

감정평가서

건명	신재욱 소유물건(2024타경549506)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘
감정서번호	ES2024-1082

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

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
한지연

(인)

감정평가액	구천구백만원정 (₩99,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매18계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신재욱 (2024타경549506)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.20	2024.08.20	2024.08.26	
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	-	99,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩99,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 계양구 효성동에 소재하는 궁전빌라 나동 4층 401호(전유부분면적 : 31.07㎡)로서 인천지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

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

3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 08월 20일로 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. 본건의 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 본건 내부를 확인하지 못하여, 내부구조 및 마감자재, 누수 등의 확인이 불가한 바, 외부관찰, 탐문, 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의하여 동 유형 부동산의 일반적인 상태를 상정하여 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 계양구 효성동 494-5 [도로명주소] 인천광역시 계양구 효서로 108			
층, 호수	궁전빌라 나동 4층 401호			
용도	다세대주택	사용승인일	1994.02.19	
집합건축물 대장상 면적	전유면적(㎡)	공용부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
	31.07	7.3	17.23	-

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	구분	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인
A	효성동 321-**	다세대 주택	2/ ○○○	36.92	21.03	125,000,000	2022.05.28
						@3,386,000	2000.06.02

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 평가 대상 물건의 인근에 소재하는 구분건물로서 대상물건과 물적 유사성이 비교적 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 다세대주택으로서 건물의 규모, 유형 등을 고려할 때, 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 인천광역시 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출

거래시점 : 2022.05.28, 2022년04월 지수를 적용함.

기준시점 : 2024.08.20, 2024년07월 지수를 적용함.

2022.05.28 매매 가격지수 (적용:2022년04월) : 103.2

2024.08.20 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 96.7

2) 시점수정치 산정

$96.7/103.2 \approx 0.93702$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	대상	
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	1.00	대등함.
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	대등함.
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	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

6. 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (원)	적용가격(원)
							전유면적당 단가(원/㎡)
1	125,000,000	1.00	0.93702	1.000	31.07 /36.92	98,568,565	99,000,000 @3,186,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 참고가격 자료

1) 인근 부동산 가격수준

유사 부동산 가격수준	전유면적당 2,500,000 ~ 3,500,000원/㎡ 내외로 조사되며 노후도, 위치별, 층별, 호별 위치에 따라 차이가 있음.
----------------	--

2) 인근 유사부동산 평가전례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB)

기 호	소재지	구분	층 /호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액(원)	구분	평가기준시점
						전유면적당 단가(원/㎡)		사용승인월
a	효성동 321-**	다세대 주택	2 /○○○	36.92	21.03	127,000,000	기타 담보	2022.05
						@3,440,000		2000.06
b	효성동 495-**	다세대 주택	1 /○○○	70.68	44.765	159,000,000	법원 경매	2024.04
						@2,250,000		1993.09

8. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 인근 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 99,000,000원으로 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)	인천광역시 계양구 효성동	494-5 궁전빌라 나동	다세대주택	철근콘크리트조 스래브지붕 4층				
				1층	72.80			
	[도로명주소] 인천광역시 계양구 효서로 108				2층	72.80		
					3층	72.80		
					4층	72.80		
				지층	72.80			
	인천직할시 북구 효성동	494-5	대	제2종일반주거지역	394.1			
				(내) 철근콘크리트조 4층 401호	31.07	31.07	99,000,000	행정구역명칭 변경으로 인하여 '인천광역시 계양구 효성동'임. 비준가액, 공용부분 포함평가
					17.23			
				(1). 소유권대지권	394.1x-----	17.23		
				394.10				
			토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 49,500,000 49,500,000				
	합 계					₩99,000,000.-		
			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 계양구 효성동 소재 '효성119안전센터' 동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설 및 공동주택(아파트, 다세대주택) 등이 혼재된 지역으로서 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스래브지붕 4층 건물내 4층 401호로서,
외벽: 치장타일 붙임 마감 등.
창호: 새시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 다세대주택 구조임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 필지 및 도로와 등고평탄한 장방형 토지로, 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 북측으로 폭 약15m 내외의 도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2015-04-20), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역(2024-06-20)<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

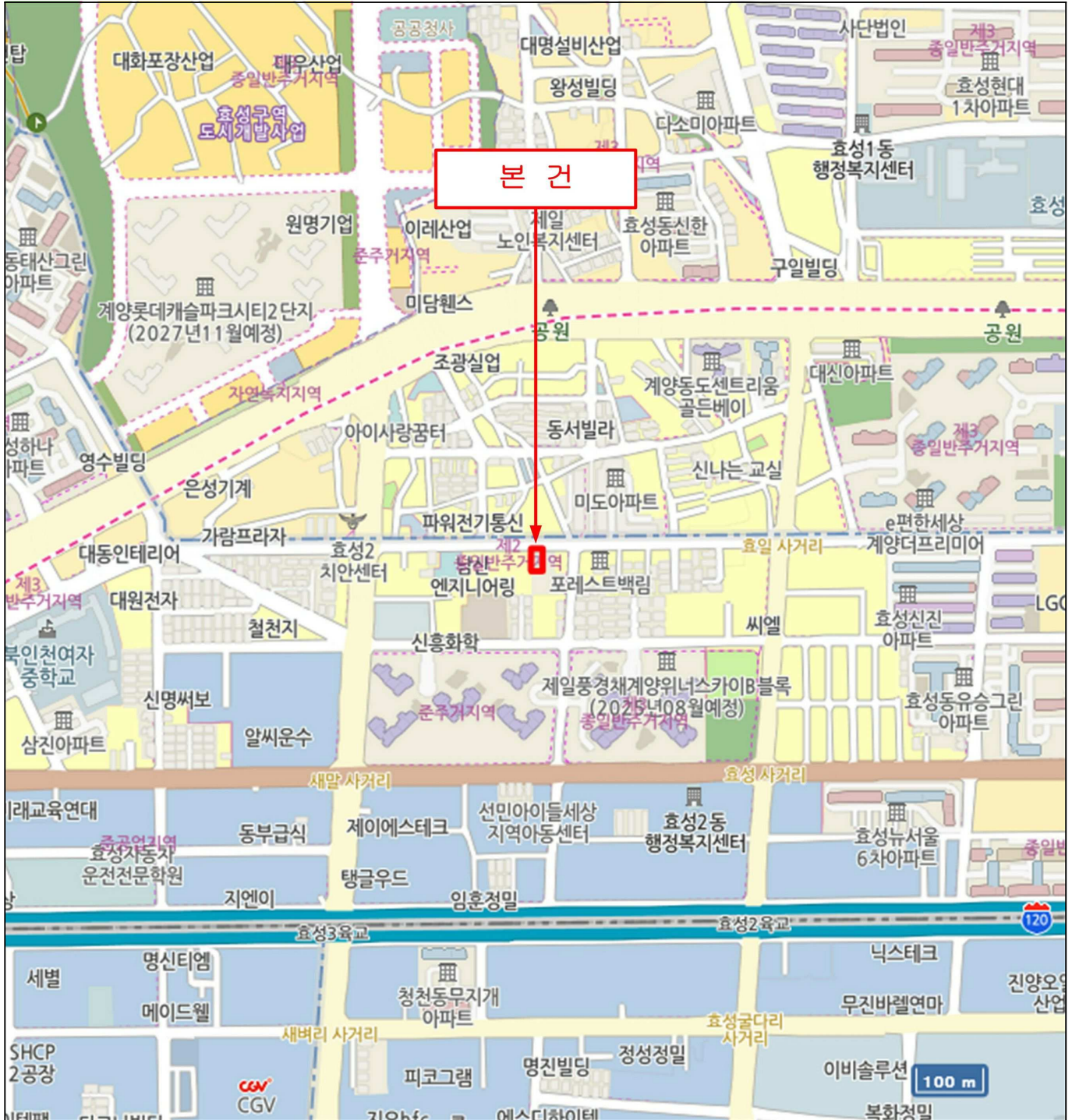
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



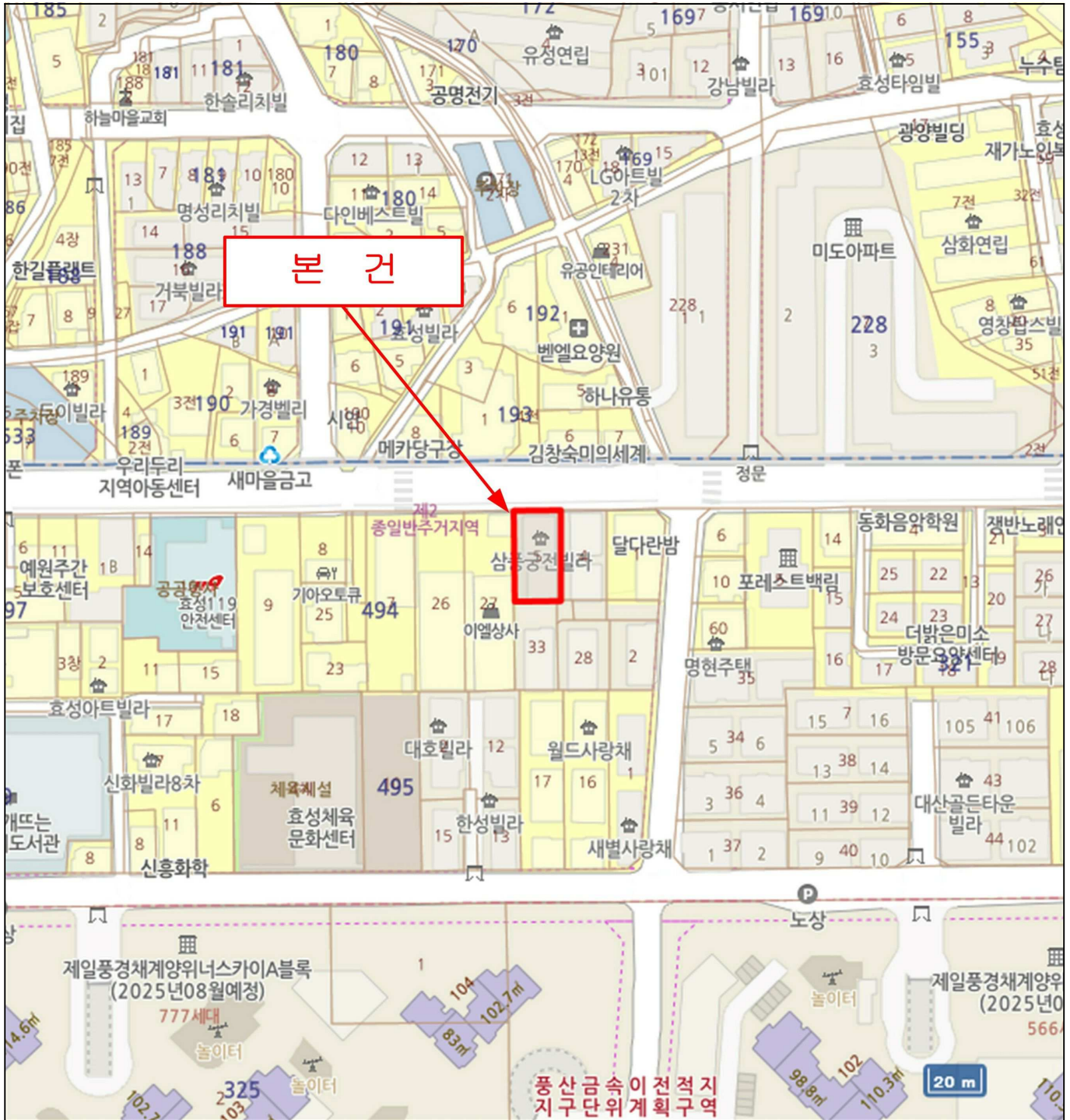
소재지	인천광역시 계양구 효성동 494-5 공전빌라 나동 4층 401호
-----	-------------------------------------



위치도



소재지	인천광역시 계양구 효성동 494-5 공전빌라 나동 4층 401호
-----	-------------------------------------



호 별 배치도

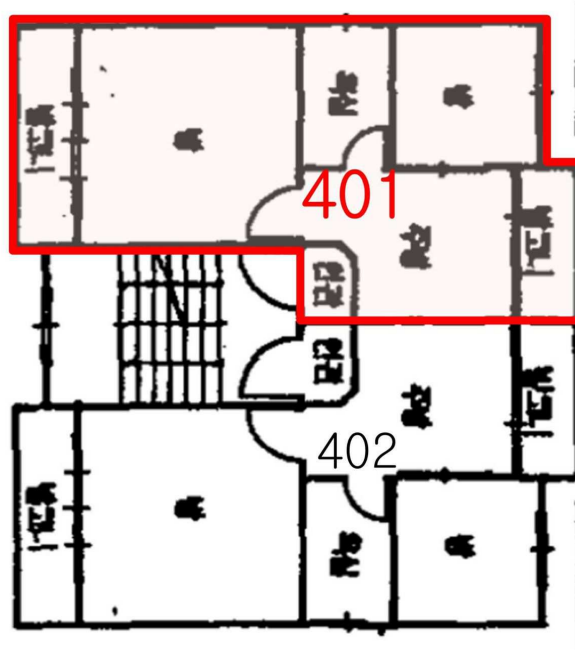


소재지

인천광역시 계양구 효성동 494-5 궁전빌라 나동 4층 401호

NO SCALE

본건

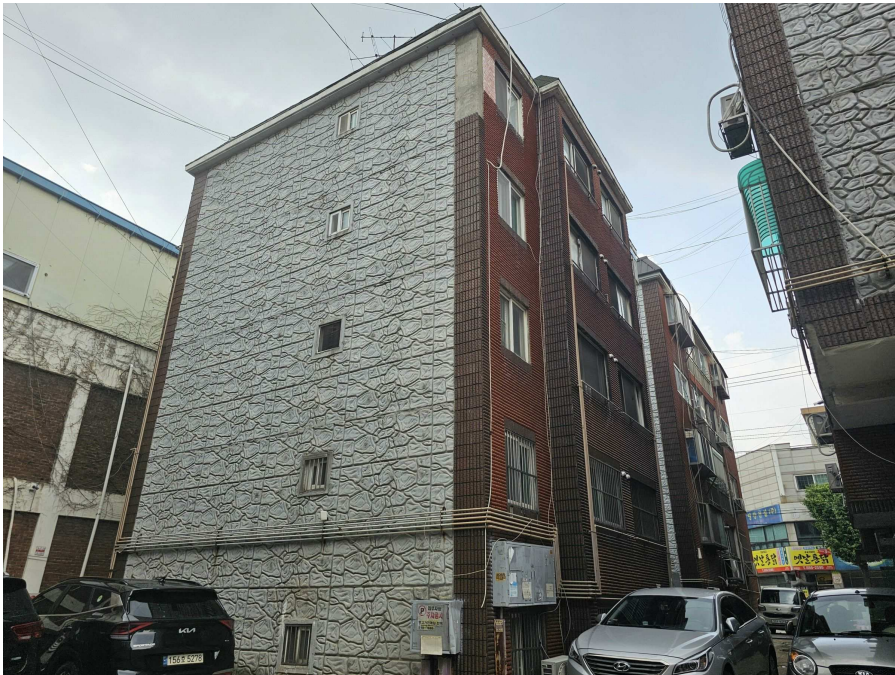


궁전빌라 나동
4층 401호

사 진 용 지



본건소재 건물전경



본건소재 건물전경

사 진 용 지



본건소재 건물입구



본건입구

사 진 용 지



주위환경



주위환경