

최고의 인재 최상의 팀워크 최적의 솔루션

HANA (주)하나감정평가법인

문서번호 : 하나 230912-04-401  
시행일자 : 2024-11-07  
수신 : 인천지방법원 사법보좌관 이상규  
참조 :  
제목 : 감정평가회보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 경인지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023. 09. 12자 귀 제 2023타경533290로 의뢰하신 "정만수 소유물 (2023타경533290)"건에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

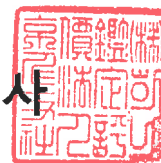
(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별첨	1. 감정평가서	1부
	2. 청구서	1부
	3. 공부서류	1부
	끝.	



(주)하나감정평가법인 경인지사

지사장 류용업



담당감정평가사 : 류용업

우편 22144 인천시 미추홀구 경인로 503 해오름빌딩 3층

TEL 032-438-2121 FAX 032-431-6864 <http://www.haac.co.kr>

(회계팀) Tel (032)438-2121 FAX (032)431-6864 E-mail : hanaglo04@naver.com

# 수수료 청구서

인천지방법원 사법보좌관 이상규 귀하

감정평가서번호 : 230912-04-401

## 사십오만육천오백원정 (₩456,500.-)

2023-09-12 자 귀 제 『2023타경533290』호로 의뢰하신 『정만수 소유물 (2023타경533290)』 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

구분	산출근거	금액		
감정평가 수수료	$(85,000,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ = 290,000	290,000 원		
실비	자료			
	토지조사비	—		
	물건조사비	【물건조사비】1동 x 10,000원	10,000 원	
	공부발급비	토지이용계획확인서1, 등기사항전부증명서1, 건축물현황도2	2,200 원	
	수집비	기타 실비	사진 3컷(1,000원x3컷)	3,000 원
	특별용역비	—	—	
여비		110,000 원		
합계	천원미만 절사	415,000 원		
정산액	부가가치세 포함	456,500 원		

\* (주)하나감정평가법인 경인지사 경인지사 사업자등록번호 : 131-85-20118

### 송금처

◆ 신한은행 인천법원지점

: 100-016-827449

예금주 [(주)하나감정평가법인 경인지사]

(주)하나감정평가법인 경인지사

지사장 류용업

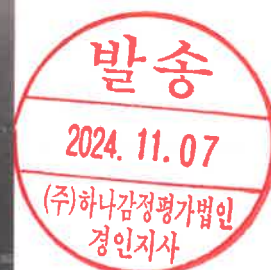
(Tel : 032-438-2121 Fax : 032-431-6864)



# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 이상규  
건명 : 정만수 소유물 (2023타경533290)  
감정평가서 번호 : 하나 230912-04-401



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)하나감정평가법인 경인지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 032-438-2121 Fax : 032-431-6864  
인천시 미추홀구 경인로 503 해오름빌딩 3층

건명	정만수 소유물 (2023타경533290)
소재지	인천광역시 남동구 간석동 605-4 3층 303호
담당평가사	감정평가사 : 류용업 T : 010-6242-0043
현장조사자	현장조사자 : 김진영 T : 010-9368-3166
접수,발송직원	접수,발송직원 : 김하나 T : 032)438-2121
수수료(세금계산서) 담당직원	세금계산서 직원 : 김시은 T : 032)438-2121

**(주) 하나 감정평가법인**

# 감정평가 심사인증서

인증서 번호	20241107-04-001	심 의 일	2024-11-07
감정서번호	하나 230912-04-401	평 가 목 적	경매
평가 의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		
건 명	정만수 소유물 (2023타경533290)		
물건소재지	인천광역시 남동구 간석동 605-4 3층 303호		
감정평가액	₩85,000,000.-		


(주)하나감정평가법인의 심사규정 제5조,제6조 및 (별표2)에 따라  
본지사 자체 심의를 득한 견임을 확인합니다.

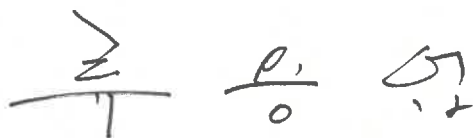

(주) 하나 감정 평가 법인  
경인지사 지 사 장 류 용 업







## (부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 경인지사            감 정 평 가 사  
 지 사 장      류 용 업      류용업

감정평가액	<b>팔천오백만원정 (₩85,000,000.-)</b>					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적		법원경매	
채무자	-		제출처		경매11계	
소유자 (대상업체명)	정만수 (2023타경533290)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
			2023. 10. 17		2023. 10. 17	2023. 10. 17
감정평가내용	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	1개호	구분건물	1개호	-	85,000,000
	이	하	여	백		
합계						₩85,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사		  			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 간석동 소재 '간석역' 동측 인근에 위치하는 부동산에 대한 인천지방법원의 경매 진행을 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 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2023년 10월 17일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2023년 10월 17일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 후첨 '건물개황도'와 같이 호별 건축물현황도의 위치와 출입문표시상 호별위치가 상이하니 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.

### 2. 임대사항의 확인

본건의 임대사항은 미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치확인은 '건축물현황도' 등에 의거하였음.
- ② 본건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 등으로, '건축물현황도'를 기준으로 내부도시 하였으며 인근 유사물건의 통상적인 이용상황, 관리상태 등을 기준으로 감정평가하였음.
- ③ 현황 층별 건축물현황도는 호수가 미등재되어 있으며, 본건은 후첨 '건물개황도'와 같이 호별 건축물현황도의 위치와 출입문표시상 호별위치가 상이한 경우로서, 건축물현황도를 기준하여 평가하였으니 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.  
※ 본건(303호) 및 301호는 전유면적(각 32.4㎡) 및 감정평가액(85,000,000원)이 동일함.
- ④ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권, 대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격 형성되어 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 "한국감정평가사협회"에서 제공된 배분비율 등을 참작하여 소유권, 대지권 해당 토지와 구분건물의 배분가격을 별도 표기하였음.


## (구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		3층 303호							
일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1  가	인천광역시 남동구 간석동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 석정로552번길 9-20	605-4	다세대주택	철근콘크리트구조					
				스라브지붕					
				4층					
				1층	112.47				
				2층	112.47				
	상동	605-4	대	제2종 일반주거지역		245			
					내) 철근콘크리트조				
					3층 303호	32.4	32.4	85,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 36.96㎡
					소유권	16.07			
					1. ---- 대지권	245x---- 245	16.07		
					토지·건물	배분내역			
					토 지 :	68,000,000			
					건 물 :	17,000,000			
<b>합 계</b>							<b>₩85,000,000.-</b>		
				이 하	여	백			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 남동구 간석동 605-4 3층 303호		
도로명주소	인천광역시 남동구 석정로552번길 9-20		
	주용도	다세대주택(15세대) 15세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	1993.11.04	
	건물규모	층수	지하1층/지상4층
		연면적	560.79 m <sup>2</sup>
	비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	3/303	다세대 주택	32.4	4.56	36.96	16.07	87.7

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 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

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	간석동 605-2*	2/2**	다세대 주택	38.85	43.53	103,000,000 (@ 2,650,000)	2023.02.13 (1994.08.05)	-
#2	간석동 605-1*	1/1**	다세대 주택	40.7	44.42	92,000,000 (@ 2,260,000)	2022.02.03 (1993.12.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### ■ 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		2023.02.13/ 2023.10.17	
인천 (연립·다세대)	-1.500% (0.98500)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.1	100
			기준시점 당시 지수	2023.9	98.5
		산식		$1 + ((98.5 - 100) / 100)$ $\approx 0.98500$	

※ 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 가] / 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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정							산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	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> )						
가	3 303	32.4	#1	2,650,000	1.000	0.98500	1.000	2,610,250	84,572,100	85,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건과 유사한 다세대주택의 가격수준은 건물의 노후도, 위치 및 층별, 전유부분의 면적 등에 따라 차이는 있으나, @2,500,000~2,700,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준으로 탐문 조사됨.
------	---

### 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> )	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	간석동 573- -/2/2**	다세대 주택	35.85	41.23	100,000,000	2023.02.17	담보
					(@ 2,790,000)		
(2)	간석동 617-6* B/2/2**	다세대 주택	38.25	43.29	100,000,000	2022.08.24	경매
					(@ 2,610,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	인천 남동구 2022년 10월 ~ 2023년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	51,624,300,000	37,711,025,956	73	965	240	24.9
다세대	13,541,300,000	9,505,939,666	70.2	588	135	23
연립	365,000,000	270,277,777	74	20	2	10

(출처:인포케어)

# 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 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	3층 303호	32.4	16.07	85,000,000

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

### 2. 기타 참고사항

---

---

# 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 남동구 간석동 소재 '간석역' 동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 및 단독주택 등이 밀집해 있는 주택지대로서, 제반주위환경은 무난함.

## 2. 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 '간석역' 등이 소재하여 대중교통사정은 양호함.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 4층건 내 3층 303호로서,  
 외벽 : 타일 붙임 등 마감임.  
 내벽 : 미상임.  
 창호 : 하이샷시 창호임.

## 4. 이용상태

일련번호(가)는 다세대주택으로 이용 중임.

## 5. 설비내역

기본적인 위생, 급배수설비, 도시가스 난방설비 등이 되어 있는 것으로 탐문됨.

## 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)	

정방형의 평지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.

## 7. 인접 도로상태등

본건 건물은 북측으로 포장도로와 접함.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))

<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086) <교육환경 보호에 관한 법률>.

과밀억제권역<수도권정비계획법>.

## 9. 공부와의 차이

본건은 후첨 '건물개황도'와 같이 호별 건축물현황도의 위치와 출입문표시상 호별위치가 상이하니 경매 진행시 유의하시기 바람.

## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

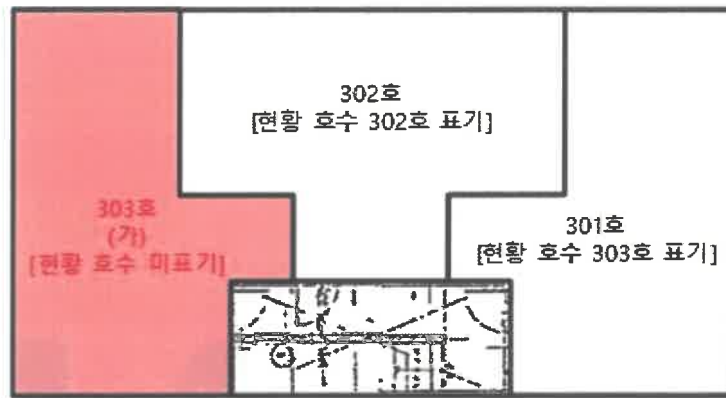
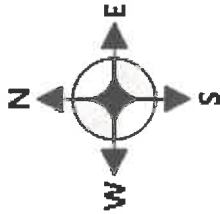
# 위치도

소재지 인천광역시 서구 간석동 605-4 3층 303호



# 건물개황도

소재지	인천광역시 서구 간석동 605-4 3층 303호
-----	----------------------------



[ 본건 - 3층 303호(가) ]



- 임대미상 -  
[호별 건축물현황도 303호]

# 사 진 용 지

소재지	인천광역시 남동구 간석동 605-4 3층 303호
-----	-----------------------------



전경사진



본건 현관사진 (건축물현황도상 303호)



복도사진 (건축물현황도상 301호, 302호)