

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 임차진 소유물건(2025타경508417)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 김선형

감정서번호 : 부성20250401-03

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

부성감정평가사사무소

TEL. 032-236-8080 FAX. 032-236-8084

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

지태식

(인)

감정평가액	육천이백만원정 (₩62,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임창진 (2025타경508417)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 04. 11	2025. 04. 10 ~ 2025. 04. 11	2025. 04. 11	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	62,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩62,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 동구 화수동 소재 '화도진중학교' 북서측 인근에 위치하는 (통칭 : 삼성맨션) 제2층 제202호에 대한 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 11일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 10일 ~ 2025년 4월 11일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## III. 기타 참고사항


### 1. 기타 참고사항

- 1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하여 '(구분건물)감정평가 명세표'에 표기하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됩니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 동구 화수동 5-77 제2층 제202호		
도로명주소	인천광역시 동구 화수로74번길 6 (화수동, 삼성맨션)		
	주용도	공동주택 12개호	
	주구조	철근콘크리트조	
	사용승인	2002.10.25	
	건물규모	층수	지상 4층
		연면적	659.49 m <sup>2</sup>
	비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고
			전유	공용	공급		
(1)	- 2/202	다세대주택	35.88	3.44	39.32	14.89	-
합계 (1개호)			35.88	3.44	39.32	14.89	-

※ 공급면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 공급면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

없음.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	대지권			
#1	화수동 5-24	1/101	다세대주택	58.49	20.5	100,000,000 (@1,709,693)	2023.08.03 (1997.04.24)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교 거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2023.08.03/2025.04.11	
인천 연립다세대	-3.147% (0.96853)	매매가격지수	사례거래 당시지수	2023.07	98.5
			기준시점 당시지수	2025.02	95.4
		산식		$1 + (95.4 - 98.5) / 98.5$ $\approx 0.96853$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.05	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 단지내부요인 다소 우세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.050	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
(1)	2/202	35.88	#1	1,709,693	1.000	0.96853	1.050	1,738,683	62,383,946	62,000,000
합계		35.88	-	-	-	-	-	-	-	62,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

#### 인근지역 유사 부동산의 가격수준(호가수준)

본건 인근지역 동류형의 부동산은 전유면적당 약 1,500,000원 ~ 1,800,000원 내외 수준임  
(층. 향. 면적, 내부시설 등에 따라 다소 차이가 있습니다)

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지권			
(1)	화수동 5-63 4/401	다세대 주택	45.05	55.19	64,000,000	2025.03.03 (1997.03.14)	법원경매
					(@1,420,643)		
(2)	화수동 4-30 2/203	다세대 주택	46.55	50.24	81,000,000	2023.10.06 (1998.02.18)	법원경매
					(@1,740,064)		
(3)	화수동 9-28 나/5/502	다세대 주택	44.19	50.8525	60,000,000	2024.06.17 (2003.06.05)	법원경매
					(@1,357,773)		

(출처: 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

일련번호	평가대상	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
(1)	제2층 제202호	35.88	14.89	62,000,000
	합계	35.88	14.89	62,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	---

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		(삼성맨션) 제2층 제202호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 동구 화수동	5-77	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층				
	[도로명주소] 인천광역시 동구 화수로74번길 6			1층 ~ 3층 (각) 4층	166.71 159.36			
	1. 상동	5-77	대	제3종 일반주거지역	250			
				(내) 철근콘크리트조 제2층 제202호	35.88	35.88	62,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 포함 39.32㎡
			소유권 1.x ----- 대지권	14.89 250 x----- 250	14.89			
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 31,000,000 31,000,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩62,000,000.-</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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 동구 화수동 소재 '화도진중학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 동류형의 공동주택 및 공장, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위여건은 무난함.

### (2) 교통상황

본건은 버스정류장이 인근에 위치하나 대중 교통사정은 보통이며 차량출입이 가능함.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건내 제2층 제202호로서,

외벽 : 드라이비트 등 마감.

내벽 : 벽지 및 타일 마감.

창호 : 새시 창호 등임.

### (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

### (5) 설비내역

상·하수도시설 및 난방, 위생설비 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 다세대주택 부지로 이용중임.

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태등

본건 남측과 서측으로 약 4미터, 동측과 북측으로 약 2미터의 도로에 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역(2022-09-01)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화도진중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역(2022-09-01)<수도권정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

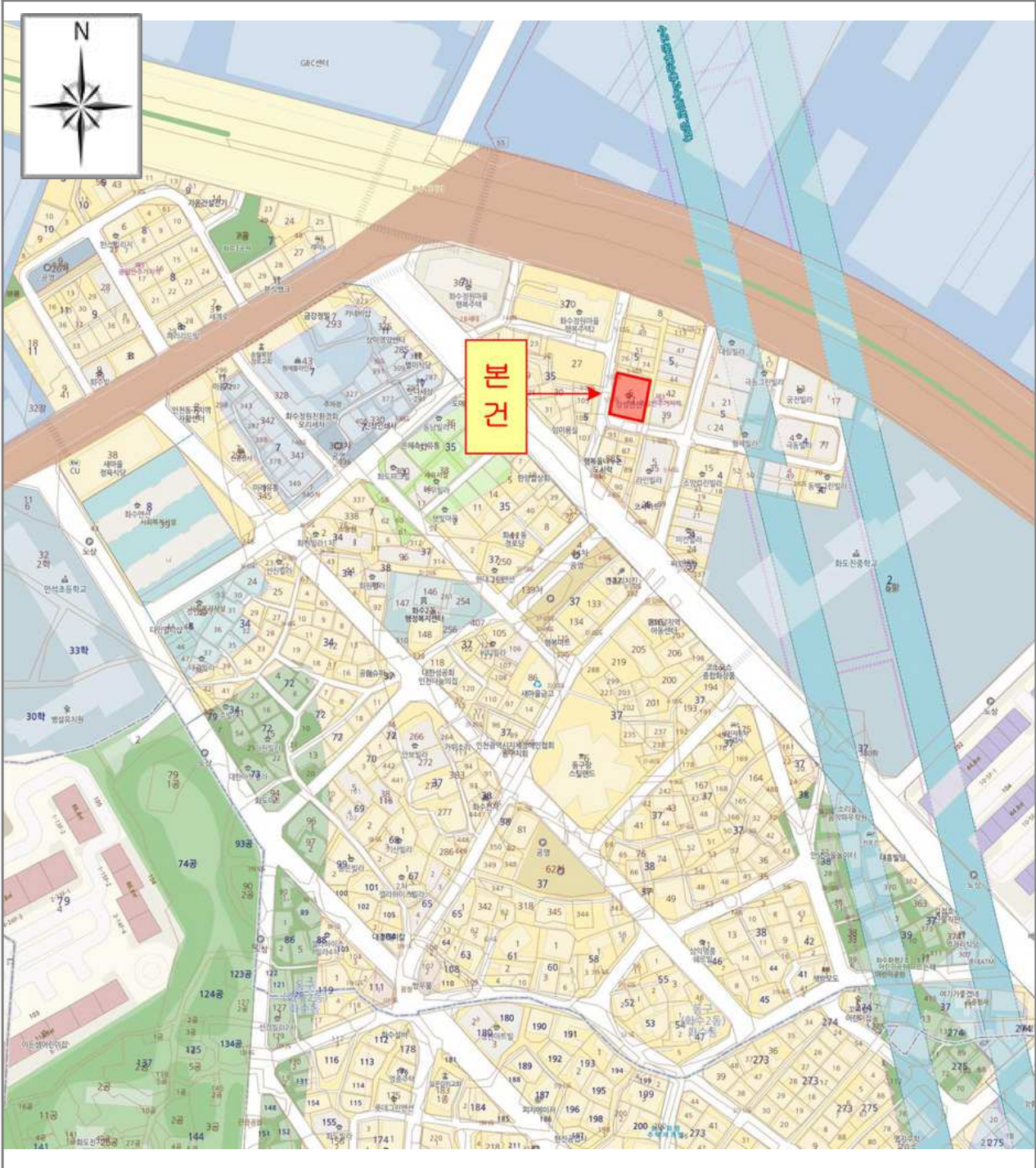
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위치도

소재지	인천광역시 동구 화수동 5-77 (통칭 : 삼성맨션) 제2층 제202호
-----	---



[ 범례 ]

■ 본건

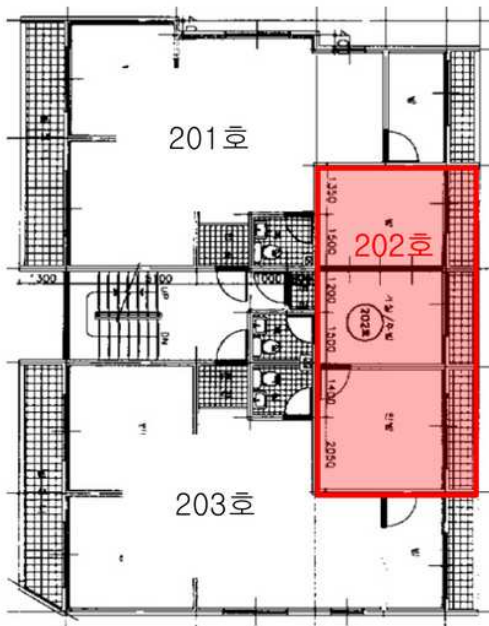
■ 평가사레

■ 거래사레

# 건물개황도

소재지	인천광역시 동구 화수동 5-77 (통칭 : 삼성맨션) 제2층 제202호
-----	---

## 호 별 배치도



< 본건 : (삼성맨션) 제2층 제202호 >

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 동구 화수동 5-77 (통칭 : 삼성맨션) 제2층  
제202호



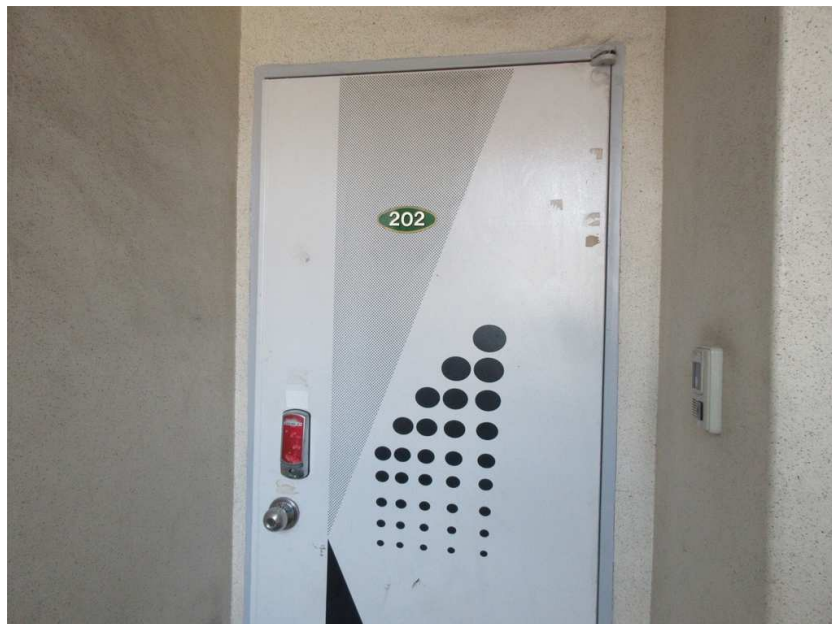
본건 전경 : 본건 [남동측]에서 촬영



본건 전경 : 본건 [북서측]에서 촬영

# 사 진 용 지

소재지	인천광역시 동구 화수동 5-77 (통칭 : 삼성맨션) 제2층 제202호
-----	---



본건 현관



주위환경 : 본건 [북서측]에서 촬영