

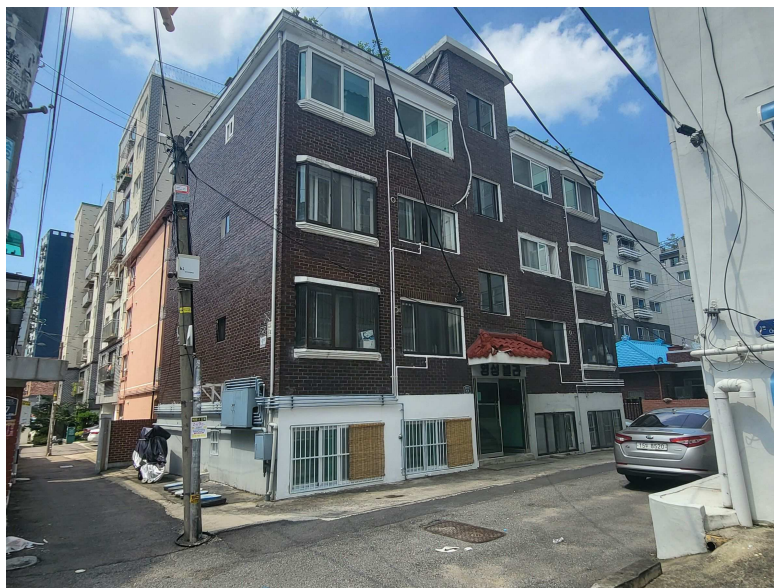
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조남미 소유물건(2024타경548015)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정평가서번호: KI경다24072575



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.

K-land감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 일 환

감정평가액	사천육백만원정 (₩46,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조남미 (2024타경548015)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.08.05	2024.08.01 ~ 2024.08.05	2024.08.07		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 × 조남미매각지분 이	구분건물	1개호 × 조남미매각지분 하 여	- 백	46,000,000
	합계					₩46,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 부평구 십정동 소재 “백운역” 남동측 인근에 위치하는 구분건물 (통칭 영성빌라 지하층 1호)에 대한 인천지방법원의 (강제)경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후, 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건은 「감칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 08월 05일을 기준시점으로 함.

5. 기타 참고사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원의 “토지·건물 배분비율표(2012년)”를 기준으로 토지와 건물의 가액을 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 표기하였으니 업무에 참고바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개황

소재지	인천광역시 부평구 십정동 181-55 [도로명주소] 인천광역시 부평구 창희로3번길 17					
명칭	(통칭) 영성빌라					
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적 (㎡)	규모		
	대	준주거	-	지하1층/지상3층		
	구조	연면적(㎡)	주용도	사용승인일		
	벽돌조 슬래브지붕	343.92	다세대주택	1991.01.10		
감정평가 대상물건의 개요	층, 호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
	지하층 1호	38.96 * 80/99 <*1>	4.68 * 80/99 <*2>	43.64 * 80/99	25.67 * 80/99	다세대 주택

<*1> : 등기사항전부증명서상 전유면적(38.36㎡)과 건축물대장상 전유면적(38.96㎡)이 상이한바, 본 감정평가에서는 건물면적의 기준이 되는 건축물대장상 전유면적을 기준하여 사정·평가하였음.

<*2> : 공용부분면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계임.

※ 대상물건은 5인공유 부동산으로서 매각지분 조남미지분 전부(80/99)에 대한 감정평가임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

구분	소재지	건물명	용도	층/ 호명칭	전유 면적(m ²)	대지권 (m ²)	거래금액(원) (거래단가)	거래시점
								사용승인일
A	십정동 182-242	-	다세대 주택	지하층 *호	41.83	22.32	65,000,000 (1,553,908원/m ²)	2023.11.10
								1991.03.04
B	십정동 182-228	-	다세대 주택	지하층 *호	39.97	23.96	40,000,000 (1,000,750원/m ²)	2024.06.05
								1990.10.05

※ 자료출처 : 감정평가정보체계

나. 비교사례의 결정

위 거래사례 중 상대적으로 물적 비교가능성이 높다고 판단되는 사례(A)를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

정상적인 거래로 판단되며 사정보정 요인 없음.

5. 시점수정

한국부동산원이 매월 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 주요지역별·유형별 매매가격지수 중 “인천광역시 연립·다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 월별 인천광역시 연립·다세대 매매가격지수(2021.06 = 100)

구분	2023년 07월	08월	09월	10월	11월	12월	2024년 01월	02월	03월	04월	05월	06월
지수	98.5	98.5	98.5	98.3	98.0	97.5	97.4	97.3	97.3	97.0	96.9	96.8

- 시점수정치 산정

구분	가격지수
거래사례 거래시점(2023.10) 매매가격지수	98.3
대상물건 기준시점(2024.06) 매매가격지수	96.8
시점수정치(기준시점 지수/거래시점 지수)	$96.8/98.3 \approx 0.98474$

거래시점: 2023.11.10. 2023년 10월 지수를 적용함.

기준시점: 2024.08.05, 2024년 06월 지수를 적용함.

6. 가치형성요인 비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	세항목	격차율		비고
		비교 사례	대상 물건	
외부요인	대중교통 이용의 편의성	1.00	0.95	대상은 비교사례에 비해 대중교통 이용의 편의성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설 등의 배치			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지 내 총 세대 수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지 내 통로구조			
호별요인	층별효용	1.00	1.00	대등함.
	향별효용			
	위치별효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
격차율		1.000	0.950	상승식

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례법에 의한 시산가격(비준가격)

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	시산가격 (원)
1	65,000,000	1.00	0.98474	0.950	38.96/41.83	57,000,000

※ 시산가격은 십만단위에서 반올림하였음.

Ⅲ. 참고가격자료

1. 탐문조사 가격수준(인근 유사부동산)

가격(호가)수준 : 1,500,0000원/㎡ 내외	조사처 : 정보사이트, 인근부동산
-----------------------------	-----------------------

2. 인근 평가전례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분	소재지	건물명	층/ 호명칭	전유 면적(m ²)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
①	십정동 181-51	현대하이츠 빌라	지하층 *호	35.89	81,000,000 (2,256,896원/m ²)	공매	2022.04.07
							2001.12.03
②	십정동 181-51	현대하이츠 빌라	지하층 *호	31.43	61,000,000 (1,940,821원/m ²)	법원경매	2020.11.22
							2001.12.03

3. 본건 거래사례

-

4. 법원경매 통계분석 [출처:대법원]

구 분	인천광역시 부평구(2023.08 ~ 2024.07)			
	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
다세대·연립	624	123	19.7%	64.4%
아파트	366	115	31.4%	79.5%
오피스텔	752	145	19.3%	70.2%

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(탐문조사 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

소재지 : 인천광역시 부평구 십정동 181-55 (통칭)영성빌라					
기호	대상물건	전유면적 (㎡)	대지소유 지분(㎡)	감정평가액 (원)	비고 (토지건물 배분 비율에 의한 가액(원))<*1>
1	지하층 1호	31.48 (38.96㎡*80/99) <*1>	20.74 (25.67㎡*80/99) <*2>	46,000,000	토지: 23,000,000 건물: 23,000,000

<*1,2> : 매각지분 조남미지분 전부

<*1>: 인천광역시 다세대연립 토지·건물 배분비율표(한국부동산원, 2012년)

구분	신축~5년		6~15년		16~25년		25년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
인천광역시 다세대연립	2	8	3	7	4	6	5	5

본건의 경우 사용승인일 기준 약 33년 경과한 건물로서 위 배분비율표를 기준하여 토지·건물 배분비율을 “5 : 5” 으로 결정하였음.

(구분건물)감정평가명세표

물건번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	인천광역시 부평구 십정동	181-55	다세대 주택	벽돌조 슬래브지붕 3층				통칭 '영성빌라'
	[도로명주소] 인천광역시 부평구 창취로3번길 17			1층	87.28			
				2층	84.68			
				3층	84.68			
				지층	87.28			
	1. 동소	181-55	대	준주거지역	202			
	동소	181-55 위지상	(다세대 주택)	(내) 벽돌조 지하층 1호	80 38.96 × --- 99	31.48	46,000,000	- 매각지분 조남미지분 전부 - 비준가격 - 공용부분 면적 포함
			소유권	25.68 80				
			1 × --- 대지권	202 × --- × --- 202 99	20.74			
	합계						₩46,000,000.-	
			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

대상물건은 인천광역시 부평구 십정동 소재 "백운역(경인1호선)" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근 간선도로와의 거리 및 접근성 등 고려 시 제반 교통상황은 보통수준임.

(3) 건물의 구조

벽돌조 슬래브지붕 3층 건물 내 지하층 01호로서,(사용승인일: 1991.01.10)

외 벽 : 적벽돌 치장쌓기 등 마감.

창 호 : 샷시창호 등

(4) 이용상태

'다세대주택'으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비 등이 갖추어져 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 등고평탄한 정방형 토지로서, 다세대주택(영성빌라) 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 소재 건물 남측, 동측, 북측 각각 소로의 지선도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도



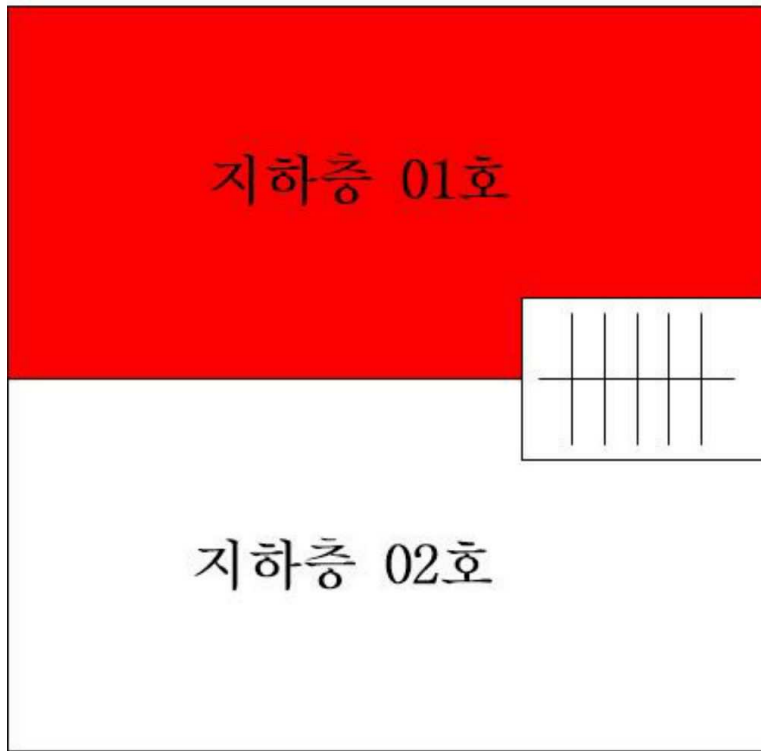
소재지

인천광역시 부평구 십정동 181-55 (통칭)영성빌라 지하층 1호



건물개황도(호별배치도)

No scale



본건(영성빌라 지하층 1호)

