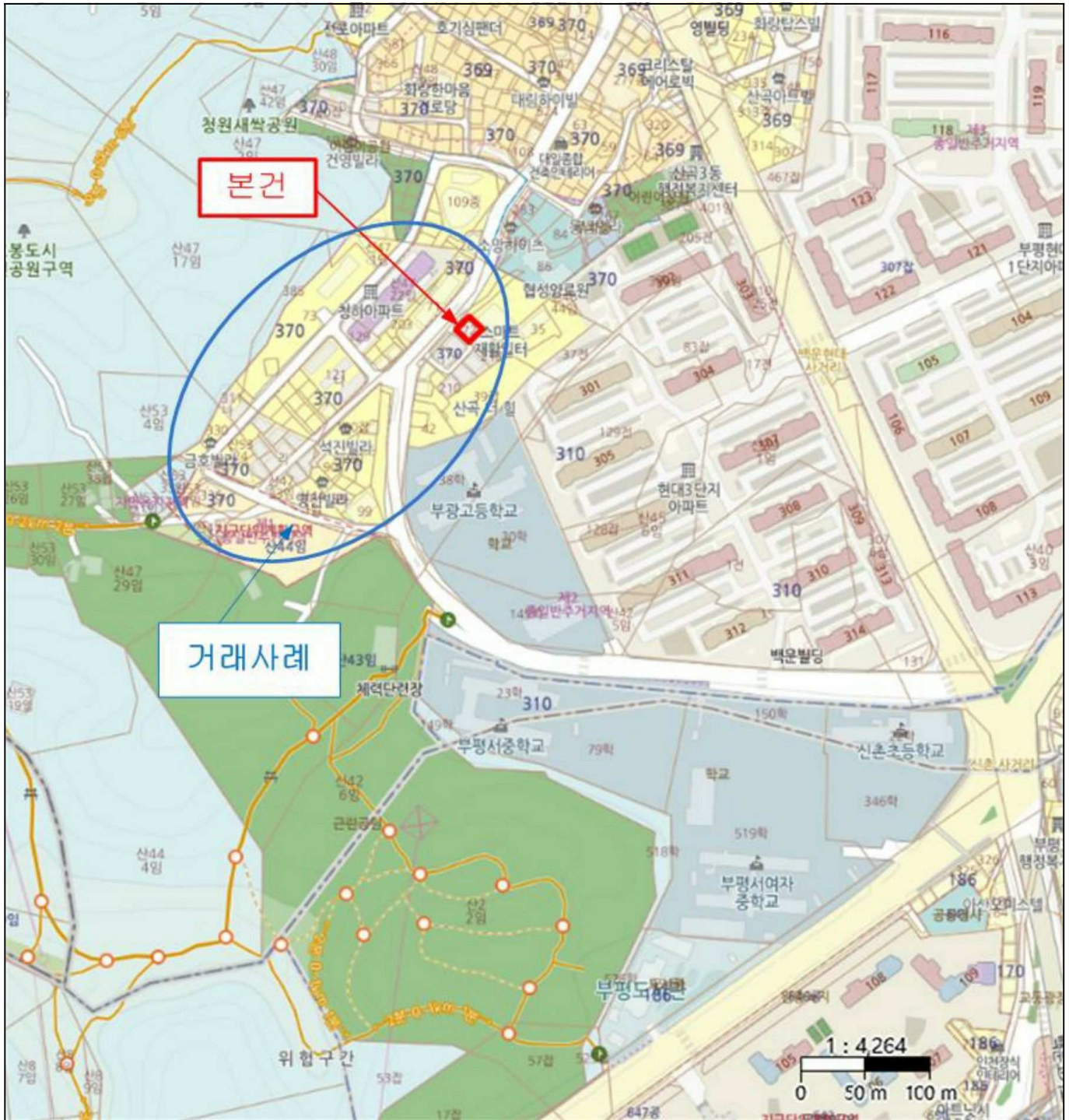
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 위치도



소재지 인천광역시 부평구 산곡동 370-72 1층 201호



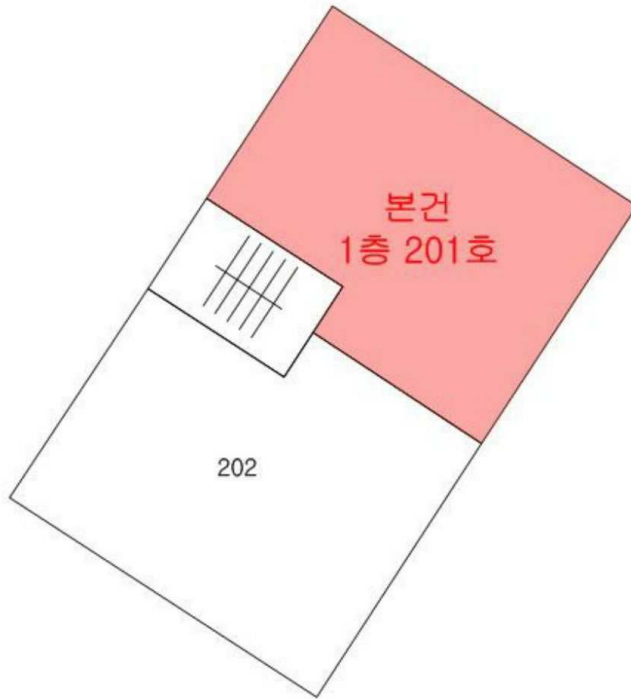
# 호 별 배 치 도



소 재 지

인천광역시 부평구 산곡동 370-72 1층 201호

No Scale



# 사 진 용 지



본건물전경

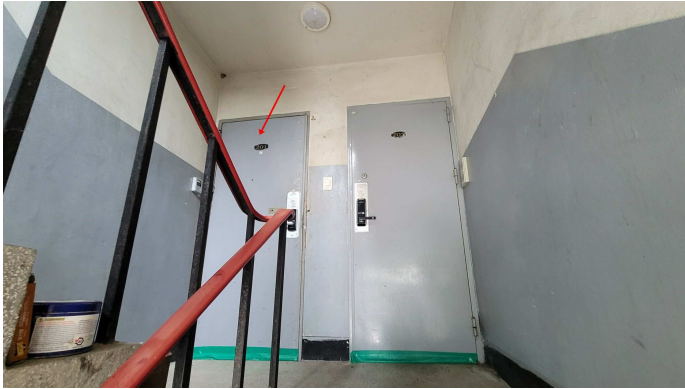


주변환경

# 사 진 용 지



본건물출입구



본건출입구



주변환경