

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 정호순 소유물건(2025타경1012)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 오재홍

감정서번호 : FB250507-B024



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)퍼스트감정평가법인 경인지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김현수

김현수



(주)퍼스트감정평가법인 경인지사 지사장 김현수




감정평가액	일억일천만원정 (₩110,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매23계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	정호순 (2025타경1012)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.12	2025.05.08 ~ 2025.05.12	2025.05.12

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	110,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩110,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

박정민



1. 감정평가 개요

1.1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 "인천 신기시장" 남서측 및 남동측 인근에 위치하는 구분건물 "제 3 층 제 302 호" 및 "성은빌라 제지하층 제 1 호"로, 인천지방법원의 경매 목적(2025 타경 1012)을 위한 감정평가 건임.

1.2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

1.3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

1.4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20 조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

본건의 명세표상 토지·건물의 배분가액은 집합건물 구분평가시 「토지·건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

1.5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 가격조사 완료일인 2025 년 05 월 12 일로 하였음.

1.6. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025 년 05 월 08 일 ~ 2025 년 05 월 12 일에 실시하였음.

1.7. 그 밖의 사항

본건은 수차례 방문에도 불구하고 이해관계인의 폐문부재로 인하여 본건의 이용상황은 외부관찰 및 인근 탐문조사 등에 의하였고, 내부구조는 건축물현황도를 기준으로 처리하였는바, 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

2. 대상물건의 개요

2.1. 본건 가 건물

대지위치	인천광역시 미추홀구 주안동 1353-47		
도로명주소	인천광역시 미추홀구 주승로69번길 7-7 (주안동)		
건물명	-		
관련지번	1353-80, 1353-81		
대지면적(m ²)	145.27	연면적(m ²)	563.25
건축면적(m ²)	120.75	용적면적(m ²)	450.6
건폐율(%)	83.12	용적률(%)	310.18
주구조	철근콘크리트조	지붕	스라브
호/가구/세대	0/0/15	주용도	다세대주택
층수	-1/4	승강기	0
자주식주차	0	기계식주차	0
허가일	1996-05-11	사용승인일	1997-04-14

주 : 위 사항은 집합건축물대장 표제부를 기준으로 작성되었음.

2.2. 본건 가 개요

기호	동	호	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	면적합계(m ²)	대지권면적(m ²)	전용률(%)	비고
가	-	302호	32.32	4.46	36.78	10	87.9%	다세대주택

주 : 위 사항은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서를 기준으로 작성되었음.

2.3. 본건 나 건물

대지위치	인천광역시 미추홀구 주안동 1307-5		
도로명주소	인천광역시 미추홀구 미추홀대로 540-38 (주안동)		
건물명	성은빌라		
관련지번			
대지면적(m ²)	322	연면적(m ²)	654.75
건축면적(m ²)	140.28	용적면적(m ²)	528.12
건폐율(%)	43.57	용적률(%)	164.01
주구조	철근콘크리트조	지붕	스라브
호/가구/세대	0/0/15	주용도	다세대주택
층수	-1/4	승강기	0
자주식주차	6	기계식주차	0
허가일	1992-04-18	사용승인일	1992-10-15

주 : 위 사항은 집합건축물대장 표제부를 기준으로 작성되었음.

2.4. 본건 나 개요

기호	동	호	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	면적합계(m ²)	대지권면적(m ²)	전용률(%)	비고
나	-	지층1호	39.84	4.508	44.348	22.715	89.8%	다세대주택

주 : 위 사항은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서를 기준으로 작성되었음.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1. 거래사례비교법

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

3.2. 거래사례의 선정

3.2.1. 인근 유사부동산의 거래사례 및 평가선례

사례	소재지	대지권 면적 (㎡)	전유면적 (㎡)	호	거래금액 (원)	기준(거래) 시점	사용승인일	단가 (원/㎡)	비 고
1	주안동 1292-65	19.8	33.57	***호	35,000,000	2024-06-29	1992-02-20	1,042,598	매매
2	주안동 1350-21	13.6	42.9	***호	85,000,000	2024-07-06	1996-12-04	1,981,352	매매
3	주안동 1292-63	27.16	39.72	***호	40,000,000	2024-07-19	1991-08-26	1,007,049	매매
4	주안동 1343-112	13	45.33	***호	80,000,000	2025-03-20	1997-08-23	1,764,836	매매
5	주안동 1353-47	10	31.69	***호	97,000,000	2024-12-19	1997-04-14	3,060,902	경매
6	주안동 1307-7	16.49	29	***호	31,000,000	2022-11-08	1993-09-03	1,068,966	경매

출처 : 등기사항전부증명서, KAIS, KAPA HUB PLUS

3.2.2. 거래사례의 선정

본건과 인근 지역 내에 소재하는 사례로서, 위치별 효용 등 물적사항의 비교가능성이 가장 높은 최신 사례인 아래의 사례를 선정함.

본건 가	사례 2
본건 나	사례 1

3.3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00)

3.4. 시점수정

3.4.1. 적용지수 선정

한국부동산원이 발표하는 주요지역 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "인천광역시 연립 다세대 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

3.4.2. 시점수정치 산출

3.4.2.1. 사례 1

비교사례의 매매 당시 가격지수	2024.06.29 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 96.9
본건 기준시점의 가격지수	2025.05.12 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 95.4
시점수정치 결정	시점수정치 : $95.4/96.9 \approx 0.98452$

거래시점 : 2024.06.29, 2024년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.05.12, 2025년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년03월 지수를 적용함

3.4.2.2. 사례 2

비교사례의 매매 당시 가격지수	2024.07.06 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 96.8
본건 기준시점의 가격지수	2025.05.12 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 95.4
시점수정치 결정	시점수정치 : $95.4/96.8 \approx 0.98554$

거래시점 : 2024.07.06, 2024년06월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.05.12, 2025년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년03월 지수를 적용함

3.5. 가치형성요인

3.5.1. 주거용 집합건물의 가치형성요인

조건	세항목
단지외부요인	대중교통 접근성, 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업 업무시설 등의 배치,차량이용의 편리성 공공시설 및 편익시설 등의 배치,자연환경(조망,풍치,경관 등) 주위환경 등,가로의 폭 구조 및 상태,토지의 형상 및 경사도 등
단지내부요인	주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

3.5.2. 가치형성요인 비교

3.5.2.1. 본건 가

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
가	1.05	1.01	1.04	1.00	1.103

본건은 사례대비 단지외부요인(접근의 편리성 등)우세, 단지내부요인(노후도 등)우세, 호별요인(면적 등)우세 함..

3.5.2.2. 본건 나

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
나	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980

본건은 사례대비 호별요인(면적 등)열세함.

3.6. 비준가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
가	1,981,352	1.00	0.98554	1.103	2,153,830	32.32	69,611,786	70,000,000
나	1,042,598	1.00	0.98452	0.980	1,005,929	39.84	40,076,211	40,000,000

주 : 비준가액은 십만원 단위에서 반올림 처리하였음.

4. 참고자료

4.1. 유사 부동산의 호가 수준

인근 부동산 등 탐문조사 결과 유사한 물건의 시세는 전용면적당 본건 가 약 2,100,000 원/m², 본건 나 약 1,000,000 원/m² 내외 수준인 것으로 파악됨.

4.2. 최근 1년간 경매 낙찰가율

지역통계	인천			미추홀			주안동		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
1년간 평균	63.21%	62.58%	1,279	62.49%	61.65%	380	60.89%	59.08%	148
6개월 평균	63.20%	62.44%	650	63.29%	62.54%	178	62.15%	60.84%	74

출처 : 부동산태인>경매낙찰통계>다세대

5. 감정평가액 결정

5.1. 감정평가액

기호	동	호수	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)	결정가액 (원)
가	-	302 호	32.32	70,000,000	70,000,000
나	-	지층 1 호	39.84	40,000,000	40,000,000

5.2. 결정의견

유사물건의 평가선례, 인근부동산 탐문조사에 의하 가격수준, 인근 낙찰가율, 인근 거래동향 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 감정평가액을 산정하였음.

구분건물 감정평가명세표

면적	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				1소유권대지권	22.715 ----- 322	22.715	배분내역 토 지 : 20,000,000 건 물 : 20,000,000	
	합 계			이 하	여	백	₩110,000,000.-	

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 미추홀구 주안동 소재 "인천 신기시장" 남서측 및 남동측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 기존주택지대임.

(2) 교통상황

본건 또는 본건인근까지 차량으로 접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

-기호 가

철근콘크리트조 스라브지붕 4층 건물 내 제3층 제302호로서

(사용승인일:1997-04-14)

외벽:몰탈위 페인팅 마감 등

창호:샷시창호임.

-기호 나

철근콘크리트조 스라브지붕 4층 건물 내 제지층 제1호로서

(사용승인일:1992-10-15)

외벽:몰탈위 페인팅 마감 등

창호:샷시창호임.

(4) 이용상태

공히 다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

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) | |

공히 위생시설, 급배수시설, 난방시설 등 기본설비 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

-기호 가

3필 일단의 사다리형 완경사토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

-기호 나

사다리형 평지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

-기호 가

본건 북측 및 남측으로 도로에 접하나 차량진입은 불편시됨.

-기호 나

본건 북동측 및 남서측으로 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-기호 가

제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-11-21)<교육환경 보호에 관한 법률>, 주거환경개선지구(사업완료-2006. 12. 31)<도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

-기호 나

제2종일반주거지역(2023-09-25), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에

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) | |

관한 조례[2018. 7. 1.]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

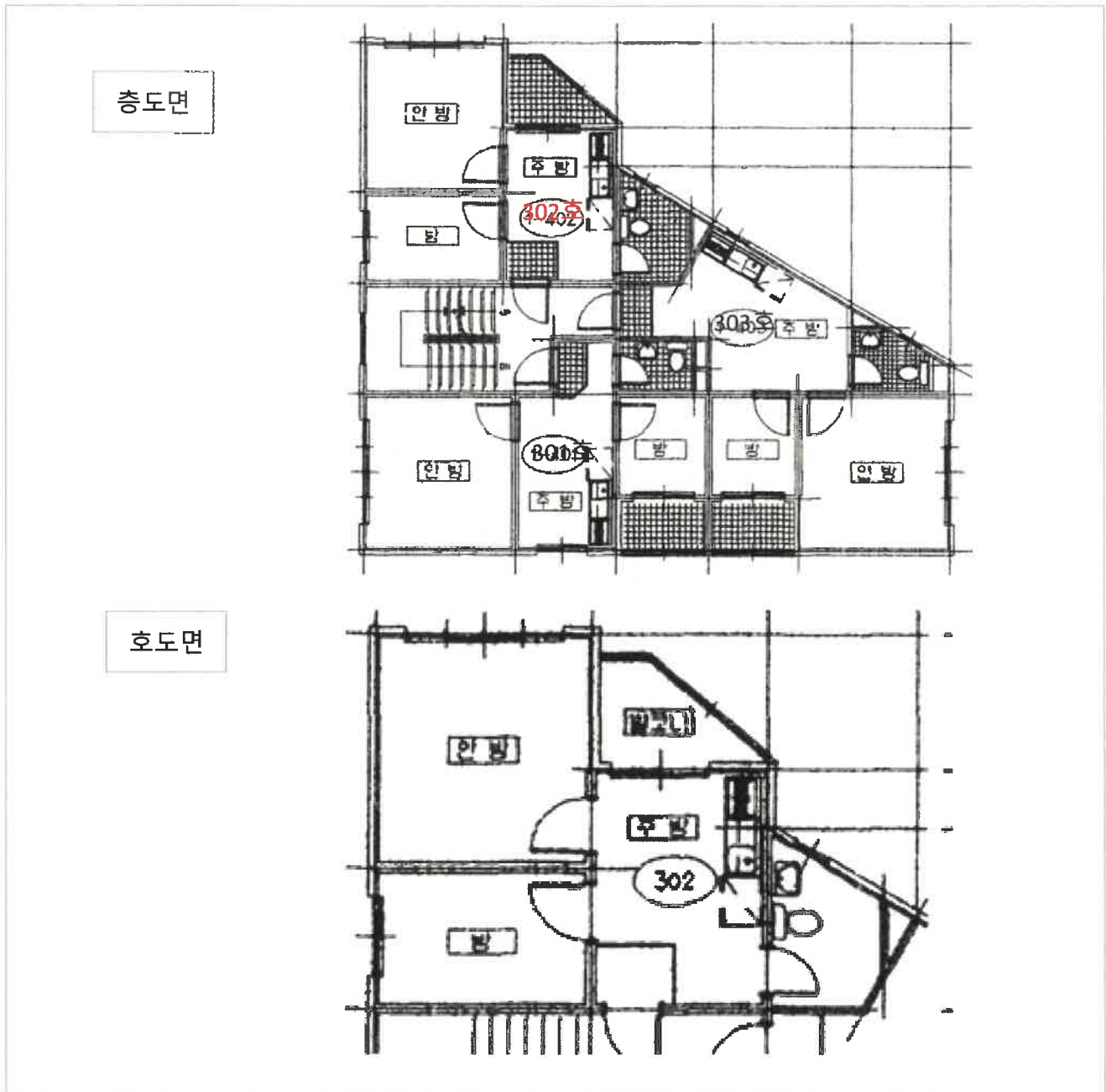
(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

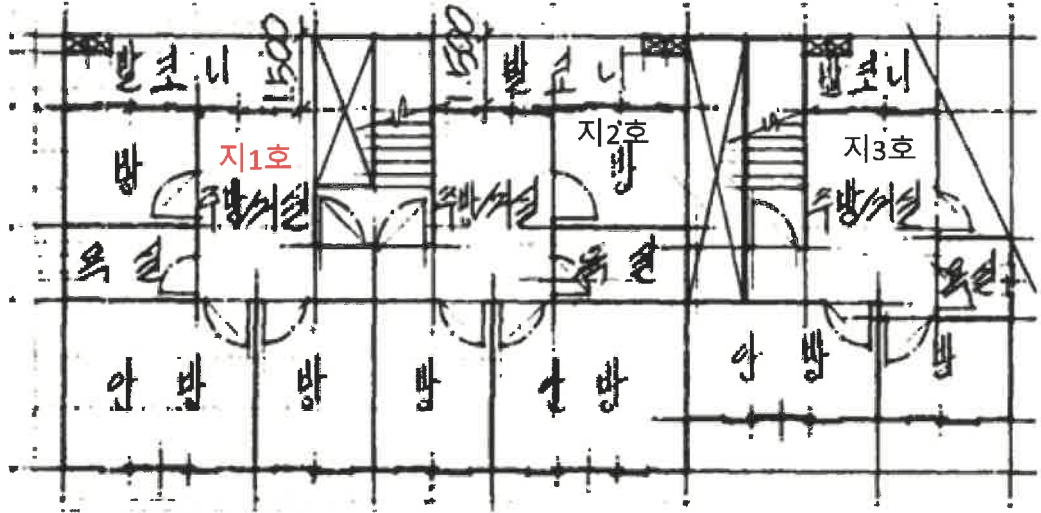
내부구조도 및 임대상황



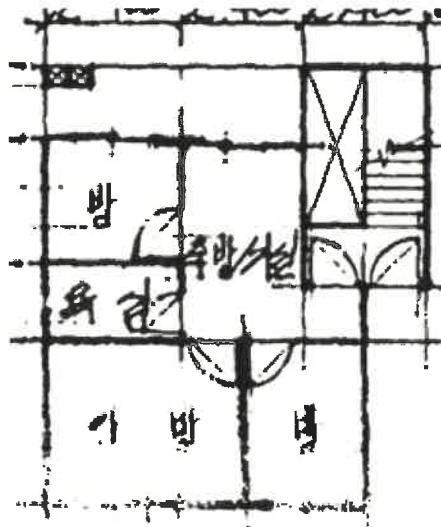
임대상황	구분	임차인성명	조사처	임대조건		비고
				보증금	월 임대료	
	302호					미상
	합계			₩	₩	

내부구조도 및 임대상황

층도면



호도면

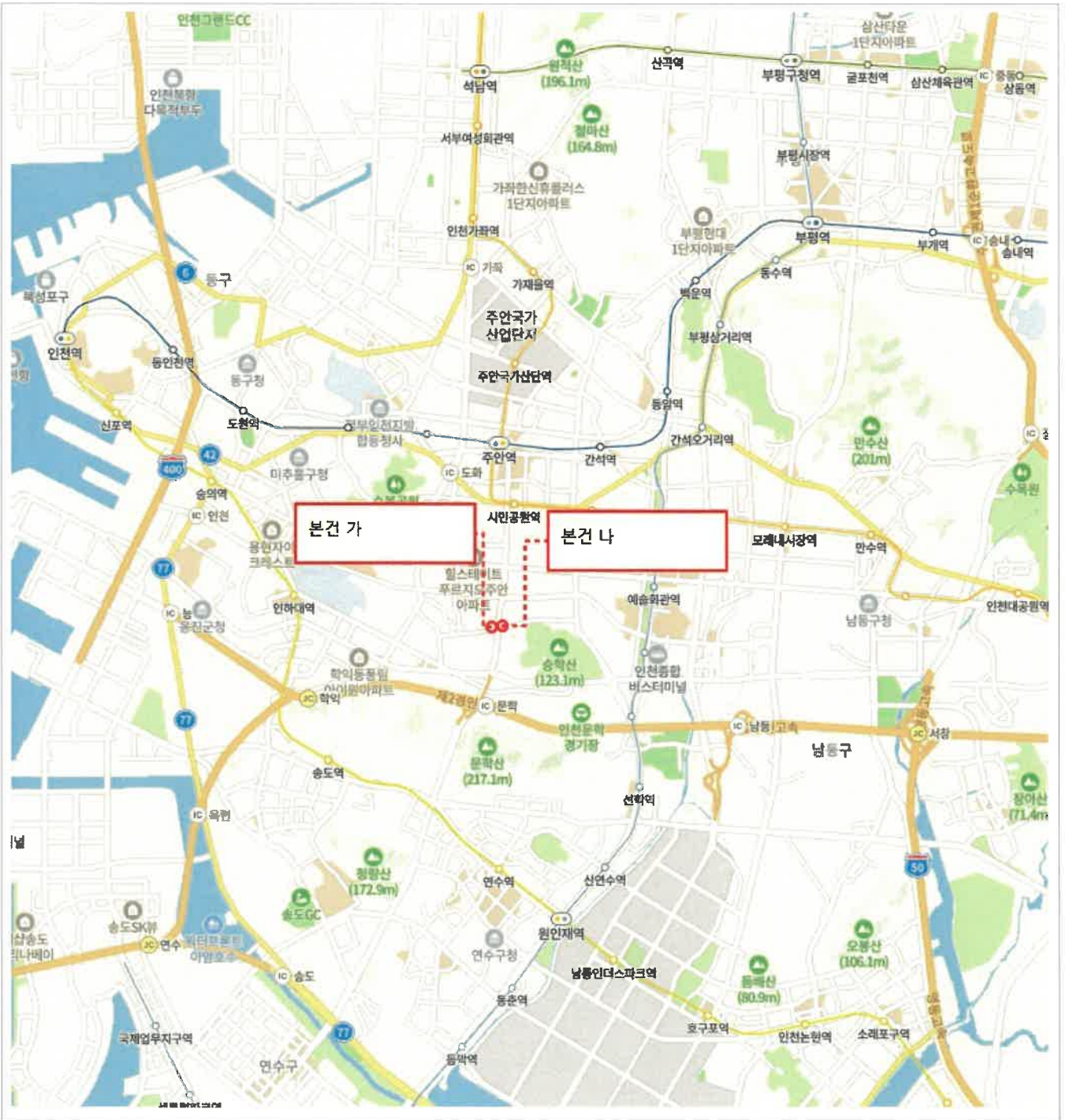


임대상황	구분	임차인성명	조사처	임대조건		비고
				보증금	월 임대료	
	지층1호					미상
		합계		₩	₩	

위 치 도

소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 1353-47 외,
인천광역시 미추홀구 주안동 1307-5



위 치 도

소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 1353-47 외,
인천광역시 미추홀구 주안동 1307-5



사 진 용 지



본건 가 전경



본건 가 전경

사 진 용 지



본건 가 전경



본건 가 전경

사 진 용 지



본건 나 전경



본건 나 전경

사 진 용 지



본건 나 전경



본건 나 전경