

감정평가서

건명	이성진 소유물건(2024타경541304)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철
감정서번호	X07011

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

백산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 세 원

감정평가액	이억사천구백만원정 (₩249,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매15계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이성진 (2024타경541304)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.07.04	2024.07.03 ~ 2024.07.04	2024.07.04		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	249,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩249,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 인천부평서초등학교 남서측 인근에 위치하는 디바인아파트 15층 1502호(전유면적:67.45㎡)에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 방법

본건은 업무시설(오피스텔)로서 대상물건과 가치형성요인이 동일 또는 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성 등을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기타

- (1) 본건의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 7월 4일임.
- (2) 본건 현장조사시 폐문부재로 내부확인 불가능하여 집합건축물대장 및 건축물현황도, 외부관리상태, 표준적인 이용상황 등을 기준으로 평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 부평구 부평동 341-36		
층, 호수	디-바인아파트 15층 1502호		
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일	2017.08.07.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	67.45	19.03	10.69

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례의 선정

인근지역에 소재하는 유사물건의 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 아래의 사례를 선정하였음.

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
							사용승인일
부평동 341-36	디-바인아파트	4/000	69.43	11	266,000	감정평가 정보체계	2021.08.05.
							2017.08.07.

2. 사정정보

거래사례는 인근지역의 동류형 물건의 가격수준과 비교할 때 정상적으로 거래된 것으로 판단됨. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 인천광역시 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출(2021.08.05. ~ 2024.07.04.)
 - 매매사례의 매매 당시 가격지수 : 102.84 (2021.7)
 - 본건의 가격시점 당시 가격지수 : 99.10 (2024.5)
 - 시점 수정치 : $99.10/102.84 \approx 0.96363$

4. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태	1.00	1.00	본건과 사례는 동일한 디-바인아파트에 소재하여 외부요인 동일함.
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일한 디-바인아파트에 소재하여 내부요인 동일함.
호별요인	층별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등	1.00	1.00	본건은 15층, 사례는 4층으로 층별차이 없음.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 기타요인에서 서로 대등함.
누계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
266,000,000	1.00	0.96363	1.000	67.45/ 69.43	249,000,000

IV. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 시세

본건 구분건물과 유사한 물건의 시세는 3,700,000원/㎡ 전후임.

2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
부평동 341-36	디-바인아파트	8/000	69.43	11.00	경매	274,000	2023.02.03.
							2017.08.07.
부평동 341-38	벨라지오2차	14/0000	58.11	8.44	경매	182,000	2024.02.29.
							2016.11.02.
부평동 341-38	벨라지오2차	12/0000	58.11	8.44	경매	224,000	2023.05.26.
							2016.11.02.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가격과 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산의 가격 수준 등)를 종합적으로 검토·분석하여 대상부동산의 감정평가액을 249,000,000원으로 결정하였음.

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 부평구 부평동 소재 인천부평서초등학교 남서측 인근에 위치하는 디-바인 아파트 15층 1502호로서 주위는 아파트, 오피스텔, 근린생활시설, 다세대주택 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 수도권전철1호선 부평역이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬라브지붕 15층 건물내 15층 1502호로서

외벽: 콘크리트위 페인트 마감,
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감,
창호: 플라스틱새시 창호임.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 소화설비, 승강기설비, 기계식주차설비 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

부정형의 평지로서 업무시설, 공동주택 및 근린생활시설 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약6미터의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역{건축법}, 상대보호구역{교육환경 보호에 관한 법률}, 과밀억제권역{수도권정비계획법}임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

위치도



소재지	인천광역시 부평구 부평동 341-36 디-바인아파트 15층 1502호
-----	--



호 별 배 치 도



소 재 지

인천광역시 부평구 부평동 341-36 디-바인아파트 15층 1502호



본건 [디-바인아파트 15층 1502호]



