

감정평가서

건명	정대석 소유물건(2024타경574632)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 하기용
감정서번호	G2411-03-2701

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.

(주)라인감정평가법인 경인지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
손 식

(주)라인감정평가법인 경인지사 대표이사 박명진 (서명또는인)

감정평가액	일억구백만원정 (₩109,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 하기용		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매26계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정대석 (2024타경574632)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.07	2024.12.07 ~ 2024.12.07	2024.12.07	
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	109,000,000
	합계					₩109,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본 건은 인천광역시 미추홀구 도화동 소재 “대화초등학교” 동측 인근에 위치하는 ‘대준맨션’ 제에이동 제4층 제403호로서, 인천지방법원 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 120-43				
건물명, 층, 호수	대준맨션 제에이동 제4층 제403호				
용도	다세대주택		사용승인일자	2001-06-01	
(가)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	42.27	6.88	49.15	17.65	86.00%

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 9조 제 2항에 따라 기준시점은 가격조사완료일인 2024년 12월 07일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

2024년 12월 07일 현장 방문하여 현황 및 주위 토지 이용 상황과 기타 가격에 영향을 미치는 요인 등을 조사함.

5. 그 밖의 사항

- 없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II . 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제 1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 하였음.

2. 감정평가조건에 대한 검토

- 별도의 감정평가조건 없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법의 관련 규정

- 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조.

2. 대상물건에 적용한 주된 감정평가방법과 다른 감정평가방법

1) 주된 감정평가방법

가. 선정 및 채택이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에 해당하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 함.

나. 감정평가방법의 내용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7호.)

2) 다른 감정평가방법

대상 물건의 특성상 건물과 토지의 소유권대지권이 일체로 거래되어 원가법의 적용이 어려우며, 대상 부동산의 이용 특성상 수익방식의 적용이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법을 적용하지 아니하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 산출근거

1. 거래사례의 선정

1) 선정기준

「감정평가실무기준」 3.3.1.2 거래사례의 수집 및 선택

1. 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
2. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
3. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

2) 인근 유사부동산의 거래사례

출처: 등기사항전부증명서, KAIS감정평가정보체계

기호	소재지 층/호수	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)
1	도화동119-49 201호	32.94	7.275	16.81	95,000,000
	거래시점	2024-08-27		사용승인일	2002-01-12
2	도화동128-9 302호	21.3	8.69	10.86	53,000,000
	거래시점	2024-03-18		사용승인일	2002-03-29

3) 비교사례의 선정

인근 건물의 거래사례로 대상 물건과 유사한 <사례1> 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 사정보정

거래사례는 시세에 부합하여 별도 사정 개입되지 않은 것으로 판단됨. (1.00).

3. 시점수정

1) 시점수정방법

「감정평가실무기준」 3.3.1.4 시점수정

① 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에는 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 시점수정하여야 한다.

② 시점수정은 사례물건의 가격 변동률로 한다. 다만, 사례물건의 가격 변동률을 구할 수 없거나 사례물건의 가격 변동률로 시점수정하는 것이 적절하지 않은 경우에는 지가변동률 건축비지수 임대료지수 생산자물가지수 주택가격동향지수 등을 고려하여 가격 변동률을 구할 수 있다.

2) 검토

사례 물건의 거래가 자주 이루어지지 않아 사례물건의 가격 변동률을 적용하기 곤란하므로 한국 부동산원이 발표하는 주요지역 월별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 산정함.

3) 시점수정치

연립다세대 매매가격지수(인천광역시)

구분	사례 거래시점 매매가격지수	본건 기준시점 매매가격지수	시점수정치
지수	96.7	96.2	0.99483
비고	2024년07월	2024년10월	96.2/ 96.7

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사례	대상	
외부요인	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.
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	1.00	유사함.
개별적 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	0.90	층별 효용, 전유부분의 면적 등 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		0.900		-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 비준가액

기호	거래사례	사정 보정	시점수정 요인비교	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액	결정가액
(가)	95,000,000	1.00	0.99483	0.900	42.27/32.94	109,149,975	109,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 참고가격자료

1. 인근 실거래가 수준

가격수준	본건 유사물건의 시세는 전유면적당 2,200,000원/㎡ ~ 2,800,000원/㎡ 내외로 조사되었음.
------	---

2. 인근 감정평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	동/층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	가격시점 (평가목적)
1	인천광역시 미추홀구 도화동 120-4*	3층 302호	32.83	31.49	89,000,000	2022-10-17 법원경매
2	인천광역시 미추홀구 도화동 128-*	4층 402호	37.41	22.38	93,000,000	2022-06-08 법원경매

3. 유사부동산 낙찰가율 통계

출처: 부동산태인

지역통계		인천			미추홀			도화동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰 가율	낙찰 건수	낙찰가율	평균낙찰 가율	낙찰 건수	낙찰가율	평균낙찰 가율	낙찰 건수
1년간 평균	다세대	62.98%	62.75%	996	62.26%	61.95%	338	62.69%	63.89%	78
6개월 평균	다세대	62.79%	62.43%	614	61.67%	60.87%	194	62.49%	63.32%	54

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격자료 (인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례, 경매낙찰가율 통계 등)를 종합 참작하여 검토한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준하여 대상 부동산의 감정평가액을 <109,000,000원>으로 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 가	인천광역시 미추홀구 도화동	120-43 대준맨션 제에이동	다세대주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 석정로 337번길 11			1층 2층~5층 각	11.7			
	인천광역시 미추홀구 도화동	120-43	대	제2종일반주거지역	201			
	"			(내) 제4층 제403호	42.27	42.27	109,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
			1 소유권대지권	17.65	17.65			
				201x-----				
				201				
	합 계						₩109,000,000.-	
			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

인천광역시 미추홀구 도화동 소재 "대화초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택, 근린생활시설 등으로 이루어진 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 용이하며, 인근 노선버스정류장까지의 거리 및 운행빈도 등으로 보아 제반 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지상5층 건내 제4층 제403호로서
(사용승인일: 2001-06-01)
외벽: 드라이비트 마감등임.
내벽: 벽지 및 대리석 마감 등임.
창호: 하이샤시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 주차장 등이 구비되어 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) | |

세장형의 평지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 노폭 10미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역,가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>에 해당함.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계는 미상임.

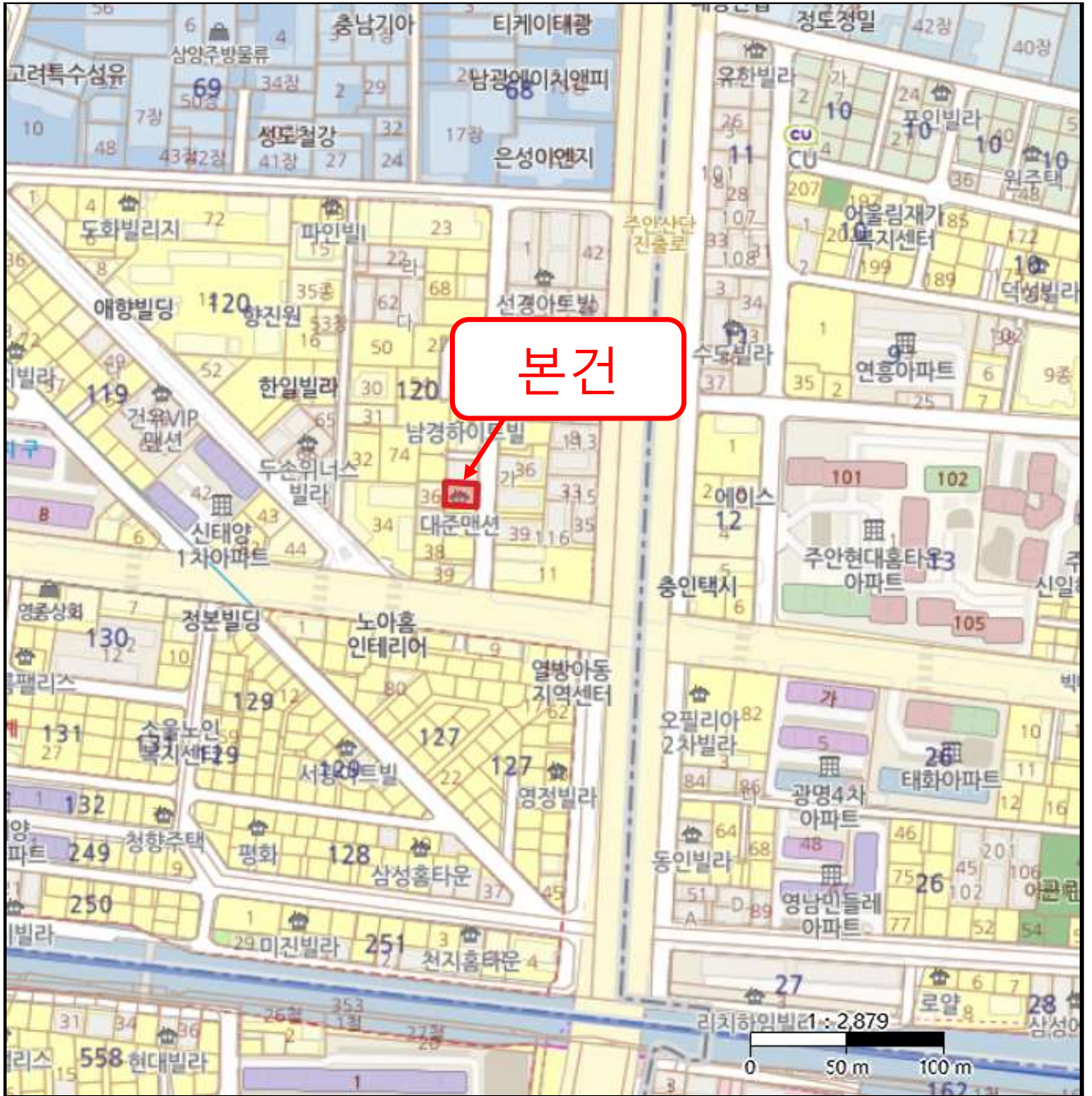
-내부구조는 건축물대장상도면을 참고한 현황을 근거로 작성하였음.

광역 위치도



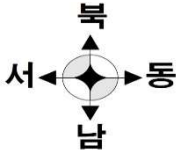
소재지

인천광역시 미추홀구 도화동 120-43



라인감정평가법인(주)

상세 위치도

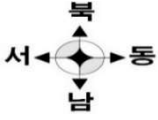


소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 120-43 대준맨션 제에이동 제4층 제403호
-----	--



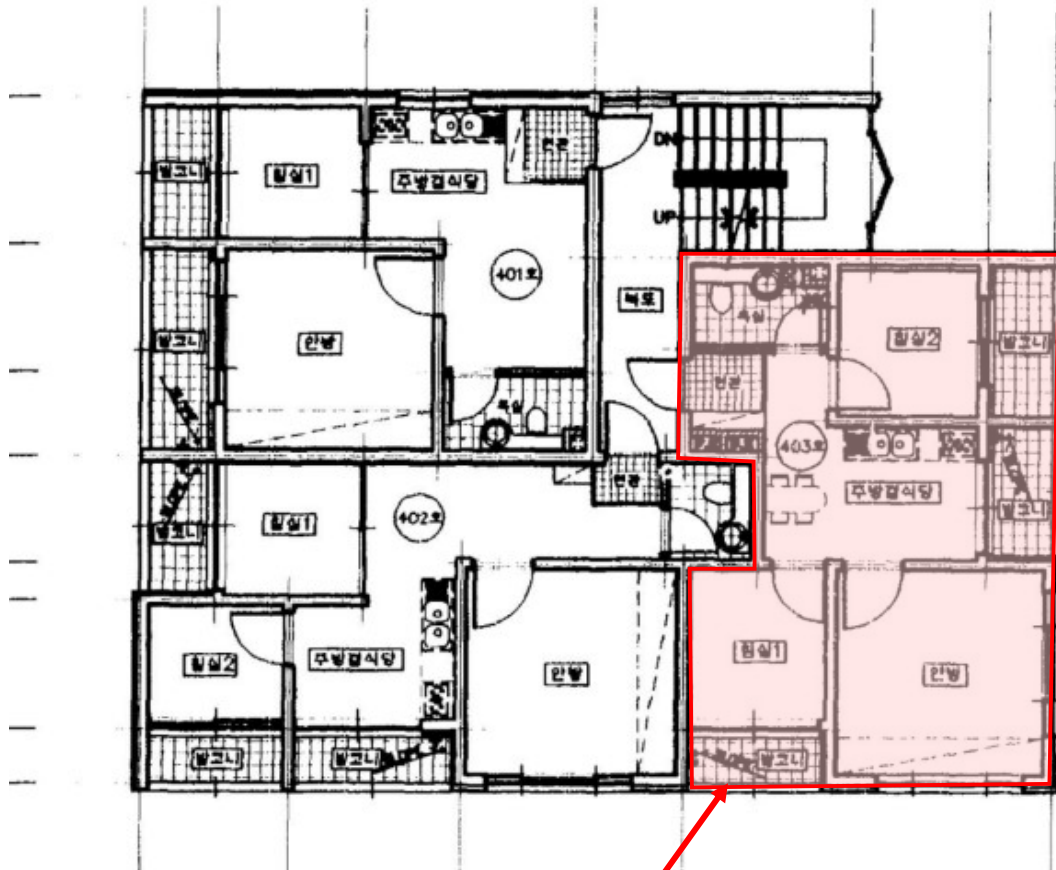
라인감정평가법인(주)

호 별 배치도



소재지

인천광역시 미추홀구 도화동 120-43
대준맨션 제에이동 제4층 제403호

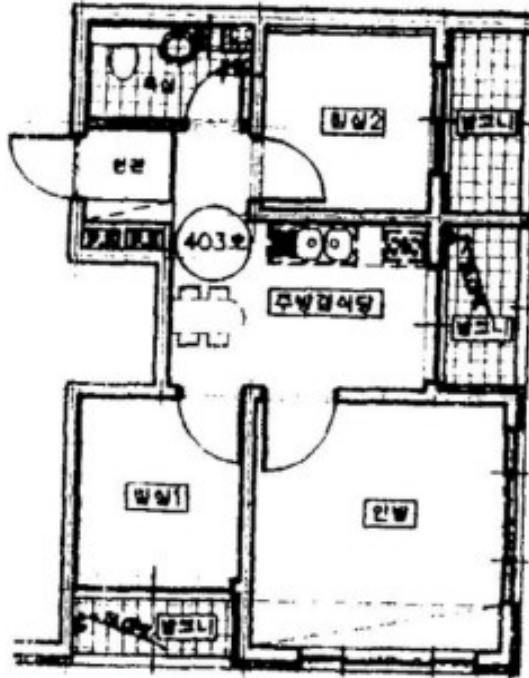


본건(대준맨션 제에이동 제4층 제403호)

내부구조도

소재지

인천광역시 미추홀구 도화동 120-43
대준맨션 제에이동 제4층 제403호



본건(대준맨션 제에이동 제4층 제403호)

