

# 감정평가서

건명	김옥정 소유물건(2024타경542093)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 천병철
감정서번호	인이2024-66

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.

## 인이감정평가사사무소

TEL. 032-835-5886 FAX. 032-835-5887

인천광역시 연수구 해돋이로 107 더샵퍼스트월드 D동 307호

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
박남용

(인)

감정평가액	일억이백만원정 (₩102,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 천병철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매23계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김옥정 (2024타경542093)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.09	2024.07.09	2024.07.11	
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	-	102,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩102,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 만수동에 소재하며 ‘만수고등학교’ 남서측 인근에 위치한 디오빌 4층 402호 대한 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정하였음.

### 3. 감정평가 방법

본건에 대한 가격결정은 부근의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건, 지상건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도 및 층별.위치별 효용도등 제반가격 형성요인과 인근 유사형 구분건물의 일반적인 가격수준 등을 종합참작하여 “감정평가에 관한 규칙”에 따라 토지의 소유권.대지권과 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 그 밖의 사항

본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하여 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계가 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 건물과 토지의 소유권.대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 명세표상에 별도 부기하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 대상물건개요

소재지	인천광역시 남동구 만수동1095-11		
건물명,층,호수	디오빌 제4층 제402호		
용도	다세대주택	사용승인일자	2002.07.03
기호	전유면적(m <sup>2</sup> )	공유면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
1	44.43	4.82	20.14

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
1	만수동 1095-14	신명쉐르빌 나동	4층 40*호	55.87	31.49	119,000,000	2024-05-20
							2003.06.27

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 적절한 거래사례로 보이는 사례(1)을 선정함.

### 4. 사정보정

본 거래 사례는 거래 당사자간에 다소 낮은 가격에 거래된 사례로 판단되어 사정보정이 필요함.(1.10)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 시점수정

(1) 한국부동산원이 발표하는 “인천광역시 연립·다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(2) 연립다세대

지역 : 인천광역시(24.05.20~24.07.09)

거래시점 : 2024.05.20, 2024년04월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.07.09, 2024년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년05월 지수를 적용함

2024.05.20 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 97.0

2024.07.09 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 96.9

시점수정치 :  $96.9/97.0 \approx 0.99897$

### 6. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	본 건	
단지외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	1.00	0.98	본건이 사례 대비 차량이용의 편의성 등에서 다소 열세함.
	대중교통의 편의성			
	차량이용의 편의성			
	교육시설 등의 배치			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관등)			
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

호별요인	면적구성(대형,중형,소형)	1.00	1.00	대등함.
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
	층별, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.980		

### 7. 그 밖의 참고자료

(1) 인근지역 유사부동산의 가격수준(호가)

동류형의 구분건물 가격수준	100,000,000원 내외 수준
----------------	--------------------

(2) 인근 평가전례

(출처:협회 감정평가정보)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점 (평가목적)
1	만수동 1095-14	신명쉐르빌 나동	2층 20*호	55.87	31.49	150,000,000	2022.08.29 (기타담보)
2	만수동 1097-11	송정빌라 5동	3층 30*호	34.92	24.21	70,000,000	2023.01.11 (시가참고)

### 8. 거래사례비교법에 의한 비준가격

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	적용가격
1	119,000,000	1.10	0.99897	0.980	44.43/55.87	101,909,767	102,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정의견

위 상기 거래가격 및 인근시세, 평가전례, 평가목적 및 용도 등을 종합참작하여, 본건의 가격을 102,000,000원으로 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  가	인천광역시 남동구 만수동	1095-11 디오빌	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층				
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 장승로 59-10			지층	135.79			
				1층	129.55			
				2층	129.55			
				3층	129.55			
				4층	106.32			
	동 소	1095-11	대	제2종 일반주거지역	258			
				(내) 철근콘크리트조 4층 402호	44.43	44.43	102,000,000	비준가액
				소유권 1.-----	20.14	20.14		
				대지권 258	258			
						토지·건물 토 지 : 40,800,000 건 물 : 61,200,000		
	<b>합 계</b>					<b>₩102,000,000.-</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 남동구 만수동 소재 만수고등학교 남서측 인근에 위치하는 디오빌 4층 402호로서, 부근은 다세대주택 및 주상복합건물 등이 혼재하며, 인근에 학교, 관공서 및 각종 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 인천지하철 남동구청역이 소재하며 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건물내 4층 402호로서  
외벽: 드라이비트 마감,  
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감,  
창호: 플라스틱새시 창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 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) |          |

## (5) 설비내역

위생 및 급수설비, 도시가스설비 등이며, 가스보일러에 의한 개별난방시설 등 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 폭 약6미터 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 항공표면{공항시설법}, 상대보호구역(도당 중-교육청문의){교육환경 보호에 관한 법률}, 과밀억제권역{수도권정비계획법}, 중점경관관리구역임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## 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) |          |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지	인천광역시 남동구 만수동 1095-11 디오빌 4층 402호
-----	-----------------------------------



# 위치도

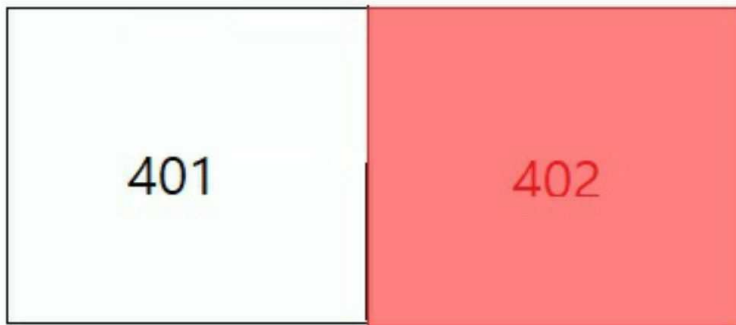


소재지	인천광역시 남동구 만수동 1095-11 디오빌 4층 402호
-----	-----------------------------------



# 건물개황도

## 호별배치도



본건 (디오빌 4층 402호)



