

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이현풍 소유물건(2024타경567283)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: K241029-16

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.

광희감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
정 지 순

(인)

감정평가액	구천칠백만원정 (₩97,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매15계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이현풍 (2024타경567283)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.11.05	2024.11.04 ~ 2024.11.05	2024.11.05		
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
	다세대주택	1세대	다세대주택	1세대	-	97,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩97,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 “동인천고등학교” 남동측 인근에 소재하는  
집합건물(통칭 한일빌라 4층 402호)로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.
- (2) 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월  
05일이며 규칙 제10조에 따른 실지조사 및 가격조사 기간은 2024.11.04. ~ 2024.11.05일임.

### 4. 평가방법

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등 제반 관계  
법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.
- (2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대  
지사용권을 일괄로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 인근지역의 상황, 제반 입  
지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층·향, 위치별 효용  
도 및 동 유형, 유사형 물건의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였음.  
또한 본건의 평가에 있어 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가  
방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과  
의 비교 검토 및 조정은 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 거래사례, 평가  
선례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타

### (1) 토지·건물의 배분 가격

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 건물과 토지의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 상기와 같이 산정된 평가 가격을 한국부동산연구원의 「주거용 집합건물 토지·건물 배분 비율표」의 토지·건물 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 참고 바람.

### (2) 본건의 내부구조, 호별위치 및 이용상태 등은 내·외부 관찰 및 집합건축물대장 표준설비 및 현장에서 조사된 사항 등을 바탕으로 동 유형의 표준적 이용상태를 기준으로 평가하였음.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건 개요

구분	내용		
소재지	인천광역시 남동구 만수동 5-445 (도로명주소:인천광역시 남동구 만수로111번길 13)		
건물명, 층, 호수	통칭 한일빌라 4층 402호		
용도	다세대주택		
사용승인일자	1995.11.22		
면적(㎡)	전유부분면적	공용부분면적	대지권면적
	46.21	6.08	21.03

※ 공용부분 면적은 집합건축물대장상 공용부분 구분상의 '주'부분을 합산한 면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점
						사용승인일
1	만수동 5-45* 2층 / 20*호	40.56	22.88	85,000,000 (@2,095,660)	감정평가 정보체계 (KAIS)	2024.08.24
						1996.12.21
2	만수동 5-45* 3층 / 30*호	38.7	24.68	80,000,000 (@2,069,183)	감정평가 정보체계 (KAIS)	2024.08.07
						1996.12.21
3	만수동 5-48* 강남빌라 106동 1층 / 10*호	58.11	24.09	130,000,000 (@2,237,136)	감정평가 정보체계 (KAIS)	2024.08.14
						2002.06.24

### (2) 비교사례의 적정성 검토

본건과 인근지역내 거래사례로 거래사례 1은 본건과 유사성이 높아 비교가능성이 높은 거래사례로 판단되어 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

상기 거래사례는 매도인과 매수인간에 정상적인 매매사례로 보임.(1.00)

## 5. 시점수정

### (1) 시점수정치의 결정방법

본건은 다세대주택으로서 한국부동산원이 조사 발표하는 연립·주택 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 결정하도록 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 매매가격지수 변동치(인천광역시 남동구, 연립)

$$\text{변동치} = \frac{2024\text{년 } 10\text{월지수}}{2024\text{년 } 07\text{월지수}} = \frac{96.4}{96.7} \approx 0.99690$$

※ 단 2024년 10월 지수는 미공시 상태인바 2024년 09월 지수를 연장적용함.

(3) 시점수정치의 결정

매매가격지수 변동치는 상기와 같으며, 시점수정치는 0.99690로 결정함. (0.99690)

## 6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	격차율	비 고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대등시됨.
단지내부요인	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	대등시됨.
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	대등시됨.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
<b>격차율 누계</b>		<b>1.00</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 비준가격 산정

거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격(원)	비준가격(원)
85,000,000	1.00	0.99690	1.00	46.21/40.56	96,540,000	97,000,000

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사부동산 가격수준

가격수준	2,100,000 /㎡ 전후 수준으로 조사됨.
------	---------------------------

(인근 부동산 탐문조사)

### 2. 인근 평가선례

(출처: 협회 감정평가정보)

목적	소재지	건물명	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점
		호					사용승인일
경매	만수동 5-44*	한일빌라 2동	46.21	21.03	100,000,000	2,164,034	2022.08.23
		4층/40*호					1995.11.22
경매	만수동 5-44*	한일빌라 3동	48.70	23.25	102,000,000	2,094,456	2023.03.17
		2층/20*호					1995.11.23
경매	만수동 5-44*	한일빌라 1동	66.33	38.03	136,000,000	2,050,354	2024.09.11
		4층/40*호					1995.11.01

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 97,000,000원

### 2. 결정의견

거래사례, 평가선례, 인근 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료 등에 의해 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 대상부동산의 감정평가액을 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.	(1동의 건물의 인천광역시 남동구 만수동	표시) 5-445						
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 만수로 111번길	13						
	1층 2층 ~ 4층 지층		다세대주택	철근콘크리트조 스라브지붕 4층	101.62 각 104.09 56.01			
	(전유부분의 건 물의표시)							
	4층 402호			철근콘크리트조	46.21	46.21	97,000,000	비준가격
	(대지권의 목적 토지의표시: 1. 인천광역시 남동구 만수동	인 토지의 5-445	표시)	대	189			
	대지권의종류: 1. 소유권 대지권의비율: 1.				21.03 ----- 189	21.03		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 48,500,000 48,500,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩97,000,000.-</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 만수동 소재 "동인천고교" 남동측 인근에 위치하며 주위에 다세대, 아파트, 단독주택 등이 소재하는 주거지대를 이룸.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 용이하며, 인근에 버스정류장이 이용 가능함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 4층건내 4층 402호로서,

외벽 : 외장 석재 및 돌붙임 마감등.

내벽 : 벽지 및 타일 마감.

창호 : 칼라알미늄새시 및 하이새시.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 설비 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |          |

가장형의 환경지로서 다세대주택의 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북동측으로 포장소로 상태임.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역

가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

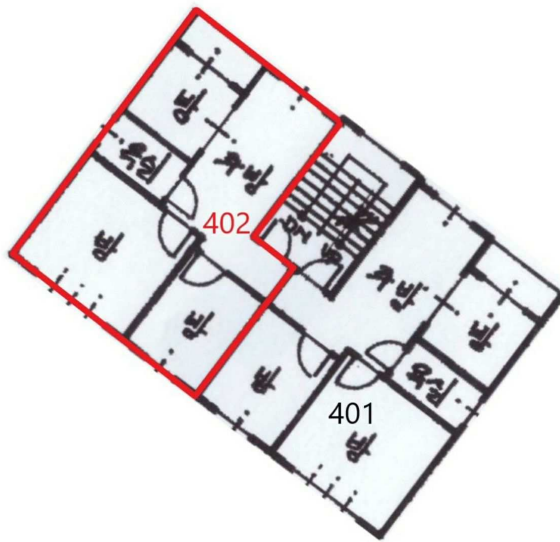
# 위치도



소재지	인천광역시 남동구 만수동 5-445 4층 402호
-----	-----------------------------



# 건물개황도



본 건

인천광역시 남동구 만수동 5-445 통칭 한일빌라 4층 402호

