

# 감정평가서

건명	정만수 소유물건(2025타경507244)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박준복
감정서번호	인이2025-10

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.

인이감정평가사사무소

TEL. 032-835-5886 FAX. 032-835-5887

인천광역시 연수구 해돋이로 107 더샵퍼스트월드 D동 307호

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
박 남 용

감정평가액	일억오천삼백만원정 (₩153,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박준복	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매15계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정만수 (2025타경507244)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.17	2025.02.17	2025.02.18		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물  하	1개호  여	-	153,000,000  백
	합계					₩153,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

## **I. 감정평가 개요**

### **1. 감정평가목적**

본건은 인천광역시 계양구 작전동에 소재하며 ‘안남고등학교’ 북측 인근에 위치하는 대경빌라트 602동 5층 401호로서 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

### **2. 평가근거**

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### **3. 평가방법**

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절치 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식을 적용하는 것이 곤란한바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

### **4. 그 밖의 사항**

- (1) 본건은 구분건물로서, 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계가 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권, 대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 명세표상에 별도 부기하였음.
- (2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 집합건축물대장, 감정평가 선례 및 탐문조사 등으로 확인하여, 표준적인 이용상황을 상정하여 감정평가를 하였으므로 경매진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건개요

소재지	인천광역시 계양구 작전동 391-12			
건물명,층,호수	대경빌라트 602동 5층 401호			
용도	다세대주택	사용승인일자		2001.06.14
면적	전유면적(m <sup>2</sup> ) (A)	공유면적(m <sup>2</sup> ) (B)	전체(m <sup>2</sup> ) (A+B)	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	57.59	7.65	65.24	24.71

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
1	작전동 391-1*	대경빌라트 603동	5층 40*호	57.59	24.29	158,000,000	2023.10.31
							2001.06.14

#### (2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 최근의 거래사례로서 적정한 거래사례로 보이는 사례(1)을 비교사례로 선정함.

### 4. 사정보정

본거래 사례는 거래 당사자간에 적정한 가격에 거래된 사례로서 사정보정이 불필요한 것으로 사료됨.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 시점수정

(1) 한국부동산원이 발표하는 “인천광역시 연립·다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(2) 연립다세대

지역 : 인천광역시(23.10.31 ~ 25.02.17)

거래시점 : 2023.10.31, 2023년09월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.02.17, 2025년01월 지수를 적용 함

2023.10.31 매매 가격지수 (적용:2023년09월) : 98.5

2025.02.17 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 95.6

시점수정치 :  $95.6/98.5 \approx 0.97056$

### 6. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	본 건	
단지외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
	대중교통의 편의성			
	차량이용의 편의성			
	교육시설 등의 배치			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별요인	층별, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별효용	1.00	1.00	대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		

### 7. 그 밖의 참고자료

(1) 인근지역 유사부동산의 가격(호가)수준

동류형의 구분건물 가격수준(호가)	150,000,000원 내외
--------------------	-----------------

(2) 인근 평가전례

(출처:협회 감정평가정보)

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점 (평가목적)
1	작전동 391-1*	대경빌라트 610동	2층 10*호	45.74	21.19	81,000,000	2023.07.03 (기타 담보)
2	작전동 391-1*	대경빌라트 612동	1층 10*호	43.28	18.24	99,000,000	2024.05.31 (경매)

### 8. 거래사례비교법에 의한 비준가격

기 호	거래사 례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격(원)	적용가격(원)
1	158,000,000	1.00	0.97056	1.000	1.000	153,348,480	153,000,000

## **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

### **IV. 감정평가액 결정의견**

위 상기 거래가격 및 인근시세, 평가전례, 평가목적 등을 종합참작하여 본건의 가격을 153,000,000원으로 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  가	인천광역시 계양구 작전동	391-12 대경 빌라트 602동	다세대주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				
	[도로명주소] 인천광역시 계양구 아니지로 307번길 8			1층	10.92			
				2층	113.82			
				3층	113.82			
				4층	113.82			
			5층	113.82				
	동 소	391-12	대		344			
				(내) 철근콘크리트조 5층 401호	57.59	57.59	153,000,000	비준가액
				소유권 1.-----	24.71	24.71		
				대지권	344			
<b>합 계</b>							<b>₩153,000,000.-</b>	
이 하					여	백		

**토지·건물 배분내역**  
 토 지 : 91,800,000  
 건 물 : 61,200,000

# 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 계양구 작전동 소재 "안남고등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택,공원 및 근린생활시설 등이 소재하는 주거지대로 제반 주위환경은 보통시됨

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 근거리에 노선버스정류장 및 "작전역(인천도시철도 1호선)"이 소재하는 등 대중교통사정은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건물내 5층 401호로서  
외벽: 드라이비트 및 치장타일 붙임 마감 등,  
내벽: 벽지 및 일부타일 마감,  
창호: 새시 창호임

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

# 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) |          |

위생 및 급수설비, 도시가스설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접토지 대비 등고평탄한 대체로 사다리형 토지로, 다세대주택 건부지로 이용중임

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 10~12m 내외의 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(2015-02-09), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육지원청(560-6659))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## 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) |          |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지	인천광역시 계양구 작전동 391-12 대경빌라트 602동 5층 401호
-----	---



# 위치도



소재지

인천광역시 계양구 작전동 391-12 대경빌라트 602동 5층 401호



# 건 물 개 황 도

## 호 별 배 치 도

5층	5층
402호	401호

본건 (대경빌라트 602동 5층 401호)



