

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정영은(개명전: 정남숙)
소유물건(2025타경768)

의뢰인: 인천지방법원
사법보좌관 김진득

감정평가서번호: RB250221-03-3101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경인지사

인천광역시 부평구 체육관로 14, 305-1호(삼산동, 삼산메디플러스)

TEL. 032-875-5151 FAX. 032-861-3232

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
조민호

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경인지사 지사장 박치영 (서명또는인)

감정평가액	오천오백만원정 (₩55,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김진득		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정영은 (개명전:정남숙) (2025타경768)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.25	2025.02.24 ~ 2025.02.25	2025.03.04	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	55,000,000
	합계					₩55,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 을목동 소재 '인천광역시 을목도서관' 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물) 진흥빌라 제에이동 제3층 제301호(전유면적: 36.18㎡)로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2025년 02월 25일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 02월 24일에서 2025년 02월 25일이며, 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거 실지조사를 실시하였음.

5. 기준가치

본건은 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 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 조건

해당사항 없음.

7. 그 밖의 사항

1) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가격을 함께 병기 하였으니 귀원의 업무 진행시 참고 바람.

2) 본건의 위치는 진흥빌라 에이동 전층 각 세대의 현관문에 표시되어 있는 외부표식을 종합·고려하여 확인하였음. [대상 물건 현관문 외관에 표시되어 있는 표식은 기존 301호에서 401호로 수정한 흔적이 보이는 바, 경매 진행시 참고 바람.]

3) 본건의 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 부재로 인하여 확인하지 못하였는 바, 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개황

1. 대상 물건의 개요

소재지	인천광역시 중구 율목동 242-45 [도로명 주소 : 인천광역시 중구 답동로24번길 28-16 (율목동)]		
건물명, 층, 호수	진흥빌라 에이동 3층 301호		
용도	다세대주택	사용승인일	1989.10.27
면적(㎡)	전유면적	공용면적	대지권면적
	36.18	4.8	26.775

※ 자료출처 : 집합건축물대장(표제부, 전유부), 등기사항전부증명서 등.

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 설비 및 층별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인과 인근 유사 물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권인 대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가 하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 평가방법 외에 다른 평가방법을 적용하여 주된 평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 시장성 있는 구분건물인 대상 물건의 성격 및 가격형성과정상 원가방식 및 수익방식의 적용이 곤란하여 다른 평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상 물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{면적비교}$$

나. 비교사례의 선정

1) 가격조사 자료

1.1) 인근 유사 물건의 가격수준

유형	가격수준(원/㎡)	비고
다세대주택 (진흥빌라)	전유면적당 약 1,100,000 ~ 1,600,000 내외. (층별 효용 등의 차이에 따라 가격 격차가 발생함.)	실거래가격 및 현장조사 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2) 경매낙찰가율

지역	유형	매각률(%)	매각가율(%)	비고
인천광역시 중구	다세대	41.46	59.39	최근1년 기준
	다세대 (생활주택)	33.33	76.45	

※자료출처 : 지지옥션.

1.3) 인근 유사물건 감정평가 및 거래사례

[인천광역시 중구]

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래(평가) 시점	거래(평가) 금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
①	율목동 000	-/3/302	48.08	2024-04-26	82,000,000	1,705,491	경매 평가사례
②	율목동 000	에이/1/101	38.8	2024-09-30	48,000,000	1,237,113	경매 평가사례
A	신흥동1가 000	-/3/301	39.28	2024-03-29	59,500,000	1,514,766	거래사례
B	율목동 000	-/4/402	52.7	2025-02-13	70,000,000	1,328,273	거래사례
C	신흥동1가 000	-/3/301	44.64	2024-10-02	63,500,000	1,422,491	거래사례
D	율목동 000	-/3/303	36.04	2024-11-02	65,000,000	1,803,552	거래사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보센터(한국감정평가사협회).

2) 비교 사례의 선정

대상물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 거래사례<A>를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

비교사례는 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

라. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '월별 인천광역시 연립·다세대 매매가격지수'를 활용하여 산정함.

기간	매매가격지수		변동률 (시점수정치)	비고
	발표 기준시점	지수		
2024.03.29.~ 2025.02.25.	2024년 02월	97.3	-1.747% (0.98253)	95.6 / 97.3 -1
	2025년 01월	95.6		

※ 거래시점 : 2024.03.29., 2024년 02월 지수를 적용함.
기준시점 : 2025.02.25., 2025년 01월 지수를 적용함.

마. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근 지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목(주거용)
단지외부요인	접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간석도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 개별요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
가/ 사례<A>	0.98	0.98	1.06	1.00	1.018
본건은 사례 대비 단지외부요인(차량이용의 편리성 등) 및 단지내부요인(건물의 구조 및 경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세하나, 호별요인(향별 효용 및 조망 등)에서 우세함.					

사. 적용단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
가	1,514,766	1.000	0.98253	1.000	1.018	1,515,092

아. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액 (원)	비준가액 (원)
가	36.18	1,515,092	54,816,029	55,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지·건물 배분비율

배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지·건물 배분법을 적용한 것으로, 집합건물의 토지·건물 배분 비율은 이 비율표를 참조하되, 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 적용하였음.

가. 연립 및 다세대주택 토지·건물 배분비율표

구분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기도	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대 광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

※ 자료출처 : 공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구(한국부동산연구원, 2021)

※ 서울 도심권 : 종로구, 중구, 용산구

동북권 : 도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구

동남권 : 서초구, 강남구, 송파구, 강동구

서남권 : 동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구

서북권 : 은평구, 서대문구, 마포구

경기도 경부권 : 수원시, 성남시, 용인시, 과천시, 안양시, 군포시, 의왕시, 안성시

서해안권 : 안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, 평택시

경의권 : 고양시, 김포시, 파주시

경원권 : 의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군

동부권 : 남양주시, 광주시, 이천시, 구리시, 하남시, 양평군, 여주군, 가평군

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 평가대상 부동산의 토지·건물 배분비율

기호	감정평가액	토지·건물 배분비율(%)		비고
		토지(80%)	건물(20%)	
가	55,000,000	44,000,000	11,000,000	-

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

기호	감정평가액(원)	비고
가	55,000,000	-
합계	55,000,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바, 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	인천광역시 중구 율목동	242-45 진흥빌라 제에이동	다세대주택	벽돌조 슬래브기와지붕 3층			55,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	[도로명주소] 인천광역시 중구 답동로24번길 28-16			1층	81.96			
				2층	81.96			
				3층	81.96			
			지하	81.96				
		242-45	대	제2종 일반주거지역	214.2			
				(내) 벽돌조 제3층 제301호	36.18	36.18		
			1. 소유권	26.775				
			----- 대지권	214.2	26.775			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 44,000,000 11,000,000	
합 계							₩55,000,000.-	
			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

본건은 인천광역시 중구 율목동 소재 '인천광역시 율목도서관' 서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 근거리에 '지하철역[신포역(수인분당선), 동인천역(1호선)]'이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 양호함.

(3) 건물의 구조

벽돌조 슬래브기와지붕 지하1층/지상3층 건물(진흥빌라 제에이동)내 제3층 제301호로서, (사용승인일 : 1989.10.27.)
외벽 : 몰탈위 페인트 및 벽돌 쌓기 마감 등.
창호 : 샷시 창호 마감 등.

(4) 이용상태

본건은 공부상 '다세대주택'으로 등재되어 있음.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 남서측 하향 완경사인 '가장형'의 토지로서, 현황 '다세대주택'건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 4미터의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 상대보호구역(2024-12-26)(교육환경보호구역 재설정고시(광성중,광성고)
)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 특별관리해역(시화호-인천
연안(2007.04.16.))<해양환경관리법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계는 미상임.

2)본건의 위치는 진흥빌라 에이동 전층 각 세대의 현관문에 표시되어 있는 외부표식을 종합
고려하여 확인하였음. [대상 물건 현관문 외관에 표시되어 있는 표식은 기존 301호에서
401호로 수정한 흔적이 보이는 바, 경매 진행시 참고 바람.]

위치도



소재지

인천광역시 중구 을목동 242-45 진흥빌라 제에이동 제3층 제301호

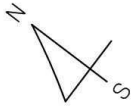


호 별 배 치 도



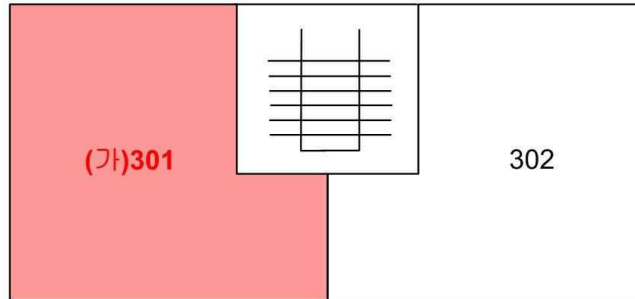
소 재 지

인천광역시 중구 을목동 242-45 진흥빌라 제에이동 제3층 제301호



No Scale

[호별배치도]



(임대관계는 미상이며, 내부구조는 이해관계인의 부재로 확인하지 못하였는 바, 귀 원 경매 진행시 참고바람.)



