# 감 정 평 가 서

| 건 명 | 박승준 소유물건(2025타경504432) |
|---|---|
| 의 뢰 인 | 인천지방법원 사법보좌관 임장춘 |
| 감정서번호 | c250121-1 |

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

(주)한국씨티감정평가법인 경인지사

# (구분건물)감정평가표



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

**감 정 평 가 사** (인)
정 수 현

**(주)한국씨티감정평가법인 경인지사 지사장 정 훈** (서명또는인)

| 감정평가액 | 이억이천만원정(₩220,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 인천지방법원<br>사법보좌관 임장춘 | 감정평가목적 | 법원경매 | |
| 채 무 자 | - | 제 출 처 | 인천지방법원 경매25계 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 박승준<br>(2025타경504432) | 기 준 가 치 | 시장가치 | |
| | | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목 록<br>표 시 근 거 | 귀 제시목록 | 기 준 시 점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| | | 2025.01.23 | 2025.01.23 ~ 2025.01.24 | 2025.01.24 |

| 감정평가내용 | 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<br>이 | 구분건물 | 1개호<br>여 | -<br>백 | 220,000,000 |
| | **합 계** | | | | | ₩220,000,000 |

**심사확인**

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

**심 사 자 : 감 정 평 가 사** (인)
-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## Ⅰ. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 연수구 옥련동 “축현초등학교” 남측 인근에 위치하는 구분건물로 인천지방법원의 경매목적을 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

- 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2025년 01월 23일**로 합니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## 4. 감정평가 방법

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 이에 따라 일체로 평가하였습니다.

## 5. 기타참고 사항

가. 본건 내부는 현장조사 시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 확인치 못하여 표준적 이용상황 및 외부관찰, 주위탐문 등으로 작성되었으므로 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## 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 산정하였습니다.

### 2. 대상물건 개요

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **소재지** | 인천광역시 연수구 옥련동 405-14외<br>[ 도로명주소 : 인천광역시 연수구 청량로164번길14 ] | | | |
| **건물명,층,호수** | 산누리주건축물제2동 2층 203호 | | | |
| **용도** | 다세대주택 | | **사용승인일** | 2021.07.16 |
| **면적** | **전유면적 (㎡)** | **공용면적 (㎡)** | **대지권면적 (㎡)** | **공동주택 공시가격 (2024, 원)** |
| | 49.02 | 25.23 | 24.42 | 109,000,000 |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## 3. 비교사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[ 인천광역시 연수구 ]

| 사례 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) | 거래금액(원) | 거래시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 사용승인일 |
| #1 | 옥련동 352-1* | *팰리스 | 3/30* | 42.77 | 39.1106 | 200,000,000 | 2022.05.20<br>2019.07.31 |

출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교사례의 선정

인근지역 내 거래사례로 대상물건과 유사성이 높고, 기준시점 현재 시세를 적절히 반영한다고 판단되는 **<사례 #1>** 을 선정합니다.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적인 거래로 보입니다.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## 5. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 전국 주택가격 동향 조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 연립/다세대주택 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

(2021.06=100)

| 구분 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2022년 | 102.94 | 103.08 | 103.13 | 103.23 | 103.11 | 103.10 | 102.96 | 102.76 | 102.46 | 102.18 | 101.28 | 100.33 |
| 2024년 | 97.36 | 97.34 | 97.29 | 97.04 | 96.92 | 96.80 | 96.65 | 96.51 | 96.39 | 96.17 | 96.00 | 95.76 |

- 시점 수정치 산출

① 사례#1의 거래당시 가격지수 : 103.11 (2022.05)

② 본건 기준시점 당시 가격지수 : 95.76 (2024.12)

③ 시점 수정치 : 95.76/103.11 ≒ 0.92872

※ 거래시점 : 2022.05.20. 시점이 속하는 달인 2022년 05월 지수를 적용함

※ 기준시점 : 2025.01.23. 시점이 속하는 달인 2025년 01월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2024년 12월 지수를 적용함

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## 6. 가치형성요인비교

| 구분 | | 격차율 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 조건 | 세항목 | | |
| 외부요인 | 가로조건 | 1.00 | 대체로 유사합니다. |
| | 접근조건 | | |
| | 환경조건 | | |
| | 획지조건 | | |
| | 행정조건 | | |
| | 기타조건 | | |
| 건물요인 | 설계, 설비, 시공 상태의 양부 등 | 1.02 | 본건이 노후도 등에서 다소 우세합니다. |
| | 노후도 | | |
| | 전용률 | | |
| | 공용시설의 규모, 구성, 상태 등 | | |
| 개별적요인 | 층별, 위치별 차이 | 1.00 | 대체로 유사합니다. |
| | 베란다의 유무 및 면적의 대소 | | |
| | 주차장 등의 유무 | | |
| | 부지에 대한 지분면적의 대소 | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대체로 유사합니다. |
| 누계 | | 1.020 | - |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## 7. 비준가격

| 일련번호 | 거래사례 | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 (본건/사례) | 비준가격 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 200,000,000 | 1.00 | 0.92872 | 1.020 | 49.02/42.77 | 217,144,594 |

## Ⅲ. 참고가격 자료

## 1. 인근 부동산 탐문조사

| 가격수준 | 220,000,000원 내외수준 |
|---|---|

## 2. 인근 평가전례

[ 인천광역시 연수구 ]

| 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) | 평가목적 | 감정평가액(원) | 기준시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 사용승인일 |
| 옥련동 405-14외 | 산누리 주건축물제2동 | 2/203 (본건) | 49.02 | 24.42 | 담보 | 216,000,000 | 2022.05.09 |
| | | | | | | | 2021.07.16 |
| 옥련동 405-1*외 | * 주건축물제*동 | 2/20* | 35.02 | 17.45 | 법원 경매 | 150,000,000 | 2024.02.20 |
| | | | | | | | 2021.07.16 |
| 옥련동 405-1*외 | * 주건축물제*동 | 1/10* | 56.17 | 27.99 | 담보 | 223,000,000 | 2022.01.18 |
| | | | | | | | 2021.07.16 |

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

### 3. 인근 거래사례

[ 인천광역시 연수구 ]

| 소재지 | 건물명 | 층/<br>호수 | 전유<br>면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 거래금액(원) | 거래시점<br>사용승인일 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 옥련동<br>405-1*외 | *주건축물<br>제*동 | 2/20* | 56.17 | 27.99 | 237,000,000 | 2021.07.04<br>2021.07.16 |

※ 출처 : 감정평가정보체계(KAIS)

## Ⅳ. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 220,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정합니다.

# 구분건물 감정평가명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) 공 부 | 면 적 (㎡) 사 정 | 감정평가액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 인천광역시<br>연수구<br>옥련동<br><br>[도로명주소]<br>인천광역시<br>연수구<br>청량로<br>164번길14 | 405-14<br>405-13<br>산누리<br>주건축물<br>제2동 | 공동주택 | 철근콘크리트구조<br>경사지붕<br>4층<br><br>지2층<br>지1층<br>1층<br>2층<br>3층<br>4층 | <br><br><br><br>191.93<br>160.4<br>171.79<br>171.79<br>156.35<br>142.52 | | | |
| 1 | 인천광역시<br>연수구<br>옥련동 | 405-14 | 대 | 제1종일반주거지역 | 334 | | | |
| 2 | " | 405-13 | 임야 | 제1종일반주거지역 | 334 | | | |
| 가 | " | 위지상 | | (내)<br>철근콘크리트구조<br>2층 203호<br><br>1,2 소유권<br>----------<br>대지권 | <br><br>49.02<br><br>24.42<br>--------<br>668 | <br><br>49.02<br><br><br>24.42 | 220,000,000 | 비준가액 |
| | | | | | | 토지 · 건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 88,000,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 132,000,000 | |
| | **합 계** | | | | | | ₩220,000,000.- | |
| | | | | 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 연수구 옥련동 "축현초등학교" 남측 인근에 위치하며 주위는
다세대주택,연립주택,단독주택,학교,근린생활시설 등이 소재합니다.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재합니다.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 경사지붕 4층 건 내 2층 203호로서,

외벽 : 치장벽돌 및 드라이비트 등 마감
창호 : 하이샤시 창호 등 입니다.

**(4) 이용상태**

다세대주택으로 이용 중입니다.

**(5) 설비내역**

난방설비,위생설비,급배수설비,승강기설비,주차장 등이 되어있습니다.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

2필 일단의 대체로 가장형토지로서, 공동주택 건부지 등으로 이용 중입니다.

# 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 도로가 소재합니다.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

405-14 : 제1종일반주거지역,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2012-05-21)(인천동부교육지원청 학생건강안전과문의(460-6334))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
405-13 : 제1종일반주거지역,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2012-05-21)(인천동부교육지원청 학생건강안전과문의(460-6334))<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

**(9) 공부와의 차이**

없습니다.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상입니다.

# 위 치 도

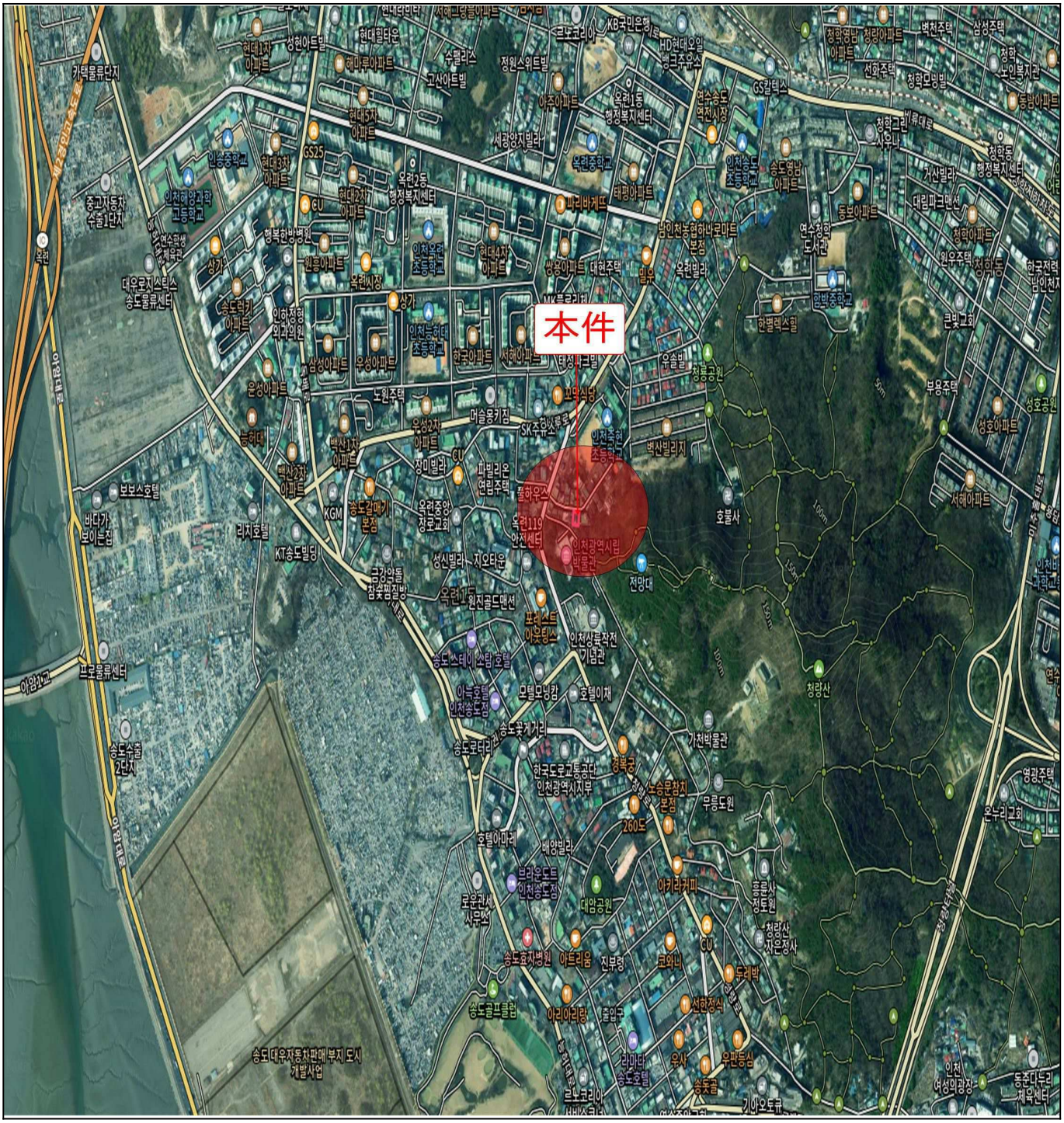


| 소 재 지 | 인천광역시 연수구 옥련동 405-14외 산누리주건축물제2동 2층 203호 |
|---|---|

# 위 치 도

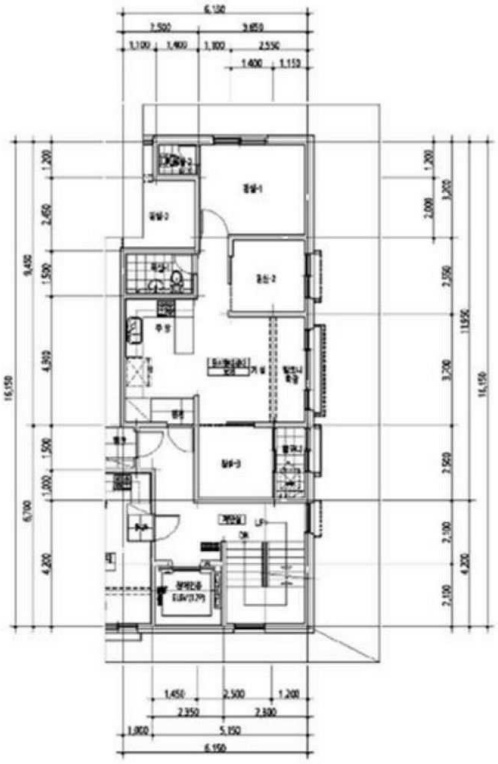


| 소 재 지 | 인천광역시 연수구 옥련동 405-14외 산누리주건축물제2동 2층 203호 |
|---|---|



# 내 부 구 조 도

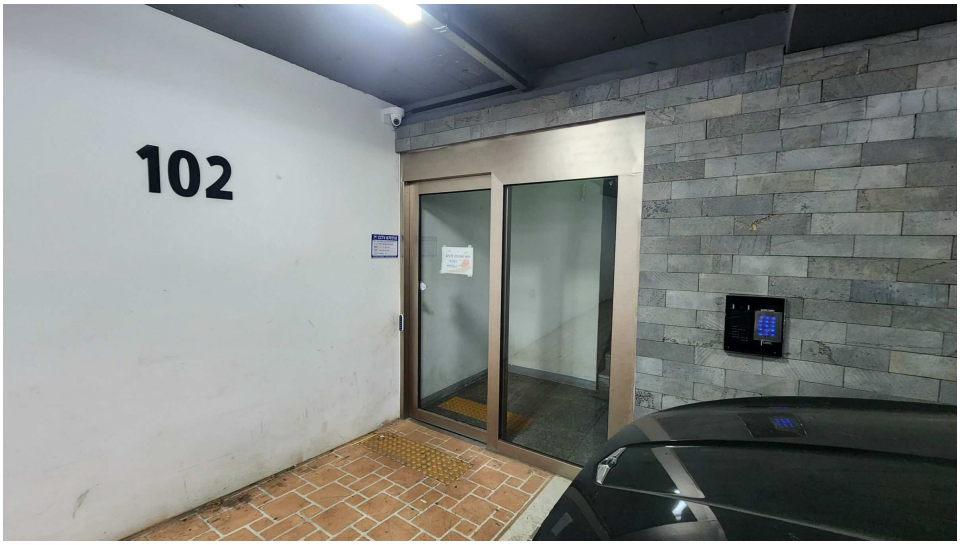
| 소 재 지 | 인천광역시 연수구 옥련동 405-14외 산누리주건축물제2동 2층 203호 |
|---|---|

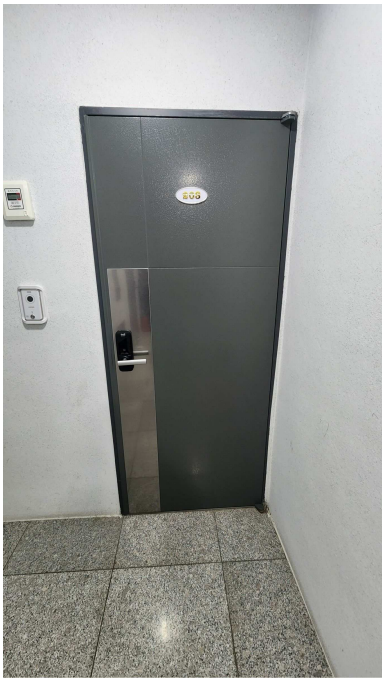


[ 내부구조도 ]

# 사 진 용 지

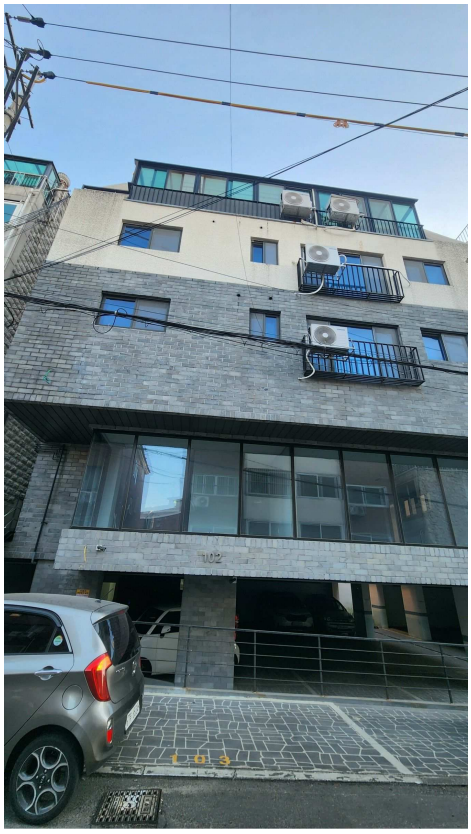
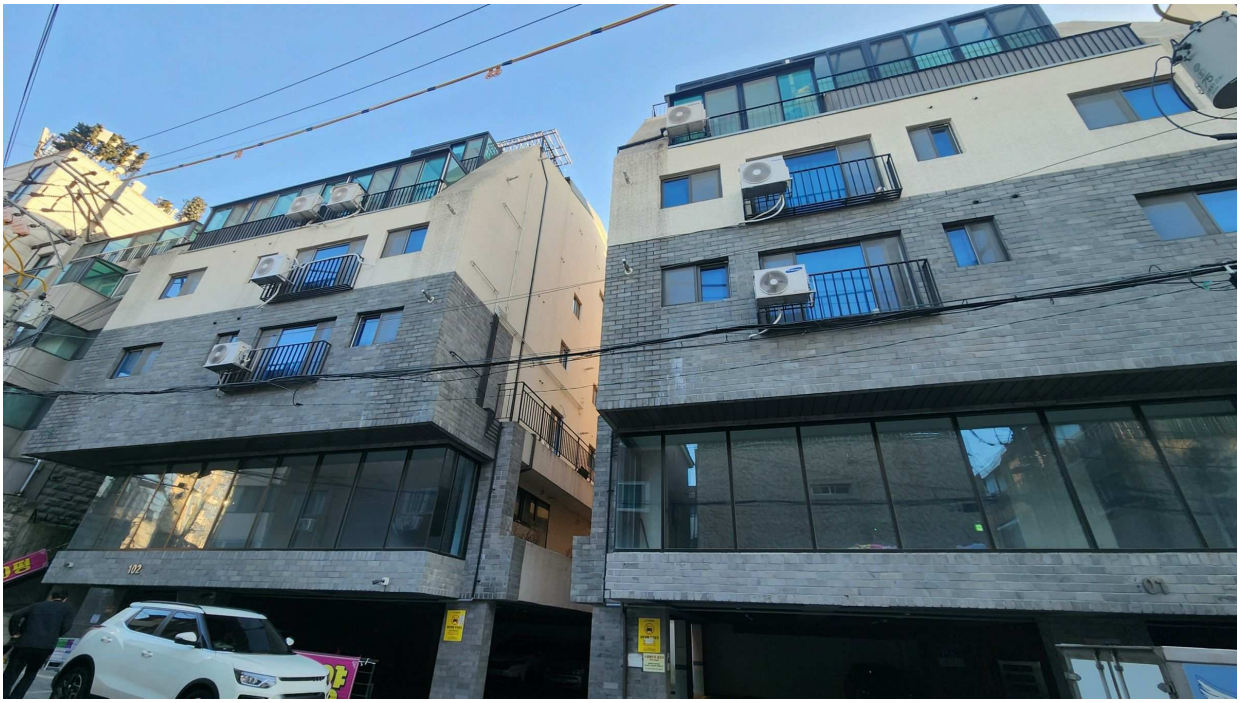




# 사 진 용 지





# 사 진 용 지