

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최정민 소유물건(2024타경574625)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: 태산241126-2

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.

태산감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김태봉

감정평가액	일억원정(₩100,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매25계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최정민 (2024타경574625)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.28	2024.11.26 ~ 2024.11.28	2024.11.28	
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	-	100,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩100,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 연희동 소재 "서곶중학교" 남동측 인근에 위치하는 구분건물(다세대주택)에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 평가하였으며, 평가에 있어 별도의 부가 조건은 전제하지 않고 평가하였음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 28일로 함.

4. 감정평가기준 및 방법

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였음.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근의 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가가액을 결정하되, 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당되어 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타사항

가. 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물감정평가명세표"상에 기재하되, 한국부동산연구원의 「최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택,2021.12.31.)」상의 배분비율을 적용하였음.

구 분	5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
배분비율 (인천)	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2

나. 본건에 대한 현장조사시 내부를 확인하지 못하여 건축물현황도 등을 종합 참작하였으니 경매진행시 참고 바람.

다. 본건동의 집합건축물대장상 명칭은 '샘마을맨션'으로 되어 있고, 본건동 외벽에는 '샘마을맨션 2동'으로 표시되어 있으므로 경매진행시 참고 바람.

Ⅱ. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 서구 연희동 747-3 [도로명주소] 인천광역시 서구 승학로287번길 11				
건물명/동/층/호수	샘마을맨션 (통칭: 2동) 4층 402호				
용도	다세대주택	사용승인일		2000.05.02	
면적	면적(m ²)				비고
	전유	공용(주)	전유+공용	대지권	
	42.96	4.8	47.76	22.5875	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례의 선정

기호	소재지 지번	연희동 74□-□	건물명/동/층/호수	□□□□□□ 3층 3□□호		
(ㄱ)	거래가액 (천원)	거래 시점	면적(m ²)		사용 승인	비고
			전유	대지권		
	132,000	2024.10.11	59.99	35.875	2000.08.28	-

- 대상물건의 인근에 소재하는 등 가치형성요인이 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단 되는 상기사례를 선정함.

2. 사정보정

인근지역의 유사부동산의 거래수준을 토대로 할 때 거래사례의 가격수준은 거래자 당사 자간 특별한 사정개입은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

3. 시점수정

가. 시점수정을 위한 지표의 결정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건 과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 '인천광역시 연립다세대매매가 격지수' 를 활용하여 시점수정치를 산정함.

나. 시점수정치 산정 (자료: 부동산통계정보시스템)

가격지수		산 출 식	시점수정치
'24.10 적용 (기준시점: 2024.11.28.)	96.2	96.2	0.99793
'24.09 적용 (거래시점: 2024.10.11.)	96.4	96.4	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래시점은 직전 달의 매매가격지수를 적용함.
- 기준시점은 직전 달의 매매가격지수를 적용하되, 직전 달의 매매가격지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 지수를 적용함.

4. 가치형성요인 비교

가. 비교항목

단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성 (대형, 중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 승강기 유무 등	1.00
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	1.06
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00
가치형성요인 비교치		1.060

나. 가치형성요인 비교치 결정

거래사례 대비 본건의 가치형성요인은 층별 효용에서 열세하고, 전유부분의 면적에서 우세하여 전체적 요인 비교치는 우세함. (1.06)

5. 비준가격의 산정

사례거래가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격(원)
132,000,000	1.00	0.99793	1.06	42.96 59.99	99,992,007

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 인근 유사물건 평가전례 등(자료: KAPA HUB PLUS, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	평가가액 등 (천원)	평가목적 등	기준시점 등
	지번						사용인
A	연희동	□□□□□ 3층 30□호	38.81	21.85	94,000	경매	2023.08.16
	74□-□						2002.12.18
B	연희동	□□□□□ 4층 40□호	41.95	23.84	95,000	경매	2024.01.12
	74□-□□						2002.09.11
C	연희동	□□□□□□ 1층 10□호	59.67	39.94	135,000	실거래	2024.04.05
	74□-□□						2000.08.28
D	연희동	1층 10□호	48.85	23.836	113,000	실거래	2024.11.09
	74□-□□						2001.04.04
E	연희동	샘마을맨션 4층 402호	42.96	22.5875	93,000	본건 매매	2019.03.27
	747-3						2000.05.02

2. 감정평가액 결정 및 의견

가. 결정의견

거래사례비교법에 의거 산출된 시산가액의 합리성이 상기 참고 가격자료(평가전례, 실거래자료 등) 등에 의하여 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 본건의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

나. 감정평가액

기호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	42.96	100,000,000	샘마을맨션 (2동) 4층 402호
합계		100,000,000	

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 서구 연희동	747-3	다세대 주택	철근콘크리트조 평스라브지붕 4층				
	[도로명주소] 인천광역시 서구 승학로287번길 11			1층	95.52			
				2층	95.52			
				3층	95.52			
				4층	95.52			
	1. 인천광역시 서구 연희동	747-3	대	제2종일반주거지역	180.7			
				(내) 철근콘크리트조 4층 402호	42.96	42.96	100,000,000	
					22.5875			
				1. 소유권대지권	-----	22.5875		
					180.70			
합 계							₩100,000,000.-	
			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 연희동 소재 "서곶중학교" 남동측 인근에 위치하고, 본건 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 및 학교 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근 또는 근거리에 버스정류장 및 지하철역(서구청역, 아시안드경기장역) 등의 대중교통시설이 소재함.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트조 평스라브지붕 4층 건물내 4층 402호로서,
외벽: 드라이비트 마감.
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 다세대주택임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지로서, 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 부지의 북측으로 노폭 약8m 정도의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(연희1,2구획정리), 도로(접함), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-12-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659) <교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건동의 집합건축물대장상 명칭은 ‘샘마을맨션’ 으로 되어 있고, 본건동 외벽에는 ‘샘마을맨션 2동’ 으로 표시되어 있으므로 경매진행시 참고 바람.

위 치 도

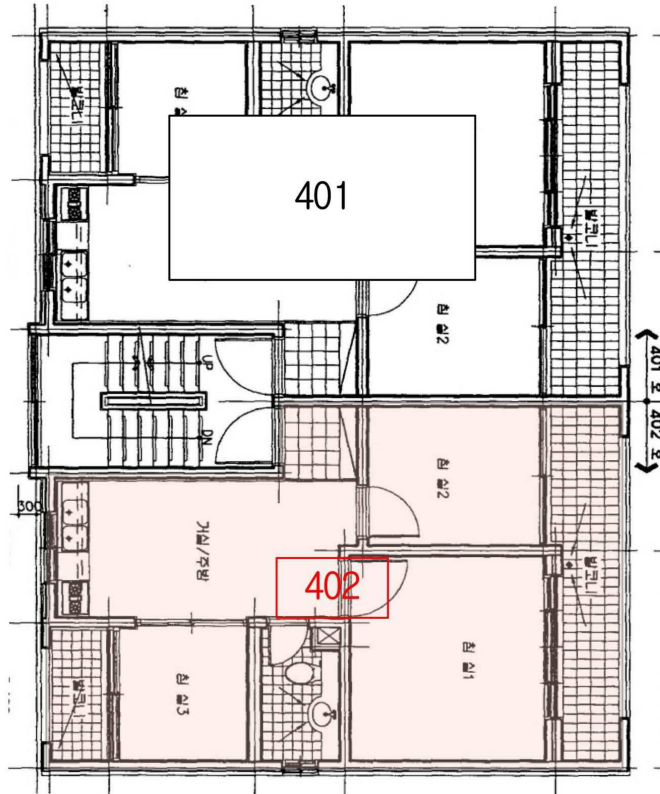
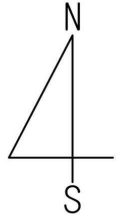


소재지 인천광역시 서구 연희동 747-3 4층 402호



건물개황도

호별배치도



< 기호1 : 인천광역시 서구 연희동 747-3 샘마을맨션 (2동) 4층 402호 >

사 진 용 지



본건동(삼마을맨션 통칭 '2동') 전경

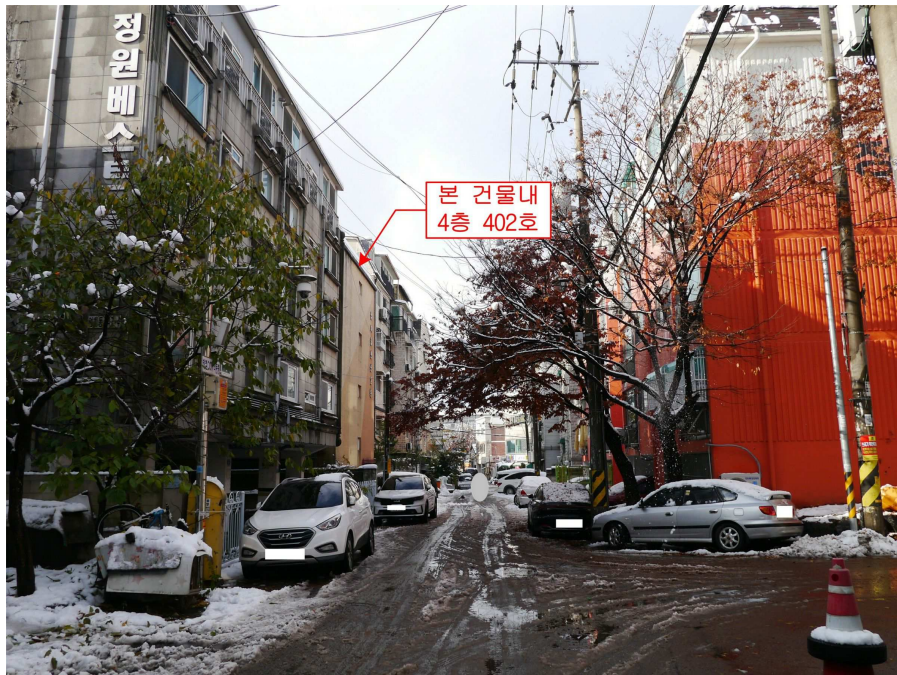


본건 외부 모습(남동측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 외부 모습(북서측에서 촬영)

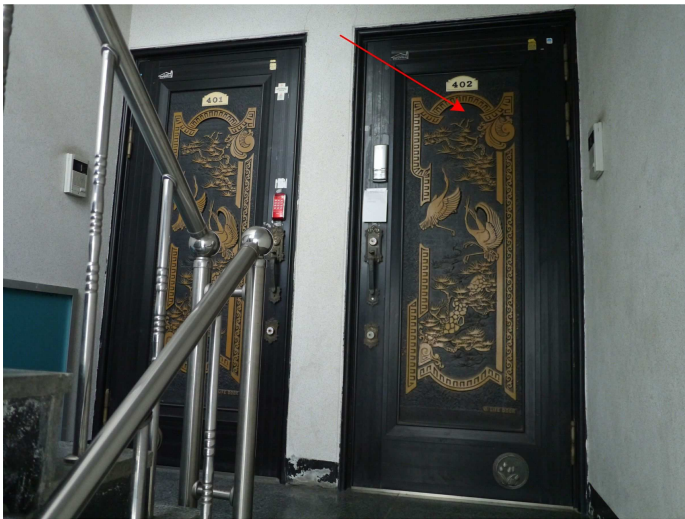


본건 주위환경(북측 도로변 모습)

사 진 용 지



본건동 출입 현관



본건(402호) 출입문



본건 주위환경(북측 도로변 모습)