

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정만수 소유물건(2025타경503323)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 표은정

감정평가서번호: JWB-250121-6001

발송

2025.02.03

(주)감정평가법인정원

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)감정평가법인정원 경인지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
임의순

임의순



(주)감정평가법인정원 경인지사 지사장 윤득신

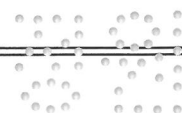
(서명또는인)



감정평가액	일억팔천사백만원정 (₩184,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정만수 (2025타경503323)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.22	2025.01.22 ~ 2025.01.22	2025.02.03		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	184,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩184,000,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 이정원	<i>이정원</i>				

구분건물 감정평가명세표

임대권 변역	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	인천광역시 부평구 갈산동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 평천로 387-9	45-3, 45-4, 45-5 은진 빌리지 1동	도시형 생활주택 (단지형 다세대 주택)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 1층 2층 3층 4층 5층		19.27 159.64 159.64 159.64 159.64		
1	동소	45-3	대	제2종일반주거지역		218		
2	동소	45-4	대	제2종일반주거지역		266		
3	동소	45-5	대	제2종일반주거지역		230		
가				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호 1,2,3 소유권대지권		46.03 34.39 714 × --- 714	46.03 34.39	184,000,000 비준가액 (공용부분 포함:55.415 ㎡)
	합 계							배분내역 토 지 : 92,000,000 건 물 : 92,000,000 ₩184,000,000.-
			이	하		여		백



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 부평구 갈산동 소재 '영선초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '은진빌리지' 제1동 제303호에 대한 인천지방법원 경매1계의 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 가격조사 완료일인 2025년 1월 22일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 1월 22일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

3. 기타 참고사항


- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 부평구 갈산동 45-3 외 2필지 은진빌리지 제1동 제303호		
도로명주소	인천광역시 부평구 평천로 387-9		
	주용도	도시형생활주택(단지형다세대주택) 20개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2016.04.01	
	건물규모	층수	지상 5층
		연면적	1,189.54 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	1동/ 3/303	다세대주택	46.03	9.385	55.415	34.39	83.06
합계 (1개호)			46.03	9.385	55.415	34.39	-

※ 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	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	갈산동 20	101/ 5/501	공동주택(도시형 생활주택-단지형 다세대주택)	45.82	55.76	227,000,000 (@4,950,000)	2024.01.22 (2017.12.01)	-
#2	갈산동 36-1	4/402	다세대주택	46.061	58.4518	180,000,000 (@3,910,000)	2023.03.10 (2017.02.14)	-
#3	갈산동 16-5	4/404	도시형생활주택(원룸형)	34.73	43.88	185,000,000 (@5,330,000)	2022.08.02 (2016.04.07)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.
 < 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의견	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		2024.01.22/ 2025.01.22	
인천 연립다세대	-1.744% (0.98256)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.12	97.5
			기준시점 당시 지수	2024.12	95.8
		산식		$1 + (95.8 - 97.5) / 97.5$ ≈ 0.98256	

※ 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 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.83	본건은 사례 대비 교육시설 등의 배치, 차량이용의 편리성 등에서 열세함.
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	0.99	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
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	본건은 사례와 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.822	-

(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 ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m ²)
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	1/3/303	46.03	#1	4,950,000	1.000	0.98256	0.822	4,000,000	184,120,000	184,000,000
합계		46.03	-	-	-	-	-	-	-	184,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
연립/다세대	기존 주택지대	세로변	3,300,000-4,300,000	2종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	갈산동 45-3 1/3/303	공동주택 (단지형 다세대주택)	46.03	55.415	184,000,000 (@4,000,000)	2021.06.17	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(2)	갈산동 36 2/201	다세대주택	44.545	56.004	201,000,000 (@4,510,000)	2023.12.19 (2017.02.14)	법원경매
(3)	삼산동234-55 103/5/502	다세대주택- 도시형생활 주택(단지형 다세대주택)	42.271	51.89	175,000,000 (@4,140,000)	2024.09.03 (2018.09.20)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	인천 부평구 2024년 01월 ~ 2024년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	121,031,357,000	95,529,020,131	78.9	1,868	528	28.3
다세대	21,842,057,000	15,510,263,266	71.0	578	147	25.4
연립	2,490,000,000	1,860,787,640	74.7	34	11	32.4

(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 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제1동 제3층 제303호	46.03	34.39	184,000,000
합계		46.03	34.39	184,000,000

결정의견

거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가를 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 부평구 갈산동 소재 '영선초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 인근은 아파트, 다세대주택, 학교 등이 소재하는 주거지대로서 제반 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하고 근거리에 인천1호선 '갈산역'이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 건물 내 제3층 제303호로서,
(사용승인일 : 2016.04.01.)
외벽 : 스톤코트 마감 등,
창호 : 하이샤시 이중창호 등임.

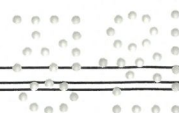
(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대주택)(거실 및 주방, 방3, 욕실2, 발코니 등)으로 이용중임.

※ 본건은 현장조사 시 폐문 및 이해관계인 등의 부재로 집합건축물대장, 외관 및 탐문조사 등을 기준으로 하였는바, 업무진행 시 참고하시기 바람.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있는 것으로 탐문 조사됨.



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

인접도로 및 인접필지 대비 등고평탄한 3필 일단의 부정형 토지로서 도시형생활주택(단지형다세대주택) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

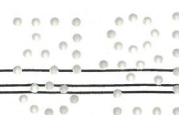
공히 제2종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.



위치도

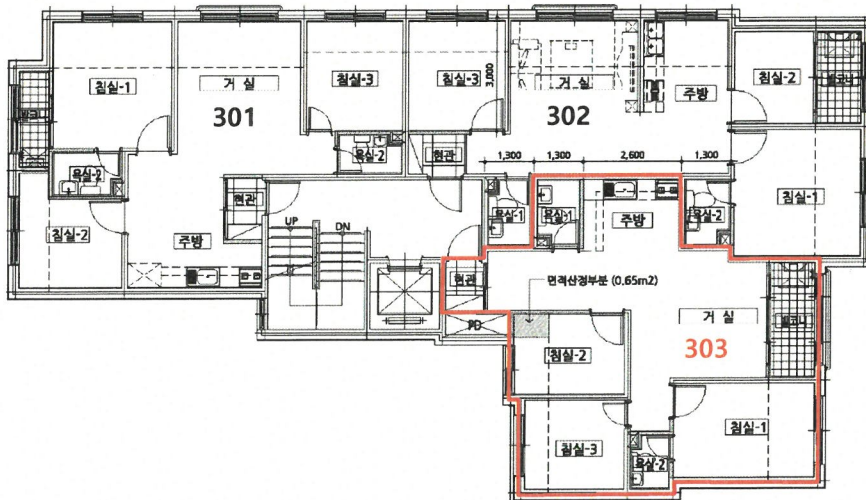
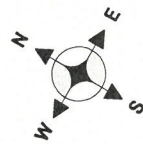
소재지

인천광역시 부평구 갈산동 45-3외 2필지



S = no scale

본건
은진빌리지 제1동 제3층 제303호



사 진 용 지



본건 전경 (전면)



본건 전경 (측면)



본건 공동현관



본건 1층 전경



본건 출입구



주위 전경