

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 김대성(8008021241339)의 상속재산관리인
변호사 김효정 소유물건(2025타경505572)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 표은정

감정평가서번호: EA-2502003

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.

이에이감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
나 유 식 (인)

감정평가액	일억사천구백만원정(₩149,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매22계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	망 김대성(8008021241339)의 상속재산관리인(2025타경505572)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.24	2025.02.12 ~ 2025.02.24	2025.02.24		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호 이	다세대주택	1개호 하 여	-	149,000,000 백
	합계					₩149,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 인천광역시 서구 당하동 소재 “백석초등학교” 남측 인근에 위치하는 “그린피아” 제1동 제3층 제302호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등의 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 02월 24일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

- (1) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하되, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산 평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 ‘토지건물배분비율표’를 참조하여 토지와 건물의 가격을 ‘감정평가명세표’상에 배분하여 표기하였으니 참고하시기 바람.

- (2) 본건은 현장방문하였으나 이해관계인의 부재로 내부구조 및 마감자재 등의 확인이 불가능한 바 인근 유사물건의 통상적인 이용상황을 기준하였으며 위치확인인 “집합건축물대장등본”상의 도면 및 현점유부분을 기준으로 확인하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지	인천광역시 서구 당하동 1087-24 [도로명주소] 인천광역시 서구 청마로 66-7				
건물명	그린피아 제1동		층수	지상5층	
주용도	도시형생활주택- 단지형다세대주택		사용승인일	2016.01.26	
기호	층, 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
1	제3층 제302호	41.28	6.745	27.34	(도시형생활주택- 단지형다세대주택)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
#1	당하동 1087-24	그린피아 제1동	2층 XXX호	34.25	22.684	125,000,000	2023.10.11
							2016.01.26

(2) 비교사례의 선정

동일 건물내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례 [#1]를 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 연립다세대부분 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 가격지수가 발표되지 않은 경우에는 발표 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

- ▶ 2023.10.11 거래시점 매매 가격지수 (적용:2023년09월) : 98.5
- ▶ 2025.02.24 기준시점 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 95.6
- ▶ 시점수정치 : $95.6/98.5 \approx 0.97056$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인 (주거용)		격차율		비고
요인	세부항목	사례	대상	
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	1.00	단지외부요인은 대등함.
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	1.00	단지 내부요인은 대등함.
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	1.02	본건은 거래사례 대비 층별 효용에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 대등함.
누계		1.020		

6. 비준가격

선정 사례	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격 (원)	비준가격 (원)
#1	125,000,000	1.000	0.97056	1.020	41.28 /34.25	149,146,026	149,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고 가격자료

1. 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
#1	당하동 1087-6	더프라임 제1동	3층 XXX호	37.95	23.33	경매	135,000,000	2024.12
#2	당하동 1087-24	그린피아 제2동	4층 XXX호	36.41	24.114	경매	131,000,000	2024.03

2. 인근 유사부동산 가격수준

본건 다세대주택 규모의 일반적인 가격수준은 140,000,000 ~ 160,000,000원 수준으로 조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 149,000,000원.

2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 평가대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 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 서구 당하동 [도로명주소] 인천광역시 서구 청마로 66-7	1087-24 그린피아 1동	도시형 생활주택 -단지형 다세대 주택	(1동의 건물의 표시)				
				철근콘크리트구조 경사슬라브지붕 5층				
				1층	14.78			
				2층	166.47			
				3층	168.07			
	4층	164.07						
	5층	146.07						
	1. 인천광역시 서구 당하동	1087-24	대		751.9			
			(내) 철근콘크리트구조 3층 302호	41.28	41.28	149,000,000	비준가액	
			1. 소유권	27.34				
		----- 대지권	751.9	27.34				
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 74,500,000 74,500,000			
	합 계				₩149,000,000.-			
			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 당하동 소재 '백석초등학교' 남측 인근에 위치하는 "그린피아" 제1동 제3층 제302호로서, 주변은 동유형의 중·소규모 공동주택이 밀집되어 소재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정은 대체로 보통수준임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사슬라브지붕 5층건중 제3층 제302호로서,
외벽 : 타일 붙임 마감,
창호 : 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

'다세대주택'으로 이용중임.

(5) 설비내역

상·하수도, 급배수설비, 도시가스설비, 승강기설비 및 개별난방 시설이 되어있음.

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

장방형 토지를 '도시형생활주택-단지형다세대주택' 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 6M의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2012-05-31), 지구단위계획구역(당하구획정리), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-07-06)(서부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(기타 자세한 사항은 서부교육지원청 학생건강안전과에 문의 032-560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

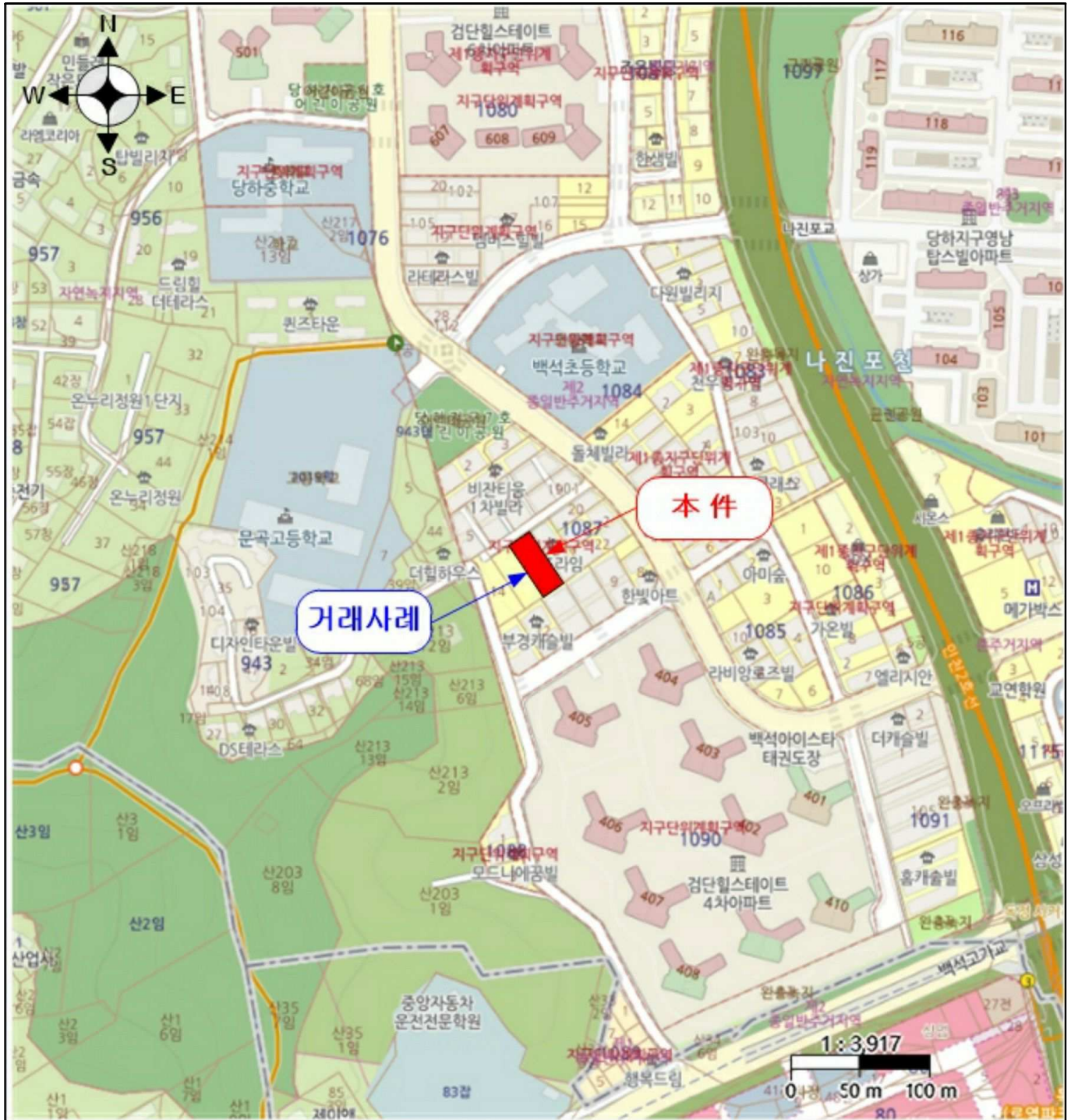
임대관계 : 미 상 임.

기 타 : 없 음.

위치도



소재지	인천광역시 서구 당하동 1087-24 그린피아 1동 3층 302호
-----	--------------------------------------



건물개황도



사 진 용 지



본건 전경



주변 전경

사 진 용 지



1층 출입부 현황



본건 외부 현황

사 진 용 지



승강기설비 부분