

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최성민 소유물건
(2024타경574762)

의뢰인: 인천지방법원
사법보좌관 이상규

감정평가서번호: NE2024-12-A10

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

나은감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

백 군 호

감정평가액	일억육천오백만원정(₩165,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최성민 (2024타경574762)		감정평가 조건	--		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	--		2024. 12. 10	2024. 12. 03 ~ 2024. 12. 10	2024. 12. 11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	165,000,000
	합계					₩165,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 서구 검암로10번길에 위치하는 한솔스윗홈 나동 3층 302호로서, 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 기준시점

- 본건은 시장가치를 기준으로 평가하였음.
- 본건의 기준시점은 가격조사완료일인 2024년 12월 10일임.

3. 감정평가방법

평가목적상 '감정평가에 관한 규칙' 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액만을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 거래사례 등 참고가격자료를 종합고려하여 감정평가액을 결정하기로 함.

4. 기타 참고사항

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지나, 한국부동산연구원의 '집합건물 토지·건물 배분비율표' 등을 참고하여 본건 평가액을 토지와 건물의 가격으로 배분하여 '구분건물평가명세표' 상에 표기하였으니 추후 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 서구 검암동 515-3 외 [도로명주소: 인천광역시 서구 검암로10번길 23]				
건물명, 층호수	한솔스윗홈 나동 3층 302호				
용도	다세대주택	사용승인일	2011-08-01		
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
	43.09	4.551	47.641	32.949	

3. 거래사례의 선정

소재지	건물명 층수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점 (건축년도)
검암로 20번길	공동주택 2층호	45.23	30.938	175,000	등기사항 전부증명서	2024-05-23 (2011년)

4. 사정보정

사정보정이라 함은 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 그 가격이 적정하지 아니하였을 때에 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 정상화하는 작업

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

을 말하며, 상기 거래사례의 가격은 인근지역의 거래가능가격수준과 부합하는 것으로 판단되므로 별도의 사정보정은 없는 것으로 함.(1.000)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '인천광역시 연립주택/다세대매매가격지수'를 활용하여 산정함.

- 2024년 4월 지수: 97.0
- 2024년 10월 지수: 96.2
- 시점수정치: $96.2/97.0 \approx 0.99175$

6. 가치형성요인비교

가치형성요인		격차율		비 고
요인	세 항 목	사 례	본 건	
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등	1.00	1.00	제조건에서 대체로 유사함.
내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대 수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	제조건에서 대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	제조건에서 대체로 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제조건에서 대체로 유사함.
누 계		1.000	1.000	

7. 시산가격

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격 (원/㎡)
1	3,869,113	1.000	0.99175	1.000	1.00	3,837,193

III. 감정평가액의 결정

1. 인근지역의 평가선례(자료출처:감정평가정보센터)

소재지	건물명 층수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정가액 (원)	기준시점 (건축년도)
검암로 10번길	공동주택 3층호	47.77	36.529	172,000,000	2024-04-09 (2011년)
승학로	공동주택 4층호	35.37	31.9473	131,000,000	2024-11-15 (2013년)

2. 감정평가액의 결정

상기의 거래사례비교법에 의한 시산가격을 기초로 하고 인근지역의 거래사례, 거래가능 가격수준 및 구분건물 낙찰가율 통계분석 등을 종합고려하여 대상부동산의 감정평가액을 ₩165,000,000원으로 결정함.

구분건물 평가명세표

소 재 지	인천광역시 서구 검암동 515-3 외						
건 물 명	한솔스윗홈 나동 3층 302호						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1	[1동의 건물의 표시] 인천광역시 서구 검암동 515-3, 515-4 한솔스윗홈 나동 [도로명주소] 인천광역시 서구 검암로10번길 23	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트 경사지붕 4층 공동주택 (도시형 생활주택- 단지형 다세대주택)					
	[전유부분의 건물의 표시]	(내)철근 콘크리트구조 3층 302호	43.09	43.09	165,000,000	비준가격	
	[대지권의 목적인 토지의 표시] 1. 인천광역시 서구 검암동 515-3 2. 동 소 515-4	대 대	322.2 322.1				
	대지권의 종류:	1,2. 소유권	32.949				
	대지권의 비율:		----- 644.3	32.949			
	합 계				₩165,000,000.-		
			이	하	여	백	
					[배분가격] 토지: 66,000,000 건물: 99,000,000		

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 검암로10번길에 위치하며, 주위는 각급학교, 아파트 등 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 및 주정차 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 "검암역" 등이 소재함.

(3) 건물의 구조

2011년 8월에 사용승인된
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 4층 중
3층 302호로서,
외벽: 석재 및 드라이비트 마감
창호: PVC샷시 이중창호임.
(사용승인일:2011-08-01)

(4) 이용상태

주거용[단지형 다세대주택]으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스난방설비 등 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

2필 일단의 장방형 토지로서 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 서측으로 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(검암2구획정리), 도로(접함), 가축사육제한구역(인천광역시서구조례제1749호), 상대보호구역, 과밀억제권역, 중점경관관리구역.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계는 미상임.

위 치 도



소재지

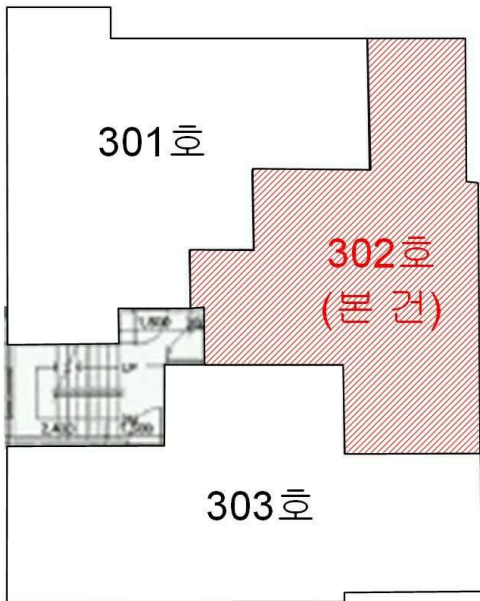
인천광역시 서구 검암동 515-3외 한솔스윗홈 나동 3층 302호



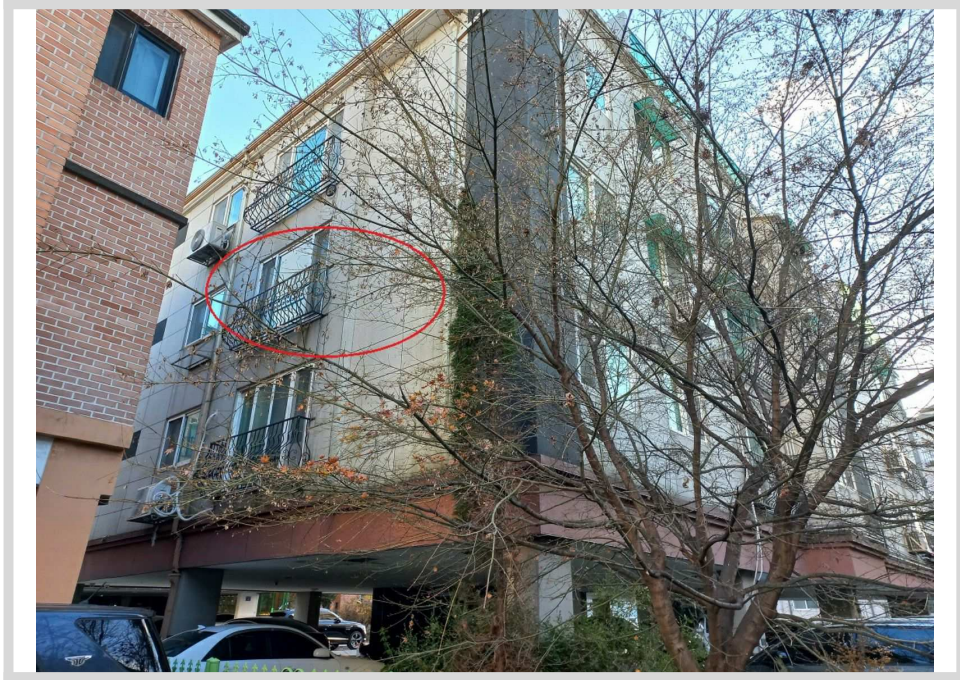
건물개황도

축척(No Scale)

호별배치도
<한솔스윗홈 나동 3층>



사 진 용 지

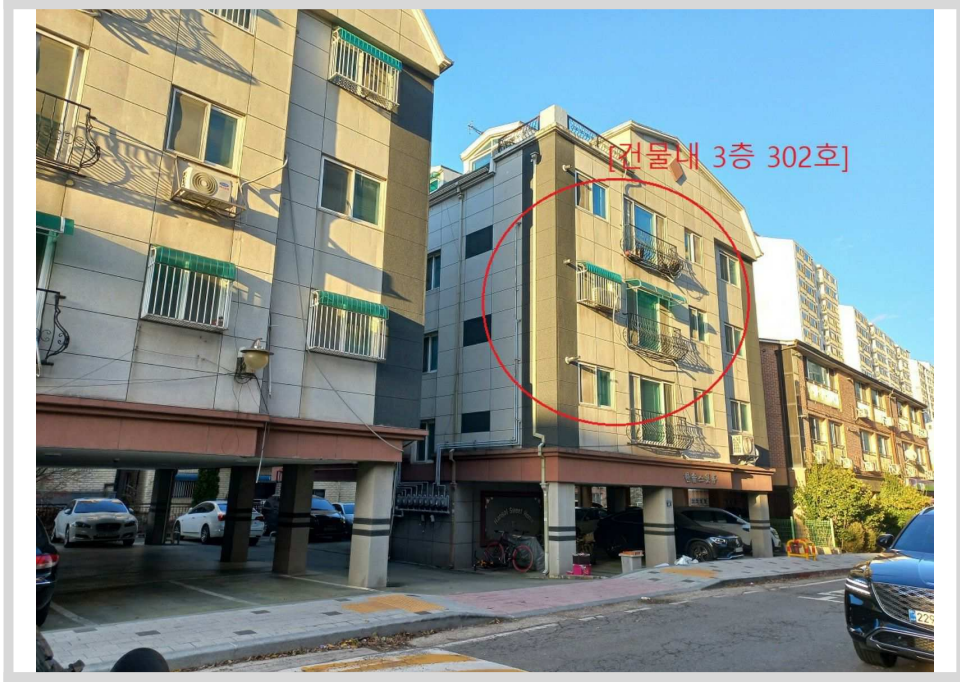


[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[본건 전경]



[공동 출입구]