

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강여주 소유물건(2024타경574496)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: C241202-3001

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.

(주)통일감정평가법인 경인지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김동욱

(주)통일감정평가법인 경인지사 지사장 (서명또는인)

| | | | | | | |
|----------------|--|------------------------------------|------------|-------------------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 일억이천일백만원정(₩121,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 인천지방법원 사법보좌관 김재철 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 인천지방법원 경매14계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 강여주 (2024타경574496) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀제시목록 등 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.12.02 | 2024.12.02 ~ 2024.12.02 | 2024.12.03 | |
| 감정 평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1세대 | 구분건물 | 1세대 | - | 121,000,000 |
| | 토지 | 67.24 212.3x----- 212.3 이 | 토지 | 67.24 하 여 | 백 | |
| 합계 | | | | | ₩121,000,000 | |
| 심사 확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 김지수 | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 중구 송학동2가 소재 “인성초등학교” 남서측 인근에 위치하는 구분건물 (동국빌리지 제104동 제지하층 제1호)에 대한 경매목적 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조의 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였습니다.

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 본문에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 12월 02일**로 하였습니다.

5. 감정평가방법

본건 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 주된 평가방법으로 평가한 가액을 다른 평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 되어 있으나 본건 대상물건의 특성상 다른 감정평가방식을 적용하는 것이 곤란 및 불필요하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 기타 참고사항

가. 본건 현장 조사시 대상물건의 폐문부재로 인하여 내부에 진입하여 대상물건 내부를 직접 확인하지는 못하였으나, 외관 관찰과, 인근 유사 호 감정평가사례 등을 참고하고 관리사무소 등에 탐문 조사하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분건물 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 거래되고 있으나 귀 평가명령에 따라 토지 건물 가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하되 「집합건물 토지·건물 배분 비율표(한국부동산연구원)」 등을 참조하여 배분가격 결정하였으며 본 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없습니다.

II. 대상 물건의 개요

1. 구분건물 개요

| | | | | |
|------|--|-----------|--------|------------|
| 소재지 | 인천광역시 중구 송학동2가 16 [도로명주소] 인천광역시 중구 신포로35번길 54 | | | |
| 개요 | 건물명 | 구 조 | 연면적(㎡) | 사용승인일자 |
| | 동국빌리지 104동 | 벽돌조 슬래브지붕 | 273.33 | 1991.8.24. |
| 설비현황 | 기본적 급배수 및 위생설비, 전기설비 등 | | | |

2. 평가대상 구분건물의 전유부분

| 기 호 | 층 호 | | 전유부분 면적(㎡) | 공용부분(주) 면적(㎡) | 대지권 목적인 토지 |
|-----|------|-----|---------------|------------------|------------|
| | 층 | 호 | | | |
| 1 | 제지하층 | 제1호 | 91.11 | 0 | 아래 '3' 참조 |

3. 평가대상 구분건물의 대지사용권(토지 공유지분)

| 기 호 | 소재지번 | 전체 면적 (㎡) | 평가대상 면적 (㎡) | 매각지분 |
|-----|----------------------|--------------|----------------|---|
| 2 | 인천광역시 중구 송학동2가 16 | 212.3 | 67.24 | 공유자 지분 212.3분의 67.24 갑구 순위번호 9번 강여주 지분 전부 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정하였습니다(거래사례비교법).

2. 비교사례의 선정

대상물건과 위치적 물적 특성 및 제반 가치형성요인이 같거나 유사하여 비교 가능한 아래의 거래사례를 본건 비교사례로 선정하였습니다.

| 사례물건 번호 | 소재지 | 건물명 | 층/ 호수 | 전유면적 (㎡) | 거래금액(원) | 거래시점 | 비고 |
|------------|--------------|--------|----------|-------------|-------------|-------------|----|
| | | | | | 단가(원/전유㎡) | 사용승인일 | |
| 가 | 송학동2가 2-1 | J PARK | 1/10* | 95.97 | 173,000,000 | 2023.02.15. | - |
| | | | | | 1,802,647 | 2003.03.21. | |

※근거: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS

3. 사정보정

사례물건은 면적, 거래가격수준 등으로 볼 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 공동주택 매매가격지수 중 '인천광역시 연립다세대 매매가격지수'를 활용하여 산정하였습니다.

거래시점 : 2024.12.02, 2024년10월 지수를 적용 함

기준시점 : 2023.02.15, 2023년01월 지수를 적용 함

2024.12.02 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 96.2

2023.02.15 매매 가격지수 (적용:2023년01월) : 100.0

시점수정치 : $96.2/100.0 \approx 0.96200$

5. 가치형성요인비교

본건 사례물건은 대상물건의 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일하며(1.000), 개별요인은 아래와 같이 비교 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 구분 | | 격차율 | 비고 |
|------|--------------------|----------------------|--|
| 조건 | 세항목 | 기호(1),(2) 일괄 / 사례(가) | |
| 외부요인 | 가로조건 | 0.87 | 사례물건 대비 가로조건, 획지조건, 환경조건 등에서 열세합니다. |
| | 접근조건 | | |
| | 환경조건 | | |
| | 획지조건 | | |
| | 행정조건 | | |
| | 기타조건 | | |
| 건물요인 | 설계, 설비, 시공상태의 양부 등 | 0.93 | 사례물건 대비 노후도 등에서 열세합니다. |
| | 노후도 | | |
| | 전용률 | | |
| | 공용시설의 규모, 구성, 상태 등 | | |
| 개별요인 | 층별, 위치별 차이 | 0.95 | 사례물건 대비 부지에 대한 지분면적의 대소 등에서 우세하나, 층별 효용 등에서 열세하여 종합 열세합니다. |
| | 베란다의 유무 및 면적의 대소 | | |
| | 주차장 등의 유무 | | |
| | 부지에 대한 지분면적의 대소 등 | | |
| 누계 | | 0.769 | |

6. 비준가격산정

| 기호 | 거래사례(원) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성요인비교 | 면적비교 (㎡) | 시산가격(원) | 단가 (원/전유㎡) |
|----|-------------|-------|---------|----------|---------------|------------------------------|------------|
| 1 | 173,000,000 | 1.000 | 0.96200 | 0.769 | 91.11 / 95.97 | 121,500,500 ≒ 121,000,000 | 1,328,065 |

IV. 감정평가액의 결정

1. 인근 사례

| 기호 | 소재지 | 건물명 (통칭) | 층/호수 | 전유면적 (약㎡) | 사례 구분 | 금액(원) | 거래(기준)시점 |
|----|------------|------------|--------|-----------|--------|------------|-------------|
| | | | | | | 단가(원/전유㎡) | 사용승인일 |
| ㉠ | 송학동2가 16-6 | 동국빌리지 107동 | 지층/지하호 | 53.16 | 지분거래사례 | 88,000,000 | 2024.09.19. |
| | | | | | | 1,655,380 | 1992.11.28. |
| ㉡ | 송학동2가 16-1 | 동국빌리지 103동 | 지층/지하호 | 51.75 | 지분거래사례 | 53,000,000 | 2024.08.03. |
| | | | | | | 1,024,155 | 1991.12.31. |

※근거: KAPAHUB, KAIS 자료

2. 감정평가액 검토 및 결정

상기 거래사례비교법에 의한 산정가격과 인근 유사물건의 거래가격수준, 평가가격수준 등을 종합적으로 고려하고, 본건 감정평가목적에 감안하여 대상부동산의 감정평가액을 **121,000,000원**으로 결정하였습니다. 끝.

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 중구 송학동2가 [도로명주소] 인천광역시 중구 신포로35번길 54 | 16 동국 빌리지 제104동 | 다세대주택 | 벽돌조 슬래브지붕 2층 | | | | | |
| | | | | | | 1층 | | | 91.11 |
| | | | | | | 2층 | | | 91.11 |
| | | | | 지하 | 91.11 | | | | |
| 2 | 1. 인천광역시 중구 송학동2가 | 16 | 대 | 제1종일반주거지역 (내) 벽돌조 제지하층 제1호 | | | 121,000,000 | 비준가액 | |
| | | | | | | 91.11 | | | 91.11 |
| | | | | | | 67.24 | | | 67.24 |
| | | | | 제1종일반주거지역 | 212.3x 212.3 | | | 매각지분 공유자 212.3분의 67.24 갑구 순위번호 9번 강여주 지분 전부 | |
| 합 계 | | | | | | | ₩121,000,000.- | | |
| 이 하 | | | | | 여 | 백 | | | |

토지·건물

토 지 :

건 물 :

배분내역

60,500,000

60,500,000

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 중구 송학동 2가 소재 "인성초등학교" 서측 인근에 위치하는 구분건물로서, 인근은 주거지대입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

벽돌조 슬래브지붕 제104동 건물 내 제지하층 제1호로서

외벽 : 페인트 등 마감
창호 : 알루미늄 창호 등 마감 입니다.

(4) 이용상태

공부상 '다세대주택'으로 등재되어 있습니다.

(5) 설비내역

기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비 등이 구비되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용중입니다.

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

남서측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역 , 고도지구(1996-12-11)(GL+15m이하) , 특화경관지구(2022-10-11) , 지구단위계획구역(개항기근대건축물밀집지역) , 소로2류(폭 8m~10m)(2019-07-22)(저축) , 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2024-06-10)(인천광역시 고시 제2024-149호)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 문화지구<지역문화진흥법>, 특별관리해역(시화호-인천연안(2007.04.16.))<해양환경관리법> , 중점경관관리구역(2022-06-20)(개항역사·문화 중점경관관리구역)입니다.

(9) 공부와의 차이

본건은 공부상 지하층이나, 현황은 반지하층으로서 외기 유입 및 자연 채광이 가능한 상태입니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상이며, 후첨 '건물개황도'는 폐문부재 등으로 인하여 내부 확인이 불가능하여 외부관찰 결과와 인근 탐문조사 등을 종합 고려하여 도시하였습니다.

2. 본건 폐문부재 등으로 인하여 부득이하게 내부를 직접 확인하지는 못한 사유로 인하여 거주민 및 인근 공인중개사사무소 등에 탐문조사 결과 등을 종합적으로 고려하여 감정평가 하였으며, 내부 인테리어 및 내부 관리 상태는 통상적인 인테리어 수준 및 관리 상태를 전제로 감정평가 하였습니다.

광역 위치도



| | |
|-----|-------------------------------------|
| 소재지 | 인천광역시 중구 송학동2가 16 동국빌리지 104동 지하층 1호 |
|-----|-------------------------------------|



위치도



| | |
|-----|-------------------------------------|
| 소재지 | 인천광역시 중구 송학동2가 16 동국빌리지 104동 지하층 1호 |
|-----|-------------------------------------|



건물개황도 (동국빌리지 제104동 제지하층 제1호)







