

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이정용 소유물건  
(2024타경571701)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정평가서번호: 호원-24111802

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.

호원감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
황 선 군

감정평가액	육천구백만원정 (₩69,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매17계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이정용 (2024타경571701)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.11.21	2024.11.21	2024.11.25		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	69,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩69,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 간석동 소재 “간석3동행정복지센터” 북동측 인근에 위치하는 현대 빌라 1동 1층 102호에 대한 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.11.21일임.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

없음.

## II. 대상부동산의 개요

소재지	인천광역시 남동구 간석동 37-607외 2필지			
건물명, 동, 층, 호수	현대빌라 1동 1층 102호			
용도	다세대주택	사용승인년도	1996년	
면적	전유면적	공용면적	분양면적	대지권면적
(㎡)	31.96	3.35	35.31	15

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 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 가격을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위:천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권	거래 가액	자료 출처	거래시점
								신축년도
#1	간석동 37-58*	다세대주택	3 /30*	33.79	11.3	70,000	실거래가	2024.3.**
								1997

#### (2) 비교사례의 선정

동건물내의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례이므로 사례#1을 선정함.

### 3. 사정보정

본거래사례는 인근지역내 유사물건의 시세 대비 적정한 거래로 보임(1.00)\_

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 연립대매매가격지수(인천광역시)를 활용하여 산정함.

거래당시 연립대매매가격지구 : 97.3(2024.2)

가격시점 당시 연립대매매가격지수 : 96.2(2024.10)

시점수정  $96.2/97.3 \approx 0.98869$ (2024.11월지수 미공표로 10월지수를 적용함)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가격형성요인 비교

조건	구 분 세항목	격차율		비 고
		사례	본건	
외부요인	가로조건, 접근조건	1.00	1.05	본건이 가로조건이 우세하여 외부요인 우세함
	환경조건, 획지조건			
	행정조건, 기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	유사한 사용승인년도의 건물로 노후도 등 건물요인 유사함
	노후도			
	전용률			
개별적 요 인	공공시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	1.00	본건과 거래사례는 전체적으로 개별요인 유사함
	층별, 위치별 차이			
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
부지에 대한 지분면적의 대소				
누 계		1.05		1.05 x 1.00 x 1.00

### 6. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 100,000원이하 반올림
70,000,000	1.00	0.98869	1.05	31.96/ 33.79	69,000,000

## IV. 참고가격 자료

### 1. 평가사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인년
간석동 37-**	다세대주택	2층/200	37.59	14.3	경매	68,000	2022.02.**
							1995

### 2. 유사물건의 가격수준

인근지역의 유사형 물건의 가격수준은 약 ₩ 65,000,000 ~ ₩72,000,000원 수준임.

## **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

### V. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격자료 및 기준시점 당시의 당해지역의 유사 부동산의 경기동향 등으로 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 ₩69,000,000원으로 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	인천광역시 남동구 간석동  [도로명주소] 인천광역시 남동구 용천로 194-12	37-607 37-610 37-612 현대빌라	다세대주택	철근콘크리트조				외벽표시: 1동
				슬래브지붕				
				4층				
				1층	150.35			
				2층	150.35			
				3층	150.35			
1	인천광역시 남동구 간석동	37-607	대	제2종일반주거지역	195		69,000,000	비준가액
				(내)				
				철근콘크리트조				
				1층102호	31.96	31.96		
				1. 소유권	1	15		
				-----				
대지권	13							
배분내역								
				토지가액		34,500,000		
				건물가액		34,500,000		
<b>합 계</b>							<b>₩69,000,000.-</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 간석동 소재 "간석3동행정복지센터" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택, 임야 등으로 형성되어 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 불가능하나, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층중 1층 102호로서  
외벽 : 드라이비트 마감 등  
내벽 : 벽지 및 타일마감 등  
창고 : 샷시 이중창 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택임.

## (5) 설비내역

위생설비, 개별난방설비 등이 되어 있음.

# 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) |          |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

가로장방형의 다세대주택건물부지로 남향 완경사지를 정지하여 남측토지보다는 고지로 북측도로(세로불)와 등고함.

## (7) 인접 도로상태등

본건 토지의 북측으로 포장도로(세로불)와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

공부상 37-607, 37-610, 37-612지상이나 현황은 37-607번지 지상임.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 위치도



**소재지** 인천광역시 남동구 간석동 37-607외 2필지 현대빌라 1층 102호



# 건물개황도





( )