

감정평가서

Appraisal Report

유 광 준 소유물

(2024타경580354)

NB2024-1218-0011

2024-12-19

인천지방법원 사법보좌관 한기철

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:032)516-7474

전송:032)516-7473



사 진 용 지

본 건 전 경



본건전경//서측촬영

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
이주희

이주희

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

경인지역본부
이상현



(서명 또는 인)

감정평가액	일억일천삼백만원정 (\113,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철	감정평가목적	법원경매 (2024타경580354)	
제출처	인천지방법원 제6계	기준가치	시장가치	
소유자 또는 대상 업체명	유광준 (2024타경580354)	감정평가조건	—	
목록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	—	2024. 12. 19	2024. 12. 19	2024. 12. 19

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	구분건물	1세대	구분건물	1세대	—	113,000,000
		이	하	여	백	
합계						\113,000,000.-

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과가 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.			
	심사자	감정평가사	김은주	(인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	인천광역시 서구 경서동 751-1		
건물명 동, 층, 호수	드림스케치2차 제3층 제301호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사지붕)	물건종류	구분건물
용도	다세대주택	사용승인일자	2011년 07월 18일

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
가	제3층 제301호	40.45	113,000,000	@2,794,000	-
합계			\113,000,000.-	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
경서초등학교 동측 인근	소로한면	다세대주택	@2,600,000원/m ² ~@2,900,000원/m ² 수준	본건유사

인근지역의 가격수준에 관한 의견

인근지역 유사 부동산의 경우 위치별, 층별, 규모(전용면적)별 효용에 따른 가격편차 있음.

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	본건 임대관계는 미상임.
-----------	---------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 경서동에 소재하며 "경서초등학교" 동측 인근에 위치한 드림스케치 2차 제3층 제301호로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

해당사항 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 12월 19일자임.

6. 실지조사·실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 12월 19일자이고, 가격조사 완료일은 2024년 12월 19일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부구조 및 임대관계 확인이 불가능하여 건물 내부현황도는 집합건축물대장상의 건축물현황도를 근거로 표시했으며, 내부사진은 첨부하지 못하였는 바, 경매 진행시 참고 바람.
- 2) 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물 현황도를 근거로 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		인천광역시 서구 경서동 751-1				
건 물 명 동, 층, 호수		드림스케치2차 제3층 제301호				
기 호		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지지분 (m ²)	전용률
가	제3층 제301호	40.45	4.03	44.48	29.72	90.9%
용 도		다세대주택	사용승인일자	2011년	07월	18일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기재항목	기재사항
위치 및 교통 상황	본건은 인천광역시 서구 경서동에 소재하며 "경서초등학교" 동측 인근에 위치한 부동산으로서, 본건까지 차량출입이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 보통임.
주위 환경	본건 주위는 동류형의 다세대주택이 주를 이루며, 그 밖에 아파트 및 단독주택이 혼재하여, 이를 배후지로 한 소규모점포, 학교시설, 의료시설, 학원시설, 공공기관 등의 생활편익시설이 산재되어 있어 제반 주위 환경은 무난한 편임.
토지 형태 및 이용 상태	인접지와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중임.
인접 도로 상 태	본건 남서측으로 노폭 약8m의 포장도로와 접하며, 도로 상태는 보통임.
전철역 과 의 거 리	본건 인근에는 전철역 소재하지 않음.
버스정류장과 의 거 리	본건에서 도보로 약7분내외 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공법 관계	제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기재 항목	기재 사항							
건물 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사지붕) 4층건중 3층 301호로서, 외벽 : 치장파벽돌붙임 및 인조타일붙임. 내벽 : 벽지마감, 타일붙임 등. 창호 : 하이새시 이중창호.							
이용 상황	다세대주택으로 이용중임.							
부대 설비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	기타	
	○	○	-	○	-	-	-	
주차 여건	본건 1층에 주차시설 되어 있으며, 주차 여건은 보통임.							
임대 상황 및 공부와 차이 등	본건 임대관계는 미상임.							
부합물 및 종물관계	해당사항 없음.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점
							사용승인일
#가	경서동 735-7	유현 (샤인빌)	4/404	49.465	33.01	130,000 (@2,630)	2024.05.03
							2009-11
#나	경서동 738-13	드림스캐치	1동/ 4/401	48.55	31.70	138,000 (@2,840)	2024.03.09
							2011-01
#다	경서동 764-1	경서힐타운	1동/ 2/204	52.88	32.81	150,000 (@2,840)	2024.10.15
							2010-07

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사례 #나】를 비교 거래사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【시점수정치 산출】

【월별 인천광역시 연립주택 매매가격지수】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	96.0 (2024.11)	97.3 (2024.02)	96.0 / 97.3 = 0.98664

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #나】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	사례와 대상은 단지외부 요인 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	사례와 대상은 단지내부 요인 대체로 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	사례와 대상은 호별요인 대체로 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 가치에 영향을 미치 는 요인 없음.
누 계		1.000		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (m ²)	산출가액(원)	시산가액(원)
가	2,840,000	1.00	0.98664	1.000	40.45	113,343,230	113,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
							사용승인일
#1	경서동 746-5	에버빌	4/403	48.19	경매	135,000 (@2,800)	2024.10.02
							2010년12월
#2	경서동 754-2	크리스탈빌	2동/ 3/302	48.73	경매	141,000 (@2,890)	2024.10.11
							2011년05월
#3	경서동 756-3	다솜채3	3/304	51.925	경매	148,000 (@2,850)	2024.12.12
							2016년07월
#4	경서동 757-10	아시아드빌	3/303	52.84	경매	154,000 (@2,910)	2024.12.06
							2018년01월

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
경서초등학교 동측 인근	소로한면	다세대주택	@2,600,000원/㎡~@2,900,000원/㎡ 수준	본건유사

인근지역의 가격수준에 관한 의견

인근지역 유사 부동산의 경우 위치별, 층별, 규모(전용면적)별 효용에 따른 가격편차 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
가	제3층 제301호	40.45	113,000,000	@2,794,000	-
합 계			\113,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고	
				공부	사정			
1 가	인천광역시 서구 경서동 751-1 드림스캐치 2차 [도로명주소] 인천광역시 서구 경서로 14번길 54	공동(다세대)주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사지붕) 4층 1층 2층 3층 4층					
					10.58			
					222.05			
					222.05			
					204.8			
		인천광역시 서구 경서동 751-1	대	제2종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호 1. 소유권 대지권		440.7		
					40.45	40.45	113,000,000	공용부분: 4.03㎡
					29.72			
					----- 440.7	29.72		
					합 계			
			이 하	여	백			
						배분내역 토지: 56,500,000 건물: 56,500,000		

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 서구 경서동에 소재하며 "경서초등학교" 동측 인근에 위치하는 부동산이며, 인근은 아파트단지 및 다세대주택, 단독주택이 혼재하여, 이를 배후지로 한 각종 생활편익시설 산재되어 있어 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하며, 인근에 버스정류장이 위치하는 등 전반적인 교통여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사지붕) 4층 건중 제3층 제301호로서,
외벽: 치장파벽돌붙임 및 인조타일붙임.
내벽: 벽지마감 및 타일붙임 등.
창호: 하이새시 이중창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

난방시설, 전기설비, 위생설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

본건 남서측으로 노폭 약8m의 포장도로와 접하며, 도로상태는 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭8M-10M)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 역사문화환경보존지역, 과밀억제권역.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

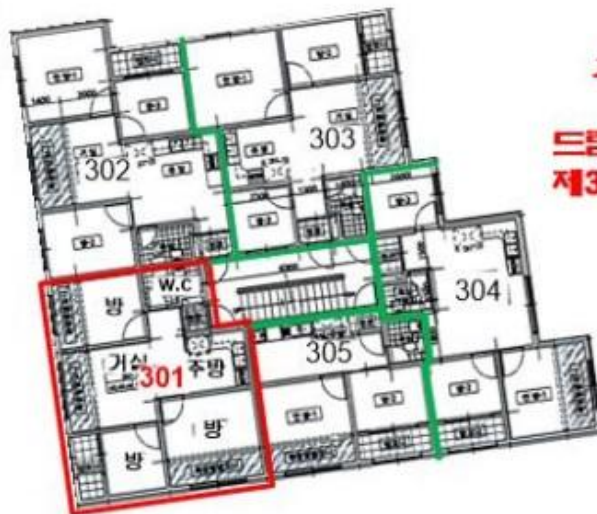
본건 임대관계는 미상임.

위 치 도

소재지 인천광역시 서구 경서동 751-1



호별 배치도



本 件
드림스캐지2차
제3층 제301호

범 레	■ 본 건	■ 공시지가	■ 평가전례	■ 매매사례	■ 방매사례	■ 경락사례
-----	--	--	---	--	---	---

사 진 용 지

주 위 환 경



주위환경//남서측촬영

사 진 용 지

내 부 전 경



(주) 나라 감정평가법인

주소 : 우)21388 인천시 부평구 부흥로 264, 401호 (부평동, 동아월빙타운)
전화 : 032)516-7474 전송 : 032)516-7473

문서번호 : NB2024-1218-0011

시행일자 : 2024-12-19

수신 : 인천지방법원 사법보좌관 한기철

참조 : 경매 6계

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접	일	자	결재·공람		
수	시	간			
	번	호			
	처	리			
	과				
	담	당			
	자				

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2024-12-18자 귀 제 『2024타경580354』호로 우리 법인에 의뢰하신 『인천광역시 서구 경서동 751-1 소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 감정평가서 2부
감정평가 보수료 청구서 1부 끝.

(주) 나라 감정평가법인

경인지역본부 본부장 이상현

감정평가 보수료 청구서

인천지방법원 사법보좌관 한기철 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NB2024-1218-0011

一금사십이만칠천구백원整 (\427,900.-)

의뢰문서번호 : 2024타경580354

의뢰일자 : 2024-12-18

건명 : 인천광역시 서구 경서동 751-1 소재 부동산

청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	290,000	최저수수료 290,000
나. 실비	토지조사비	0
	물건조사비	10,000
	여비교통비	84,000
	공부발급비	2,000
	특별용역비	0
	기타 실비	3,000
	실비 소계	99,000
소계	389,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	38,900	소계 금액의 10%
합계	427,900	
기납부착수금	0	
정산청구액	427,900	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "24-1218-0011" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 122-85-19747

※ 송금처

신한은행. 인천법원

100-012-315660

(주)나라감정평가법인 경인지사

(주) 나라 감정평가법인
경인지역본부 본부장 이상현