

감정평가서

건명	박성현 소유물건(2024타경545825)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철
감정서번호	인이2024-70

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

(인)

박남용

감정평가액	구천오백만원정 (₩95,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박성현 (2024타경545825)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.24	2024.07.24	2024.07.25	
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	-	95,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩95,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 '남동소방서' 서측 인근에 위치하는 동남하이빌 3동 3층 302호에 대한 인천지방법원의 경매를 목적으로하는 감정평가임.

2. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「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 시산가격을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가선례 등 가격참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 그 밖의 사항

- (1) 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.
- (2) 본건 호별위치와 내부구조 및 이용상태는 관계인의 폐문부재로 표준적인 이용상태 및 집합건축물대장을 기준으로 현지조사한 사정 등을 참조하여 작성하였음.

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 구월동 288-17		
건물명,층,호수	동남하이빌 3동 3층 302호		
용도	다세대주택	사용승인일자	1991.07.08
호수	전유면적(m ²)	공유면적(m ²)	대지권면적(m ²)
302	39.80	5.07	25.81

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
1	구월동 288-17	동남하이빌 3동	1층 10*호	36.43	24.69	75,000,000	2024-06-24
							1991.07.03

(2) 비교사례의 선정

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

4. 사정보정

본 거래 사례는 거래 당사자간에 다소 낮은 가격으로 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(24.06.24~24.07.24)

거래시점 : 2024.06.24, 2024년05월 지수를 적용 함
 기준시점 : 2024.07.24, 2024년06월 지수를 적용 함
 2024.06.24 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 96.9
 2024.07.24 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 96.8
 시점수정치 : $96.8/96.9 \approx 0.99897$

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	1.00	대등함.
	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 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

호별요인	층별, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별효용	1.00	1.05	본건이 사례 대비 층별효용에서 우세함.
	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		1.050		

7. 그 밖의 참고자료

(1) 인근지역 유사부동산의 가격수준(호가)

동류형의 구분건물 가격수준	95,000,000원 내외 수준
----------------	-------------------

(2) 인근 평가전례

(출처:협회 감정평가정보)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점 (평가목적)
1	구월동 288-18	동남하이빌 2동	3층 30*호	36.43	24.69	75,000,000	2023.07.31 (경매)
2	구월동 288-25	동남하이빌	지층 *호	36.84	39.64	55,000,000	2022.12.28 (담보)

8. 거래사례비교법에 의한 비준가격

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	적용가격
1	75,000,000	1.10	0.99897	1.050	39.80/36.43	94,540,870	95,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

위 상기 거래가격 및 인근시세, 평가전례, 평가목적 등을 종합참작하여, 본건의 가격을 95,000,000원으로 결정함.

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 구월동 소재 '남동소방서' 서측 인근에 위치하며, 주위일대는 아파트 및 다세대주택으로 형성이 되어 있으며, 배후에 근린생활시설 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건물내 3층 302호로서
외벽: 타일 붙임 및 드라이비트 마감,
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감,
창호: 새시 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 세장형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(2021-09-16)(지정기간: 2021.9.21.~2023.9.20.)(재지정기간: 2023.9.21.~2024.9.20.)

(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 구월동 288-17 3동 3층 302호
-----	---------------------------------



위치도

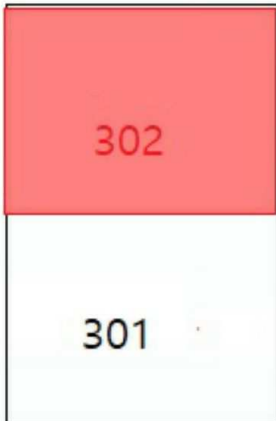


소재지	인천광역시 남동구 구월동 288-17 3동 3층 302호
-----	---------------------------------



건물개황도

호별배치도



본건 (동남하이빌 3동 3층 302호)



