

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 권철승 소유물건(2024타경528158)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이동갑

감정평가서번호: 정현20240502

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.

정현감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

유영욱

감정평가액	일억오천오백만원정(₩155,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이동갑		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	권철승(2024타경528158)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.14	2024.05.10 ~ 2024.05.14	2024.05.14	
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	-	155,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩155,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가개요

가. 평가목적

본건은 인천광역시 서구 심곡동 소재 “서구청역” 남서측 인근에 위치한 팰리스타운 제 101동 제5층 제501호(전유면적: 66.76㎡)에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

나. 평가기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련규정과 감정평가 일반이론에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였음.

다. 기준시점

본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.05.14.로 함.

라. 실시조사기간

본 평가의 실시조사기간은 2024.05.10.~ 2024.05.14.임.

마. 평가방법

- (1) 본건은 다세대주택으로서 위치, 주위환경, 입지여건, 건물의 구조, 시공상태, 관리 상태, 향, 층별·위치별 효용도 등 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하고, 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.
- (2) 본건은 후첨 “호별배치도” 및 “사진용지”에서 보는 바와 같이 건축물현황도상의 호별 위치와 출입문 외부에 표기된 현황 호별 위치가 상이함.
- (3) 본건 평가에서는 건축물현황도상의 호별 위치를 기준으로 “501호”(출입문 외부 표기 “502호”)를 평가하되, 출입문 외부에 표기된 현황 “501호”(건축물현황도상 “502호”)의 감정평가액을 감정평가명세표 비교란에 병기하였으니 경매진행시 참조하시기 바람.
 - 건축물현황도상 “501호”(출입문 외부 표기 “502호”) : 전유면적(66.76㎡), 대지권면적(36.6875㎡)
 - 건축물현황도상 “502호”(출입문 외부 표기 “501호”) : 전유면적(66.76㎡), 대지

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

권면적(36.6875㎡)

바. 기타사항

- (1) 본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제규정 및 거래 관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀원 평가명령에 따라 한국 감정평가사협회와 한국부동산연구원의 “집합건물 토지·건물 배분비율표” 등을 참조하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- (2) 본건에 대한 현장조사에서는 폐문 등으로 인해 내부조사가 불가능하여 집합건축물 대장의 건축물현황도와 인근 동유형 다세대주택의 내부구조를 참조하고, 외부관찰에 의해 표준적 이용상황을 기준으로 평가를 하였으므로 경매진행시 참조하시기 바람.

2. 거래사례비교법에 의한 가격 산정

가. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 서구 심곡동 253- 18				
건물명, 층, 호	팰리스타운 제101동 제5층 제501호				
용 도	다세대주택	사용승인일		2001.12.13	
면 적	전유면적 (㎡)	공용부분 “주”부분면적 (㎡)	전유면적+ 공용부분 “주”부분면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률
	66.76	6.5	73.26	36.6875	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 거래사례의 선정

본건 평가에 적용할 거래사례는 대상물건과 가까운 거리에 위치하고, 물적 유사성이 높은 사례 #1을 선정하였음.

사례	소재지	건물명	전유면적(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
		호	대지권면적(㎡)			사용승인일
#1	심곡동 253- **	-	63.57	149,000,000	2,343,873	2023.12.18
		4층 40*호	35.2125			2002.04.01
#2	심곡동 258- *	-	54.88	130,000,000	2,368,805	2023.10.03
		1층 10*호	23.224			2001.06.20

다. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

라. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수중 “인천광역시 연립다세대 주택매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

$$\frac{2024\text{년 } 3\text{월}}{2023\text{년 } 11\text{월}} = \frac{97.3}{98.0} \approx 0.99286$$

※거래시점은 2023년 11월 지수를 적용함.

※기준시점은 2024년 4월 지수를 적용하여야 하나, 발표 이전이므로 2024년 3월 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 가치형성요인 비교

요인		격차율		비교
조건	세부항목	사례 #1	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	단지외부요인은 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	단지내부요인은 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	1.00	호별 요인은 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 요인은 대등함.
누계		1.000	1.000	1.00x1.00x1.00x1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 비준가격

사례	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 단가(원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가격 (원)
# 1	2,343,873	1.000	0.99286	1.000	2,327,138	66.76	155,359,733

3. 감정평가액의 결정

가. 인근 평가사례

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
		호				사용승인일
심곡동 253- **	-	4	63.63	경매	150,000,000	2023.03.03
		40*				2002.01.10
심곡동 327- *	-	4	58	경매	145,000,000	2023.12.12
		40*				2001.11.26

나. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 가격, 평가사례, 인근지역 동유형 부동산의 경기동향 등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 **155,000,000원**으로 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	인천광역시 서구 심곡동 [도로명주소] 인천광역시 서구 탁옥로 34번길 30 1. 동소	253-18 팰리스 타운 제101동 253-18	다세대주택	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 5층	1층	10.40	155,000,000	비준가액 (현황 위치 5층 501호의 감정평가액: 155,000,000 원)(전유면적 :66.76㎡)(대 지권면적:36. 6875㎡)	
					2층	143.92			
					3층	143.92			
					4층	143.92			
					5층	143.92			
					대	293.5			
					(내) 철근콘크리트조 제5층 제501호	66.76			66.76
					1 소유권대지권	36.6875			36.6875

						293.5			
합 계						₩155,000,000.-			
			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

본건은 인천광역시 서구 심곡동 소재 "서구청역" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 지하철역(인천2호선 "서구청역")과 노선버스 정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 5층 건물내 제5층 제501호로서,
외벽: 드라이비트 마감 등.
창호: 샷시창임.

(4) 이용상태

"다세대주택"으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지로서, "다세대주택"의 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 북측 및 동측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로가 각각 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(건폐율(60%이하) 용적률(200%이하) 층수(5층이하) 건축물용도() 자세한 사항은 건축과에 확인), 지구단위계획구역(연희1,2구획정리), 도로(접함), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

- ①본건은 건축물현황도상의 호별 위치와 출입문 외부에 표기된 현황 호별 위치가 상이함.
- ②본건 평가에서는 건축물현황도상의 호별 위치를 기준으로 "501호"(출입문 외부 표기 "502호")를 평가하되, 출입문 외부에 표기된 현황 "501호"(건축물현황도상 "502호")의 감정평가액을 감정평가명세표 비교란에 병기하였음.

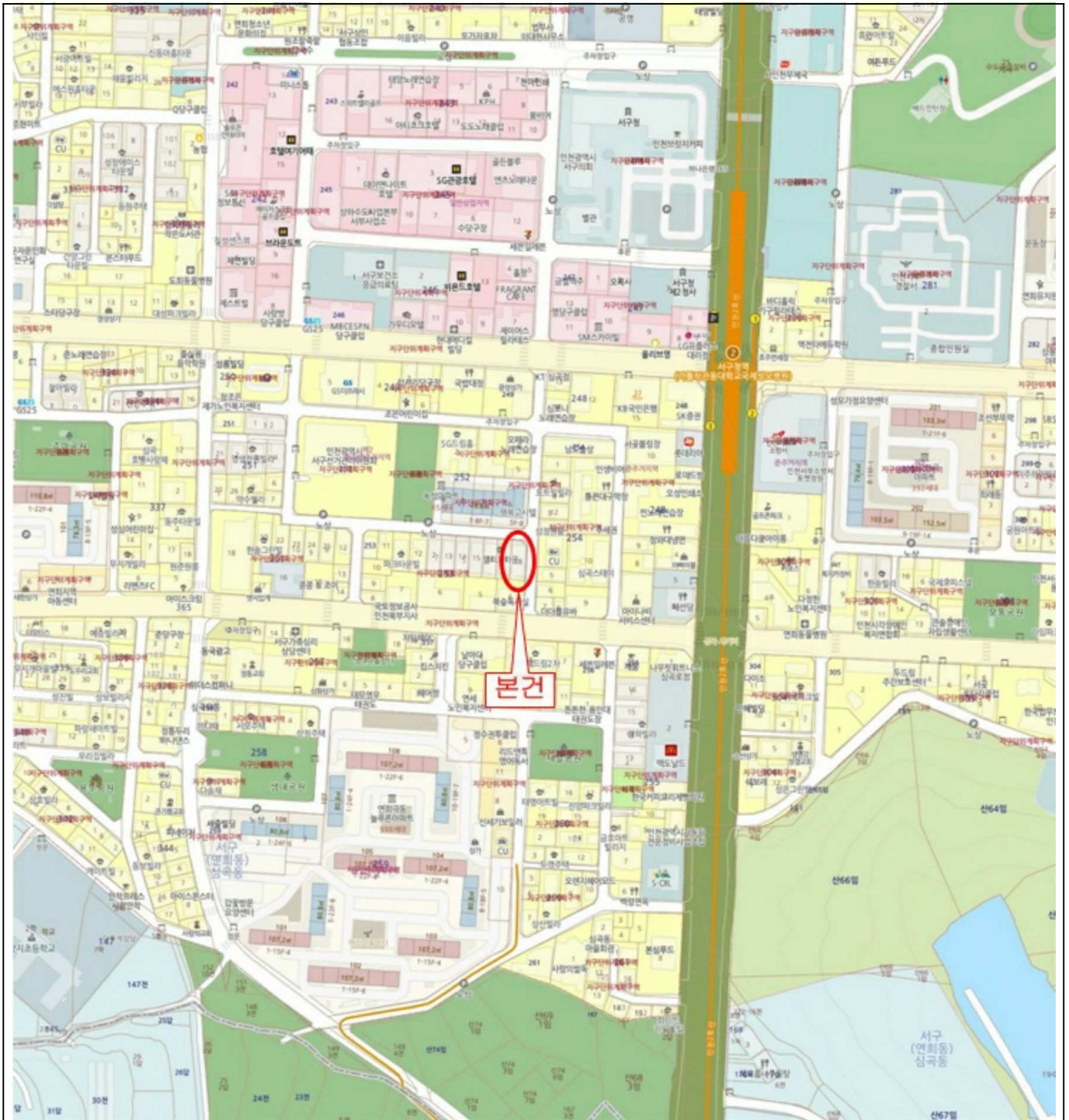
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 등기사항전부증명서에는 임차보증금 금140,000,000원의 주택임차권이 등재되어 있음.

위 치 도

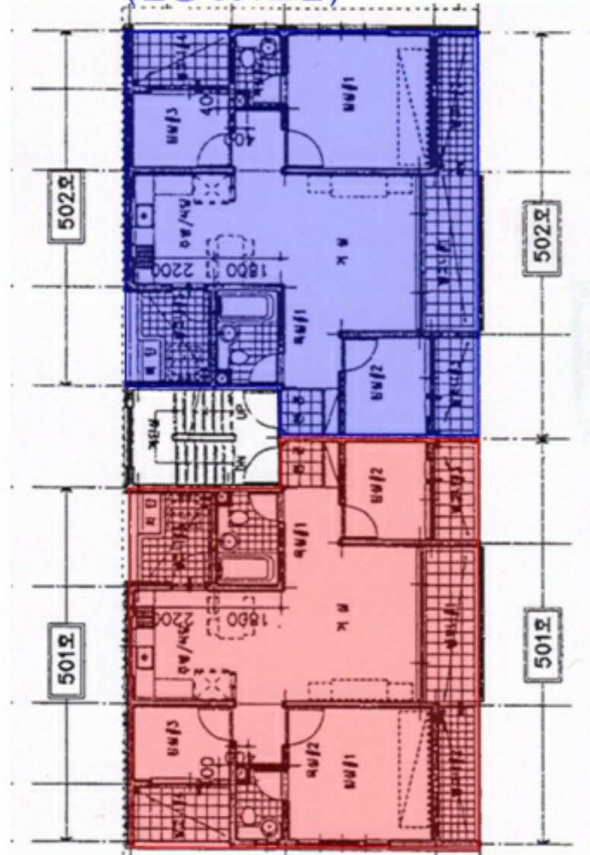


소재지 인천광역시 서구 심곡동 253-18 팰리스타운 101동 5층 501호



호 별 배치도

건축물현황도상 502호
(현황 501호임)



본건 : 501호
(건축물현황도상 위치 기준)
(현황 502호임)

본건 내부구조는 참고 목적으로 건축물현황도를 도시한 것이며, 실제로 이와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

<심곡동 253-18 팰리스타운 101동 제5층 제501호>

사 진 용 지



본건이 속한 건물의 전경

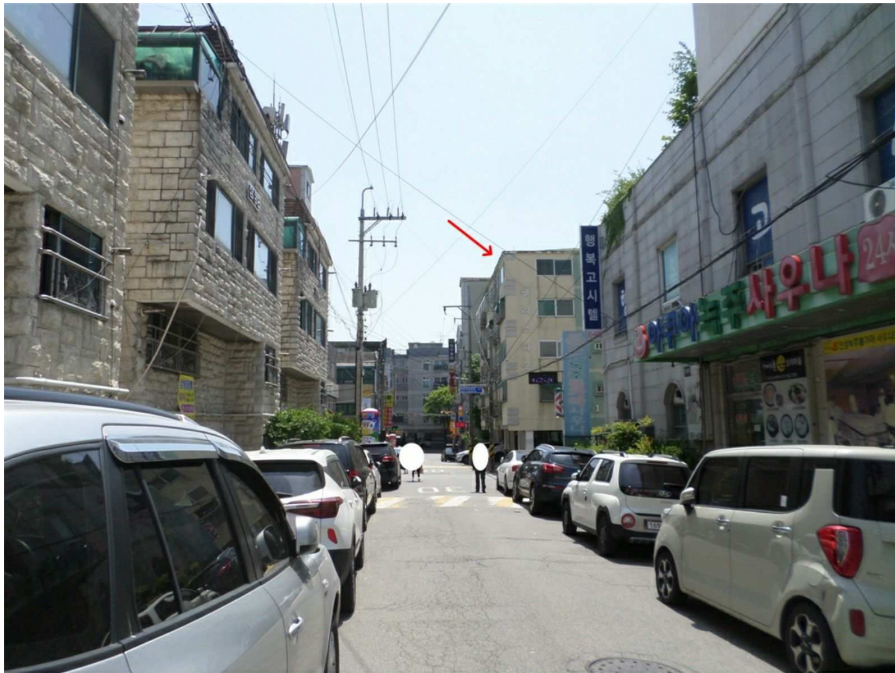


본건이 속한 건물의 전경

사 진 용 지



본건 출입구



주위 환경