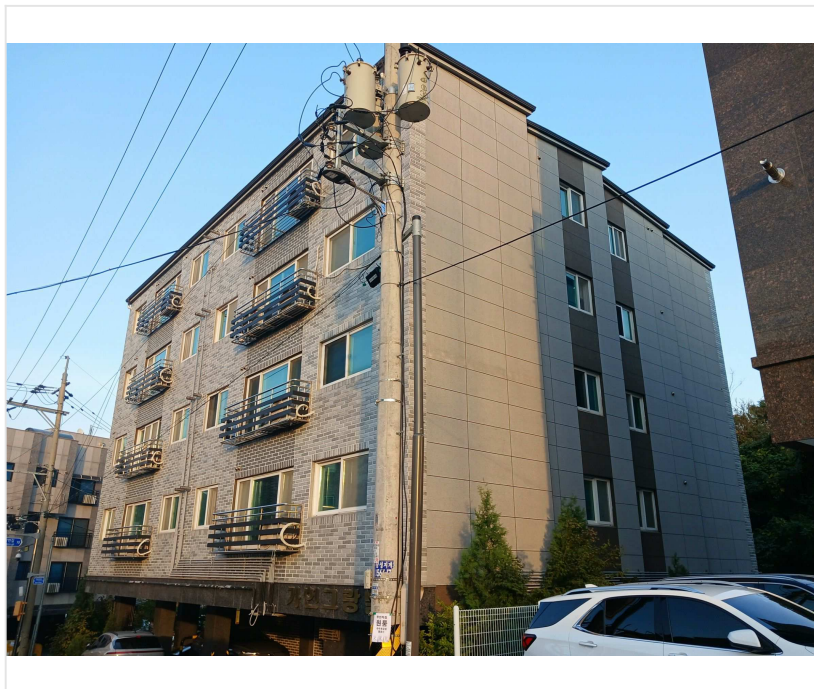


# 감정평가서

건명	공승민 소유물건 (2024타경565843)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 송애순
감정서번호	YH24101501



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.

영화감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	일억육천구백만원정 (₩169,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 송애순		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	공승민 (2024타경565843)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.18	2024.10.17 ~ 2024.10.18	2024.10.21	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물 하	1세대 여	- 백	169,000,000
	합계					₩169,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 서구 마전동 소재 “마전고등학교” 남서측 인근에 위치하는 (건물외벽표기 가현그랑빌) 제1동 제2층 제204호로서 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준시점 등

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 18로 하였음.

### 3. 실지조사 기간 및 내용

본건에 대한 실지조사는 2024.10.17 ~ 2024.10.18일 실시하였으며, 본건에 대한 현장 조사시 이해관계인이 부재하여 내부구조 및 상태 등을 확인하지 못하여 건축물대장 건축물현황도 및 외부관찰에 의거하였는바, 경매진행시 참고바랍니다.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제①항의 “시장가치” 를 기준으로 하여 감정평가하였음.

### 2. 감정평가조건

본건에 대하여 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분건물은 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 함)을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의거 다른 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항의 단서에 의거 부득이 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하여 인근 유사부동산의 정상적인 거래가격수준, 평가선례 등을 참고가격으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## IV. 기타 참고사항

본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격을 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 서구 마전동 1164 [도로명주소 : 인천광역시 서구 가현로117번길 8]			
건물명, 층, 호수	(건물외벽표기 가현그랑빌) 제1동 제2층 제204호			
용도	연립주택	사용승인일		2020.06.23
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)
	44.26	7.69	51.95	26.86

\* 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분 구분상의 “주” 부분을 합산적용함.

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	마전동 1164	가현그랑빌	1/2	64.17	39.01	275,000,000	감정평가정보체계	2022.11.10
								2020.06.23
#2	마전동 1164-1	가현그랑빌	2/3	71.05	40.573	277,000,000	감정평가정보체계	2023.09.20
								2023.09.25

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

가격형성에 있어서 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 <사례#2>를 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

별도의 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 연립·다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정에 적용함.

구 분	가 격 지 수
거래사례의 거래시점(2023.08월 적용) 가격지수	98.5
대상물건의 기준시점(2024.09월 적용) 가격지수	96.4
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$96.4/98.5 \approx 0.97868$

## 6. 가치형성요인비교

구 분		요 인 비 교
요인구분	세 부 항 목	
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관등) 등	거래사례와 전반적인 외부요인은 유사함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		요 인 비 교
요인구분	세 부 항 목	
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적 구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	거래사례와 비교하여 경과년수에 따른 노후도에서 본건이 다소 열세함
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등.	거래사례와 비교하여 전유부분의 면적에서 본건이 다소 우세함
기타요인	개발호재 발표 및 취소, 거래사례가 나홀로 아파트사례, 재건축.재개발사업의 편입, 경기변동, 주거용 부동산 소유형태 및 취향변화, 녹색 건축물 인증여부 등	거래사례와 전반적인 기타요인은 유사함
<b>격차율의 결정</b>		<b>1.00</b>

### 7. 비준가격의 산정

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
277,000,000	1.00	0.97868	1.00	44.26/71.05	168,876,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 참고가격 자료 - 인근 평가사례

소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
마전동 1164	가현 그랑빌	1/2	54.62	33.14	경매	225,000,000	2023.12.08
							2020.06.23
마전동 1164	가현 그랑빌	1/3	64.17	38.94	경매	262,000,000	2024.02.01
							2020.06.23

## VII. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 169,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 중시하되 평가목적에 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

# (구분건물)감정평가명세표

소 재 지	인천광역시 서구 마전동 1164 1동 2층 204호					
건 물 명	공승민 소유물건(2024타경565843)					
기 호	구 분	지 목 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1 가	인천광역시 서구 마전동 1164 제1동 [도로명주소] 인천광역시 서구 가현로117번길 8	제2층 일반주거지역 공동주택				
		1층	18.76			
		2층	319.11			
		3층	319.11			
		4층	319.11			
		5층	294.52			
		동소 1164	대	658		
			내)철근 콘크리트구조 제2층 제204호	44.26	44.26	169,000,000
			소유권 1.-----	26.91	26.86	
			대지권	659.2		

# (구분건물)감정평가명세표

소 재 지	인천광역시 서구 마전동 1164 1동 2층 204호					
건 물 명	공승민 소유물건(2024타경565843)					
기 호	구 분	지 목 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> 50,700,000 118,300,000	
	<b>합</b>				<b>₩169,000,000.-</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 서구 마전동 소재 "마전고등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 동류형 공동주택 및 임야 등으로 형성된 미성숙 주택지대임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 버스정류장이 인근에 소재한바 제반교통사정은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건내 제2층 제204호로서  
외벽 : 미장스톤 및 치장타일붙임 등 마감  
내벽 : 벽지 등 마감  
창호 : 하이샷시 이중창호임.

### (4) 이용상태

연립주택으로 이용중임.

### (5) 설비내역

기본적인 급.배수설비, 위생설비, 승강기설비, 도시가스설비 등 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형에 가까운 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북측 및 북서측으로 각각 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 가축사육제한구역 (인천광역시 서구조례 제1749호) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호 구역(위탁지역 18m) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역 {수도권정비계획법}, 토지구획정리 사업지구(지구단위계획구역) <토지구획정리사업법>.

## (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) |          |

(9) 공부와의 차이

없음.

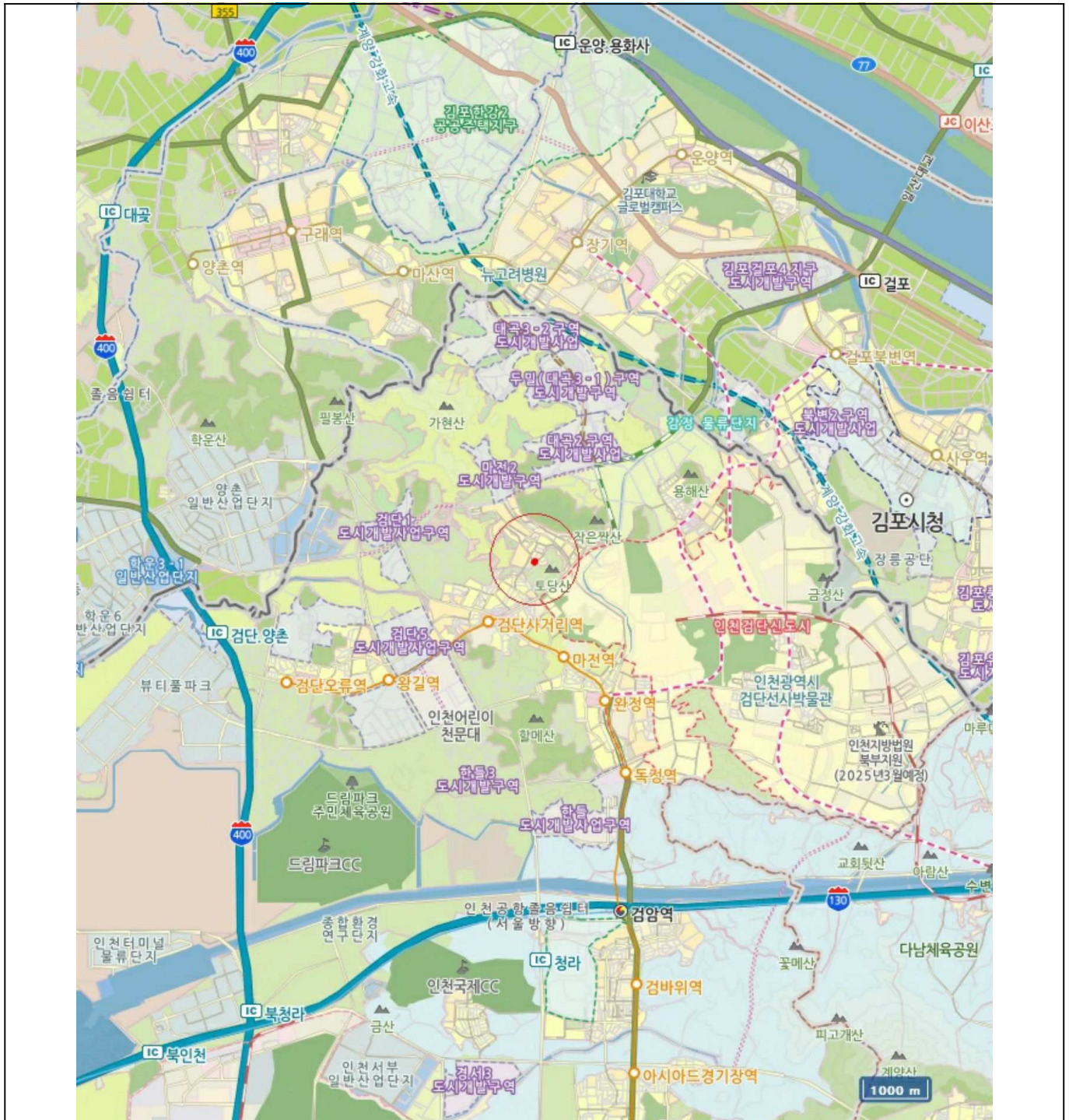
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

상세 임대내역은 미상임.

# 광역위치도



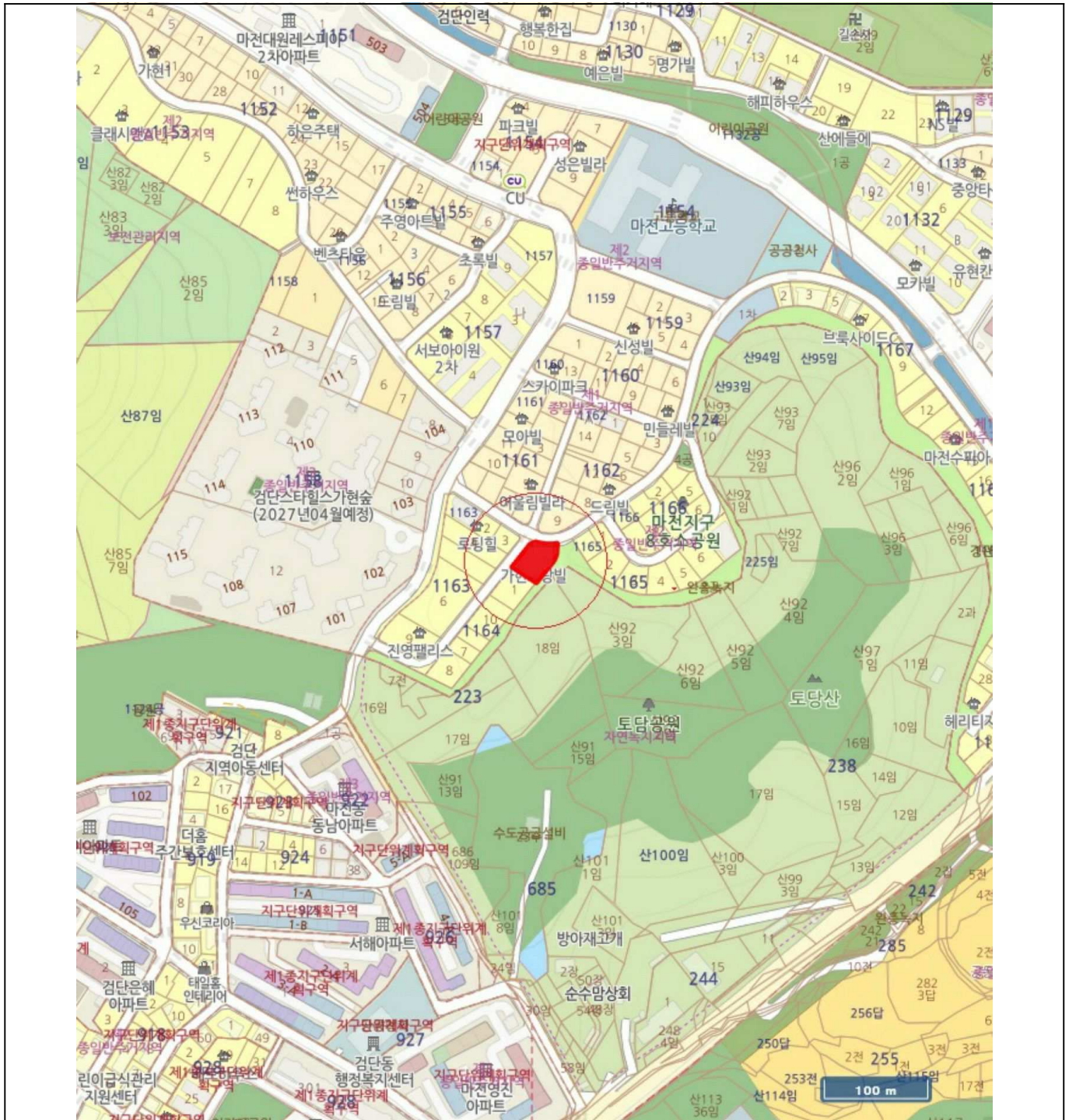
소재지	인천광역시 서구 마전동 1164 1동 2층 204호
-----	------------------------------



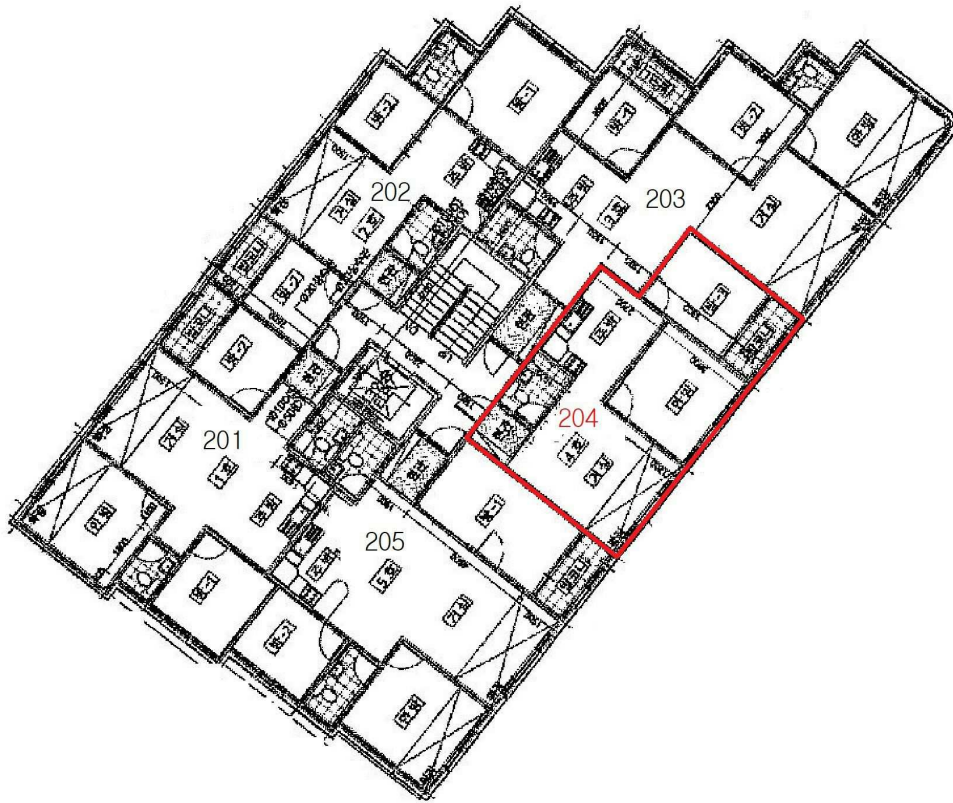
# 위치도



소재지	인천광역시 서구 마전동 1164 1동 2층 204호
-----	------------------------------



# 건물개황도



본건((가현그랑빌) 제1동 제2층 제204호)

