

감정평가서

건명	정병희 소유물건 (2024타경579132)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 천병철
감정평가서번호	SA241212-1122

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목록 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을지지 않습니다.

신에감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

윤 신 애

감정평가액	칠천팔백만원정 (₩78,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 천병철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매23계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정병희 (2024타경579132)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.24	2024.12.24	2024.12.27	
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	78,000,000
	합계					₩78,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 계양구 작전동 소재 “경인교대입구역” 남서측 인근에 위치하고 있는 ‘대경빌라트 제302동 제1층 제102호(다세대주택)’로서 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준시점

본건 감정평가에 대한 실지조사기간은 2024.12.24.일로서 대상물건의 현황 및 주변 유사 부동산 가격자료 조사 등을 실시하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.24.일입니다.

3. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 계양구 작전동 852-76 [도로명주소 : 인천광역시 계양구 계양대로139번길 21]				
건물명, 동, 호수	대경빌라트 제302동 제1층 제102호				
주구조/ 규모	철근콘크리트구조 / 지하1층~지상4층		사용승인일	2000.04.19	
구 분	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)
(1)	제1층 제102호	다세대주택	32.79	10.88	15.84

II. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 결정하며, 감정평가에 특별한 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법 적용

(1) 감정평가 3방식 중 “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

(2) 본건은 각 층 및 호별로 구분등기된 집합건물로서 물건특성 상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하다고 사료되어 거래사례비교법에 의거하여 평가하되, 유사물건의 가격자료로 가격타당성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

2. 거래사례의 선정

본건과 비교가능성이 높다고 사료되는 기호A사례를 비교사례로 채택하였습니다.

[인천광역시 계양구]

사례	소재지	건물명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
							사용승인일
A	작전동 852-76	대경 빌라트 304동	1층 101호	39.07	92,000,000	KAIS등	2024.04.05
							2000.04.19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00).

4. 시점수정

비교사례의 거래시점과 기준시점 간의 가격변동분 반영을 위하여 “한국부동산원 부동산 통계 지역별 연립/다세대 매매가격지수” 을 적용하여 산정합니다.

시점수정 기간	구분	적용 매매가격지수 (인천광역시)	시점수정치
2024.04.05. ~ 2024.12.24	거래시점 적용지수	2024.03월 97.3	97.3 / 96.8 ≒ 0.98664
	기준시점 적용지수	2024.11월 96.0	

※ 기준시점 적용지수의 경우 가장 최근 발표된 월의 매매가격지수를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

[기호(1) : 거래사례 A]

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대체로 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대체로 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.02	대상이 사례 대비 면적 등 개별적 요인에서 우세합니다.
	건물용도 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.020		1.00 x 1.00 x 1.02

6. 비준가격

구분	비교사례 거래금액(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
(1)	92,000,000	1.000	0.98664	1.020	32.79 / 39.07	77,704,241	78,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격 자료

[유사 부동산 거래내역]

사례	소재지	건물명칭	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
							사용승인일
가	작전동 852-76	대경 빌라트 302동	4층 402호	32.79	70,000,000	KAIS등	2024.07.25
							2000.04.19

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **78,000,000원**

2. 결정의견

상기 참고가격 자료 및 지역 부동산 시장환경, 주변 유사물건 시세수준 등에 의해 거래사
례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액
을 결정하였습니다.

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 계양구 작전동 소재 "경인교대입구역" 남서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 경인교육대학교 인천캠퍼스를 중심으로 공동주택, 단독주택 등이 혼재하고 있는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장, 전철역(경인교대입구역-인천1호선)이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층~지상4층 건물 내 제1층 제102호로서

- 외벽 : 외장석재 붙임, 페인팅 등
- 창호 : 새시조 등 마감임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등을 갖추었음.

(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) |

자체지반 대체로 평탄하게 조성(일부 완경사)한 사다리형 토지로서 현황 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 10M 내외의 도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한지역), 상대보호구역(인천서부교육지원청(560-6659)), 과밀억제권역, 역사문화환경보존지역(2024-06-10)(자세한 내용은 계양구 문화체육관광과 문화재팀에 문의(032-450-5824)) 임.

(9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

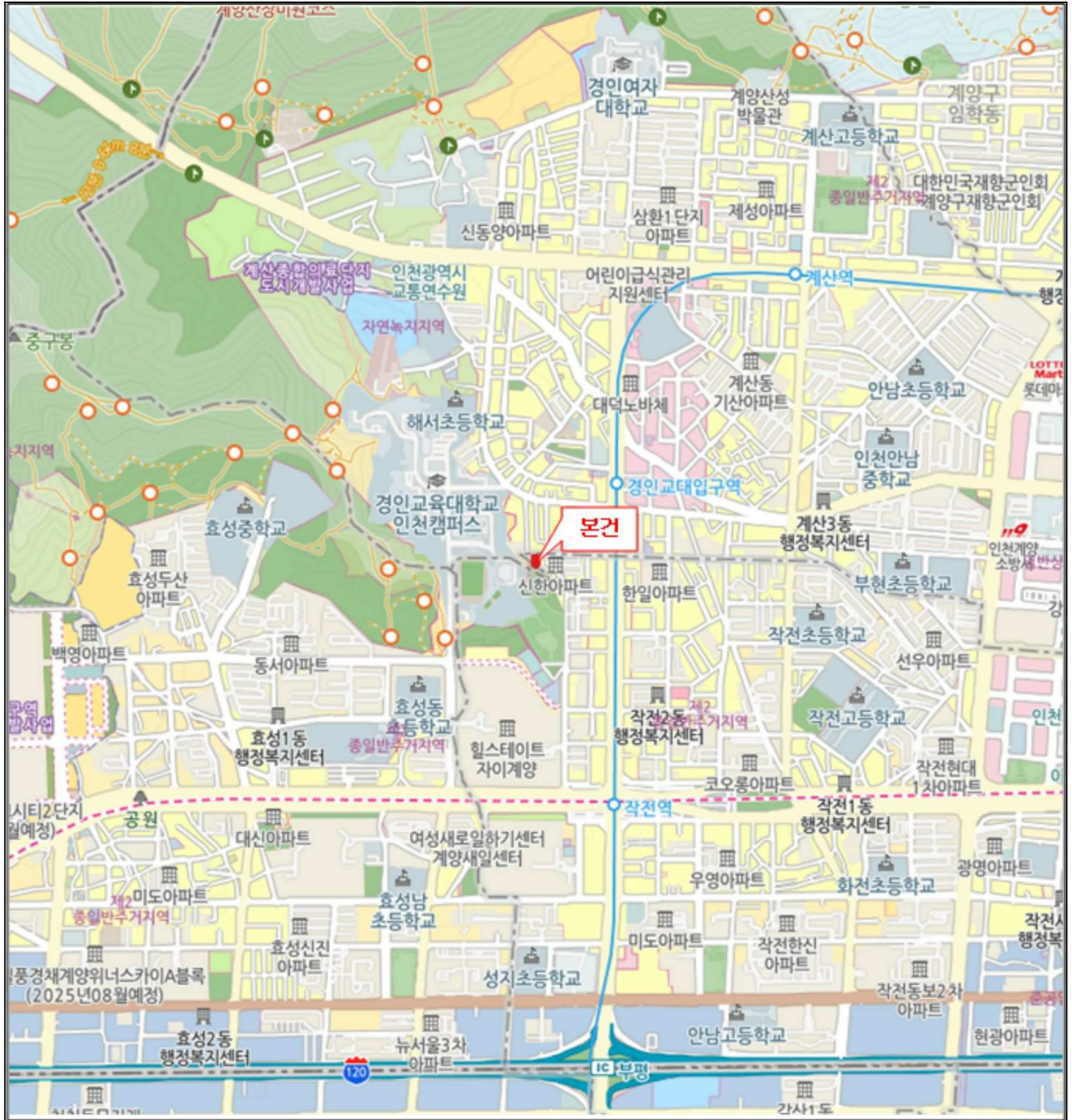
- 임대관계 미상임.
- 본건은 현장조사 시 이해관계인 협조부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하였으며, 건축물대장 상 등재된 현황도면, 외관모측, 주변탐문, 동 유형 다세대주택 일반현황 등을 참작하여 평가하였는 바, 입찰 시 내부구조 등은 별도 확인하시기 바람.

광역 위치도



소재지

인천광역시 계양구 작전동 852-76 대경빌라트 302동 1층 102호



위치도

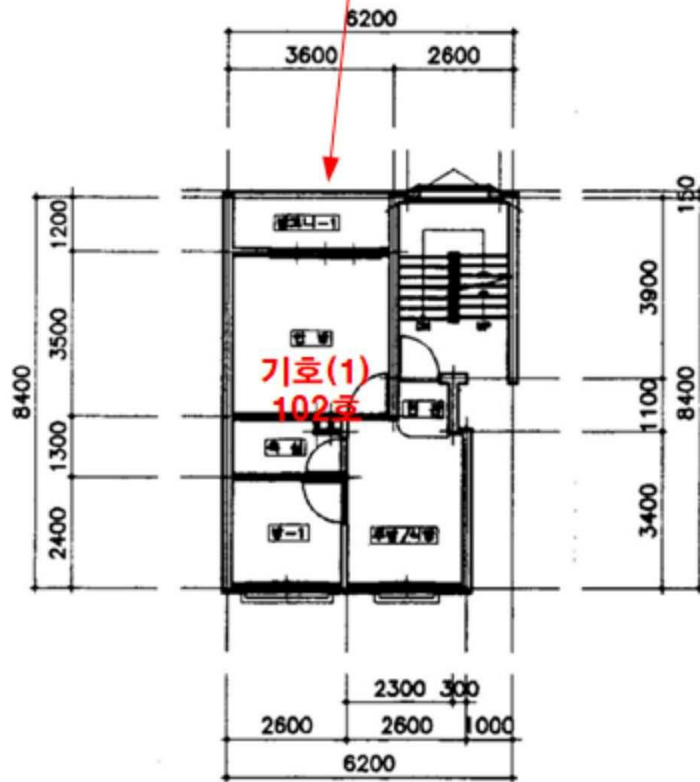
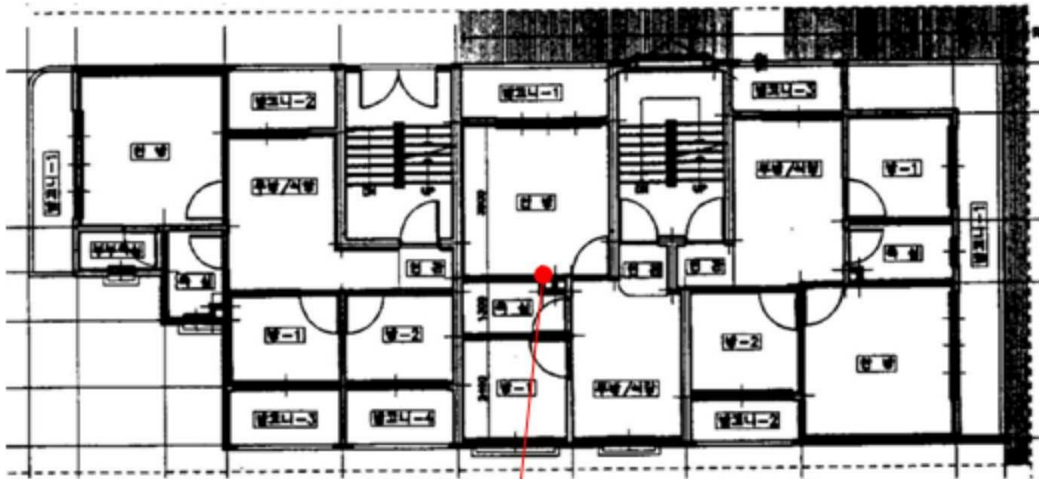


소재지	인천광역시 계양구 작전동 852-76 대경빌라트 302동 1층 102호
-----	---



내부구조도

소재지 인천광역시 계양구 작전동 852-76 대경빌라트 302동 1층 102호



호별 배치 및 내부구조도



