

감정평가서

건명	정만수 소유물건(2025타경503309)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘
감정서번호	SJ2501171

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.

상선감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
장 세 영

감정평가액	일억육천삼백만원정 (₩163,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매25계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정만수 (2025타경503309)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.20	2025.01.20	2025.01.20		
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
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	163,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩163,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 수인전철 “송의역” 남동쪽 인근에 소재한 통칭 미소가 4층401호(전유면적:49.621㎡)에 대하여 인천지방법원에서 감정의뢰된 경매(강제)목적의 감정평가임.

2. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

3. 기준기점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.01.20.을 기준시점으로 함.

4. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 현장 조사시에 거주인 등 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 이용 상황에 대하여 자세한 현장 확인을 하지 못한 상태로 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰 등을 기준으로 일반적인 이용상황을 상정하여 평가 하였으므로 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 본건의 평가가격을 토지가격과 건물 가격으로 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 기재하였으니 경매진행시 참조 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 용현동 568-47외 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 능해길66번길 13(용현동)		
건물명, 층, 호수	미소가 4층 401호		
용도	다세대주택		
사용승인일	2016.03.16.		
면적(㎡)	호수	전유면적	대지권면적
	401호	49.621	23.387

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(한국부동산원)]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
						거래단가 (원/㎡)	사용승인일	
#1	용현동 568-38	다세대주택	4/***	50.7	26.27	152,000,000	2024.10.21.	실거래가
						@2,998,000	2017.09.13.	
#2	용현동 568-47외	미소가	4/***	49.621	23.387	170,000,000	2021.07.09.	실거래가
						@3,425,000	2016.03.16.	

(2) 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역에 소재하는 본건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 상기의 거래사례<사례#2>를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

5. 시점수정

- (1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “인천광역시 연립,다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표하지 않아 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정치 산정

연립다세대 지역 : 인천광역시(21.07.09.~25.01.20.)

구 분	가격지수	비고
거래사례의 거래시점(2021년07월09일) 가격지수	100.0	2021년06월지수
대상물건의 기준시점(2025년01월20일) 가격지수	95.8	2024년12월지수
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	95.8/100.0 ≙ 0.95800	

※기준시점은 2025년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년 12월 지수를 적용함.

6. 가치형성요인비교

구 분	비교치	비고
외부요인	1.00	사례 대비 본건은 교통의 편의성 등 외부요인에서 유사함.
건물요인	1.00	사례대비 본건은 노후도 등 건물요인에서 유사함.
개별적 요인	1.00	사례 대비 본건은 층별요인에서 유사함.
기타 요인	1.00	사례 대비 기타요인은 서로 유사함.
누계	1.00	1.00x 1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

호수	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	비준가격 (원)
101호	170,000,000	1.00	0.95800	1.00	49.621/ 49.621	162,860,000	163,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

본건 인근 유사 부동산의 가격수준은 163,000,000원(@3,284,000원/㎡)수준임.

2. 인근 평가전례

[출처:한국감정평가사협회 감정평가정보]

기 호	소재지	건물명칭	층 /호수	평가 목적	기준시점	전유면적(㎡)		평가금액(원)
					사용승인일	전유	대지권	
#3	용현동 568-29	우슬빌	4/***	경매	2024.03.13.	62.44	30.57	159,000,000 (@2,546,000)
					2009.04.24.			
#4	용현동 568-43	행복한집	3/***	경매	2024.02.05.	46.48	22.27	115,000,000 (@2,474,000)
					2009.09.09.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 위의 시산가격으로 산출된 가격 및 인근의 평가전례, 부동산탐문조사 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정함.
2. 감정평가액 : 163,000,000원

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.	(1동의 건물의 인천광역시 미추홀구 용현동 미소가 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 능해길66번길 13 (전유부분의 4층 401호 (대지권의표시) 1. 인천광역시 미추홀구 용현동 2. 동 소 대지권의종류: 1,2. 소유권 대지권의비율: 1,2.	표시) 568-47, 568-48 건물의 568-47 568-48	공 동 주 택 및 업 무 시 설	철 근 콘 크 리 트 구 조 평 슬 라 브 지 붕 6 층 1 층 2 층 3 층, 4층 각 5 층 6 층			163,000,000	비 준 가 격	
					49.621	49.621			
					164.3				
					164.3				
					23.387	23.387			
					328.6				
합 계									
			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 미추홀구 용현동 소재 송의역 남동측 인근에 위치하는 미소가 4층 401호로서 주위는 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등이 소재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 전철역(송의역)이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물내 4층 401호로서

외벽: 치장벽돌쌓기 마감,
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감,
창호: 하이샤시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기 등이 되어 있음.

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

2필지 1단의 가장형의 토지로 공동주택의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 상태양호한 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

공히 준주거지역, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-1927 (2008.03.07)){교육환경 보호에 관한 법률}, 과밀억제권역{수도권정비계획법}임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건은 등기사항전부증명서상에 아래와 같이 임차권등기명령이 등재되어 있음.
2023카임13672(2023.08.14) 임차보증금 금170,000,000원.
(확정일자 2021.06.22., 임차권자 엄기* 931127-*****)

위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 용현동 568-47외 미소가 4층 401호
------------	------------------------------------



호 별 배치도



소재지

인천광역시 미추홀구 용현동 568-47외 미소가 4층 401호



본건 [미소가 4층 401호]



[]



[]



[1]



[]