

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이수빈 소유물건(2024타경571732)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정평가서번호: SD2024-1113

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.

소담감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김지연

감정평가액	이억일천이백만원정 (₩212,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매21계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이수빈 (2024타경571732)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 02	2024. 12. 01 ~ 2024. 12. 02	2024. 12. 02	
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	-	212,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩212,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 중구 전동에 소재하는 아파트(광백드림빌 5층 507호)에 대한 인천지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 2일로 함.

### 4. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 그밖의 사항

가. 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분 건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건 호별위치확인은 현장조사 및 집합건축물대장상 현황도면에 의하였으며, 현장조사당시 이해관계인의 폐문·부재로 내부를 조사하지 못하여 외부관찰 및 탐문 등에 의하여 동유형 구분건물의 일반적·평균적인 상태를 상정하여 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

### 6. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 중구 전동 19-5 [도로명주소] 인천광역시 중구 흥예문로68번길 22			
건물명, 동, 층, 호수	광백드림빌 5층 507호			
용도	공동주택(아파트)	사용승인일	2019.11.29	
집합건축물 대장상 면적	전유면적(㎡)	공용부분 면적(㎡)	공용부분 포함면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
	59.82	23.225	83.045	22.599

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 (자료출처: KAIS실거래정보 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	동/ 층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인
A	전동 00-0	아파트	8층/ 000호	60.05	22.686	219,000	2021.08.19
							2019.11.29

### 2) 거래사례의 선정

인근 지역내 유사부동산의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례 A>를 적용 거래사례로 선정함.

### 2. 사정보정

<사례 기호 A>에 매도인과 매수인 간의 특수한 사정은 포착되지 않음(1.00)

### 3. 시점수정

본건 구분건물은 아파트로서 한국부동산원이 조사·발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 “인천광역시 중구 아파트 매매가격지수”를 기준으로 시점수정치를 산정하는 것이 적정한 것으로 판단함.

사례거래시점 : 2021.08.19, (적용:2021년07월 매매 가격지수) : 101.7

평가기준시점 : 2024.12.02, (적용:2024년10월 매매 가격지수) : 95.8

- 시점수정치 :  $95.8/101.7 \approx 0.94199$

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
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	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.03	본건이 사례대비 향별효용 등의 측면에서 다소 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.030		

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 시산가액

기호	거래사례 (천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (천원)	적용가격 (천원)
1	219,000	1.00	0.94199	1.030	59.82 /60.05	211,671	212,000 (@3,544)

### 6. 참고 가격자료

(자료출처 : KAIS 실거래사례 및 감정평가사협회 전례)

기호	소재지	구분	동 층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래(평가)금액 (@전유면적당당가) (천원)	기준시점		비고
							사용승인		
a	전동 19-5	아파트	5층 507호	59.82	22.599	215,000 (@3,594)	2021.08.09	본건 실거래	
							2019.11.29		
b	전동 00-0	아파트	5층 000호	62.56	23.666	225,000 (@3,596)	2021.09.06	실거래	
							2019.11.29		
c	전동 00-0	아파트	5층 000호	60.05	22.69	203,000 (@3,380)	2024.07.27	법원 경매	
							2019.11.29		
d	전동 00-0	아파트	8층 000호	59.82	22.59	223,000 (@3,728)	2024.03.22	법원 경매	
							2019.11.29		

### 7. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 탐문조사에 의한 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 212,000,000원으로 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)             1	인천광역시 중구 전동  [도로명주소] 인천광역시 중구 홍예문로68번길 22	19-5 광백 드림빌	아파트	철근콘크리트구조 콘크리트 스라브지붕 8층			212,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가	
					지1층	256.93			
					1층	121.52			
					2층	952.54			
					3층	952.54			
					4층	571.39			
					5층	571.39			
					6층	571.39			
					7층	571.39			
					8층	571.39			
					옥탑0층	29.76			
					대	1,398.9			
					(내)				
					철근콘크리트구조 5층 507호	59.82			59.82
					(1). 소유권대지권	22.599			22.599
	-----								
	1,398.9								
					토지 · 건물		배분내역		
					토 지 :		84,800,000		
					건 물 :		127,200,000		
<b>합 계</b>							<b>₩212,000,000.-</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 중구 인현동 소재 "인천학생교육문화회관" 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독 및 공동주택, 학교, 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 1호선"동인천역"이 소재하여 대중교통이용편익은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 콘크리트 슬라브지붕 8층 건물내 5층 507호로서,

외벽: 몰탈위 페인팅 및 판넬 마감 등,  
창호: 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형 토지로, 아파트 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 북측으로 로폭 약 8미터 내외, 서측으로 약 4미터 내외의 도로가 소재함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2017-08-28), 방화지구, 지구단위계획구역(도시관리계획 입안중인 지역(인천광역시 공고2024-2107호)), 상대보호구역(2021-05-14)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2024-06-10)(인천광역시 고시 제2024-149호)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 특별관리해역(시화호-인천연안(2007.04.16.))<해양환경관리법>.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 위치도



소재지

인천광역시 중구 전동 19-5 광백드림빌 5층 507호

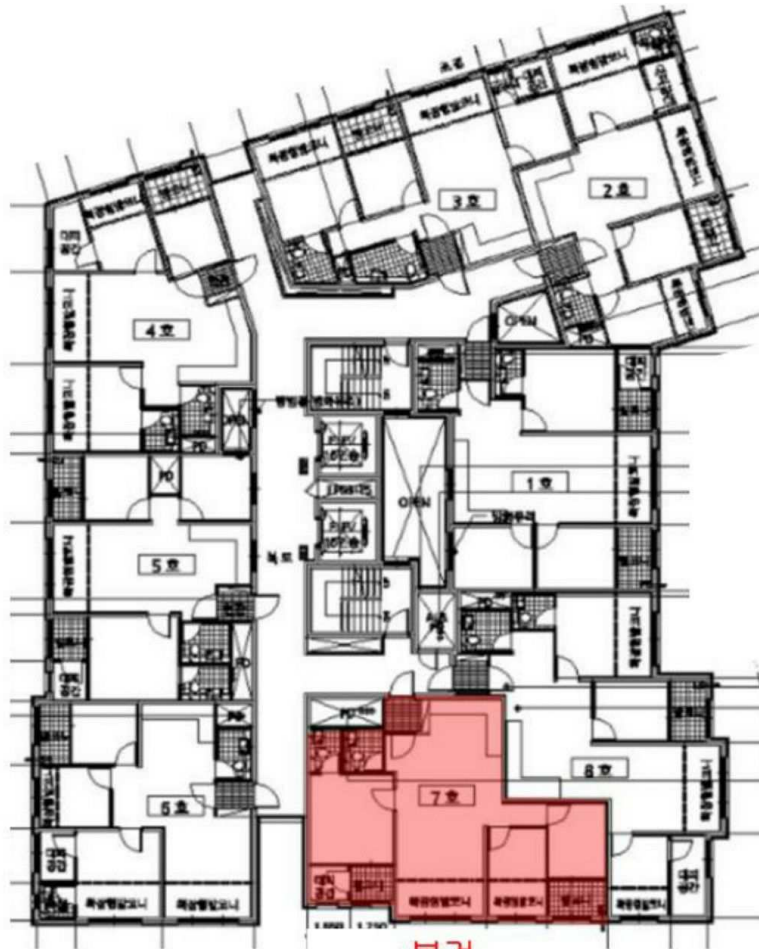


# 호 별 배치도



소재지 인천광역시 중구 전동 19-5 광백드림빌 5층 507호

No Scale



본건  
5층 507호

# 사 진 용 지



본건물전경



본건물전경

# 사 진 용 지



본건물출입구



본건출입구



주변환경