

# 감정평가서

건명	손경수 소유물건(2025타경506506)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김진득
감정서번호	ES2025-1012

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.

은송감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
한 지 연 (인)

감정평가액	일억오천일백만원정(₩151,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김진득	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	손경수 (2025타경506506)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.14	2025.03.14	2025.03.21		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-	151,000,000  백
	합 계					₩151,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 서구 검암동에 소재하는 구분건물(부경캐슬 2층 202호, 전유부분 면적 45.91㎡)으로서 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 3월 14일로 함.

### 4. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 그밖의 사항

- 가. 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 평가하였으며, 구분건물의 경우 일반적으로는 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 본건의 평가가격을 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’ 상의 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.
- 나. 본건은 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 인해 내부조사를 수행하지 못하여, 부득이하게 외부관찰, 탐문 등에 의하여 동 유형 구분건물의 평균적·일반적 상태를 가정하여 평가하였고 호별 위치 확인은 집합건축물대장 현황도 및 현장조사시 출입문 호 표시에 의하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 다. 본건 현장조사 당시 피로티 천장 부분 일부가 파손되어 있고 누수 발생한 것으로 관찰되었으나(후첨 ‘사진용지’ 참조), 누수의 원인이 특정되지 않고 본건 구분건물에 미치는 영향이 불확정적이므로 이로 인한 감가는 평가에 반영하지 않았으니 경매 참여시 건물의 상태 및 정확한 사실관계를 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 서구 검암동 679-2 [도로명주소] 인천광역시 서구 도요지로202번길 6-7			
건물명, 층, 호	부경캐슬 2층 202호			
집합건축물대장상 용도	다세대주택	사용승인일	2010.06.04	
집합건축물대장상 면적	전유면적 (㎡)	공용부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
	45.91	4.42	35.45	-

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인
A	검암동 679-*	다세대 주택	3/ 30*	57.26	31.703	205,000,000	2022.04.27
						3,580,000	2012.10.11
B	검암동 679-*	다세대 주택	4/ 40*	46.48	35.88	150,000,000	2022.05.28
						3,227,000	2010.06.04

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 평가 대상 물건과 인근 지역에 소재하는 구분건물로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례 <기호 A>를 적용 거래사례로 선정함.

## 3. 사정보정

<사례 기호 A>에서 매도자와 매수자 사이의 특별한 사정이 포착되지 않음(1.00).

## 4. 시점수정

본건 구분건물은 ‘다세대주택’으로서 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 인천 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정함.

### 1) 시점수정치 산출

거래시점 : 2022.04.27, 2022년03월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.03.14, 2025년02월 지수를 적용 함

2022.04.27 매매 가격지수 (적용:2022년03월) : 103.1

2025.03.14 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 95.4

### 2) 시점수정치 산정

-  $95.4/103.1 \approx 0.92532$

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적 구성(대형, 소형, 중형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.99	본건이 사례대비 경과년수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별/라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		0.990		$1.00 \times 0.99 \times 1.00 \times 1.00$

### 6. 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (원)	적용가격(원)
							전유면적당 단가(원/㎡)
1	205,000,000	1.00	0.92532	0.990	45.91/ 57.26	150,569,481	151,000,000 3,289,000

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 참고가격 자료

### 1) 인근 부동산 가격수준

유사 부동산 가격수준	전유면적당 3,000,000~4,000,000원/㎡ 내외로 조사되며 건물의 위치, 층·호별 위치, 전유면적의 크기에 따라 차이가 있음.
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------

### 2) 인근 유사부동산 평가전례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB )

기 호	소재지	구분	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액(원)		평가 목적	평가기준시점
						전유면적당 단가(원/㎡)			사용승인월
a	검암동 678-*	다세대 주택	3/ 30*	49.74	29.58	161,000,000		법원 경매	2024.01
						3,237,000			2014.04
b	검암동 683-*	다세대 주택	3/ 30*	47.15	27.793	153,000,000		법원 경매	2025.01
						3,245,000			2015.02

## 8. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 인근 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 151,000,000원으로 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)  1	인천광역시 서구 검암동  [도로명주소] 인천광역시 서구 도요지로 202번길 6-7	679-2 부경캐슬	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
					1층	7.8			
					2층	199.96			
					3층	199.96			
					4층	199.96			
	인천광역시 서구 검암동	679-2	대	제1종일반주거지역  (내) 철근콘크리트조 2층202호  (1).소유권대지권		428			
						45.91	45.91	151,000,000	
						35.45			
						428x-----	35.45		
						428			
<b>합 계</b>									
			이	하	여	백			

토지·건물  
토 지 : 45,300,000  
건 물 : 105,700,000

배분내역  
45,300,000  
105,700,000

₩151,000,000.-

# 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 서구 검암동 소재 '간재울초등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택(아파트, 다세대주택 등) 및 단독주택, 소규모 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장, 지하철(인천지하철2호선 검바위역) 등이 소재하여 대중교통 이용편의도는 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물내 2층 202호로서,  
외벽 : 미장스톤마감 등,  
창호 : 새시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형 평지로서 주거용(다세대주택) 건부지로 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약8m 내외의 도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(검암1구획정리), 도로(접함),  
가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호 )<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역(자세한 사항은 인천서부교육지원청에 문의 032-560-6659)<교육환경 보호에  
관한 법률>, 과밀억제권역(과밀억제권역)<수도권정비계획법>.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위 치 도



소재지	인천광역시 서구 검암동 679-2 부경캐슬 2층 202호
-----	---------------------------------



# 호 별 배치도



소재지 인천광역시 서구 검암동 679-2 부경캐슬 2층 202호

No Scale

## 부경캐슬 2층 202호







