

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정만수 소유물건(2025타경507252)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 표은정

감정평가서번호: A1D3250212001

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)에이원감정평가법인 경인지사

## (구분건물)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

오태현

(주)에이원감정평가법인 경인지사 오태현

(서명또는인)

감정평가액	일억삼백만원정 (₩103,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매22계		
소유자 (대상업체명)	정만수 (2025타경507252)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.21	2025.02.19 ~ 2025.02.21	2025. 02. 21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	103,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩103,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 '용현초등학교' 서측 인근에 소재하는 부동산 (덕산빌라 제4층 제401호)에 대한 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

#### 1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 02월 19일 ~ 2025년 02월 21일로 대상물건의 이용 상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 21일임.

#### 2) 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 용현동 621-140 덕산빌라  [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 낙섬서로42번길 33(용현동)	사용승인 일자	1994.06.11			
건물 주용도	다세대주택	구조	철근콘크리트조			
전체층수	지하 1층 / 지상 4층	용도지역	준주거지역			
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비 고
기호	동 · 층 · 호수					
1	제4층 제401호	40.14	4.27	44.41	17.58	다세대(1세대)

※공용부분 면적은 집합건축물대장상 공용부분 구분상의 “주” 부분을 합산한 면적임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거로 작성하였음.

(2) 본건은 현장실사 시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부를 실사하지 못하여 내부구조 및 이용 상황을 확인하지 못하였으며, 본건의 내부구조 및 호별 위치는 집합건축물 대장상의 건축물 현황도 및 인근 탐문에 의하여 조사된 사항을 참조하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 본건 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 비수익용 부동산이라는 점 및 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제12항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 인근지역 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등]

기호	소재지	동·층/호	전유 면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
#1	용현동 610-○○	2층 20○호	39.45	2024.04.22	103,000,000	2,610,899
				2002.02.15		
#2	용현동 627-○○	3층 30○호	37.98	2024.12.03	92,000,000	2,422,327
				1997.08.26		

### 2. 인근지역 평가사례

[자료출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	동·층/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
a	용현동 621-○○	3층 30○호	40.14	법원 경매	2022.01.14	102,000,000	2,541,106
					1994.06.11		
b	용현동 630-○○	4층 40○호	30.93	법원 경매	2024.11.22	70,000,000	2,263,175
					1993.07.07		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 거래사례비교법에 의한 가액

### 1. 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 층별, 위치별 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교 가능성이 가장 크다고 판단되는 거래사례(#1)을 적용사례로 선정함.

기호	소재지	동·층 /호	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비 고
				사용승인일			
#1	용현동 610-○○	2층 20○호	39.45	2024.04.22	103,000,000	2,610,899	다세대 주택
				2002.02.15			

### 2. 사정보정

사정보정이란, 수집된 거래사례 등에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나 거래사례 등에 특수한 평가조건 등이 반영되어 있는 경우에 그러한 사정이나 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 말하며, 상기 사례는 특별한 사정이나 개별적 동기가 개입되지 않은 정상적인 거래사례인 바 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

### 3. 시점수정

#### 1) 시점수정 기준

(1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사례는 다세대주택으로서 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 지역별 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

### 2) 시점수정치 내용

사례	지역	시점수정치	시점수정치 산정
#1	인천광역시 (2024.04.22 ~ 2025.02.21)	0.98253	거래시점 : 2024.04.22, 2024년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.02.21, 2025년01월 지수를 적용 함 2024.04.22 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 97.3 2025.02.21 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 95.6 시점수정치 : $95.6/97.3 \approx 0.98253$

※기준시점 당시 지수가 고시되지 않아 가장 최근에 고시된 지수를 연장 적용함.

### 4. 지역요인 비교

본건 인근지역 내에 소재하여 가치형성요인이 유사한 바 지역요인은 1.000으로 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 가치형성요인 비교

[자료출처: 공동주택의 조사 및 산정지침, 감정평가사협회]

요인구분	세부항목	격차율 본건(1) /사례(#1)	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함
건물요인 (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 사례는 대체로 유사함
개별요인 (호별요인)	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함
누계치		1.000	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (원/㎡)	산정금액 (원/㎡)	결정금액 (원)
1	2,610,899	1.000	0.98253	1.000	2,565,287	40.14	102,970,620	103,000,000
합계	-	-	-	-	-	40.14	-	103,000,000

### V. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무 기준』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가선례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였음.

기호	소재지	동, 층, 호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 결정(원)
1	인천광역시 미추홀구 용현동 621-140 덕산빌라	제4층 제401호	40.14	17.58	103,000,000
합계					103,000,000

# 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	인천광역시 미추홀구 용현동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 낙섬서로 42번길 33  동 소	621-140 덕산빌라  621-140	다세대 주택  대	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층  1층~4층 각  지층  준주거지역  (내) 철근콘크리트조 제4층 제401호  소유권 1.----- 대지권				
						91.29		
						84.09		
						177.8		
						40.14	40.14	103,000,000
	17.58	17.58						
	177.8							
			토지·건물 토 지 : 51,500,000 건 물 : 51,500,000					
			배분내역					
<b>합 계</b>							<b>₩103,000,000.-</b>	
			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 '용현초등학교' 서측 인근에 위치하며, 주위 일대는 로변을 따라 중소규모 근린생활시설 등이 소재하며 다세대 주택 및 아파트 등이 배후에 형성된 주거지역임.

## (2) 교통상황

인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건 중 제4층 제401호로서,

외벽:적벽돌 쌓기 마감 등,  
창호:하이샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용 중임.

# 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

남서측 및 남동측으로 각각 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역임.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

# 광역위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 용현동 621-140 덕산빌라 4층 401호
-----	-------------------------------------

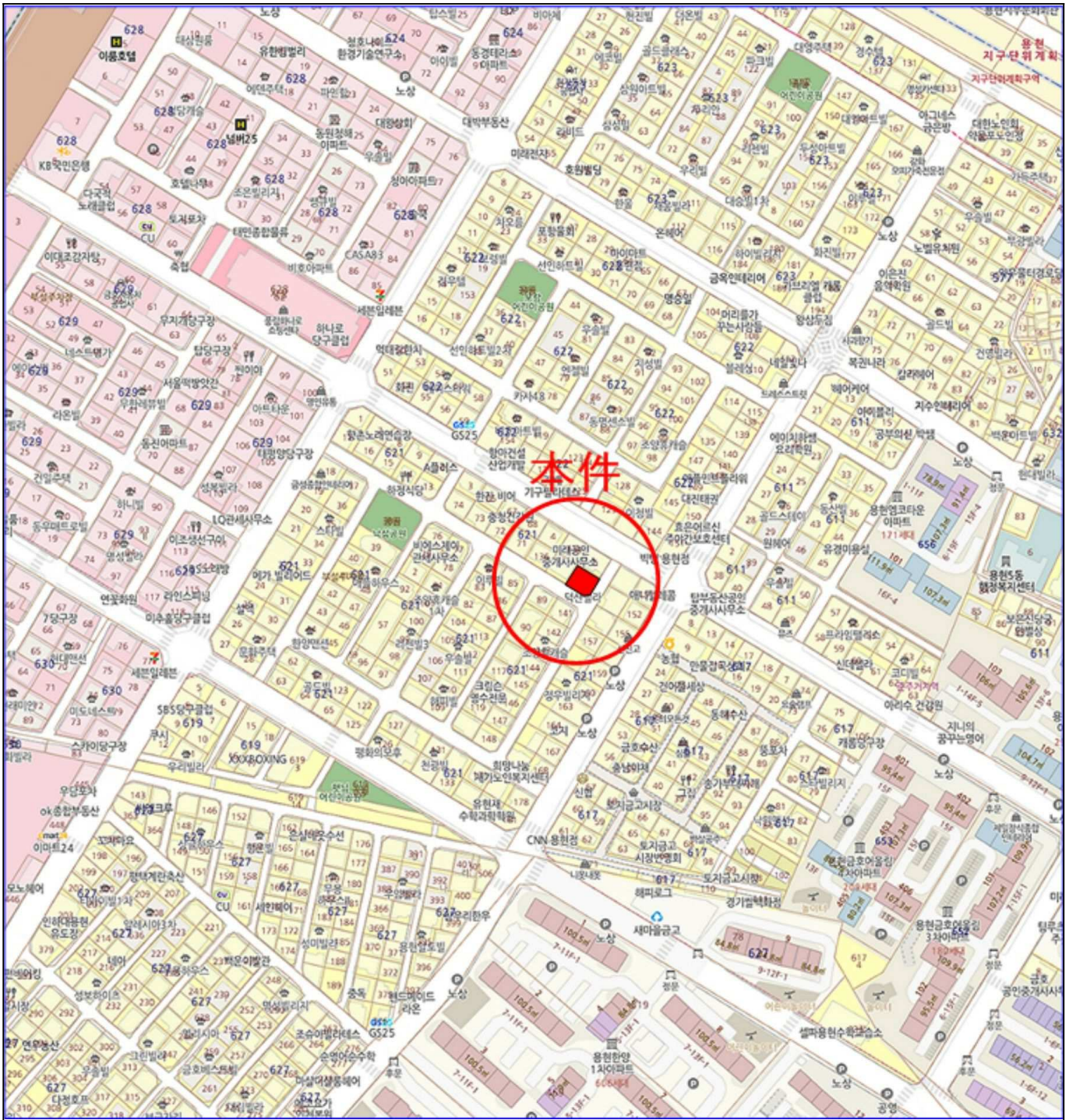


# 위 치 도



소재지

인천광역시 미추홀구 용현동 621-140 덕산빌라 4층 401호

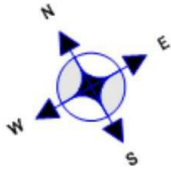


# 내부구조도



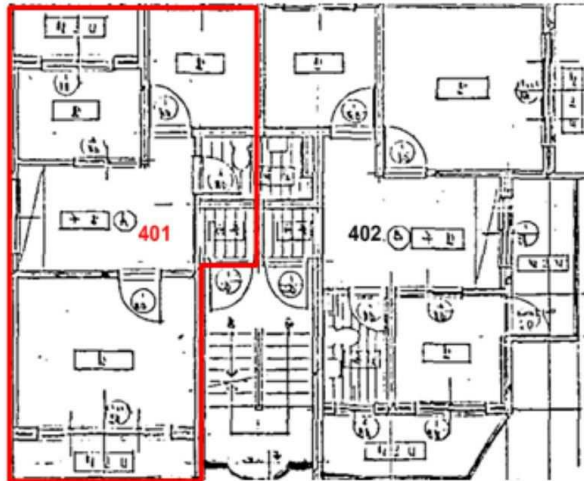
소재지

인천광역시 미추홀구 용현동 621-140 덕산빌라 4층 401호



本件

덕산빌라 제4층 제401호



[호별배지도]

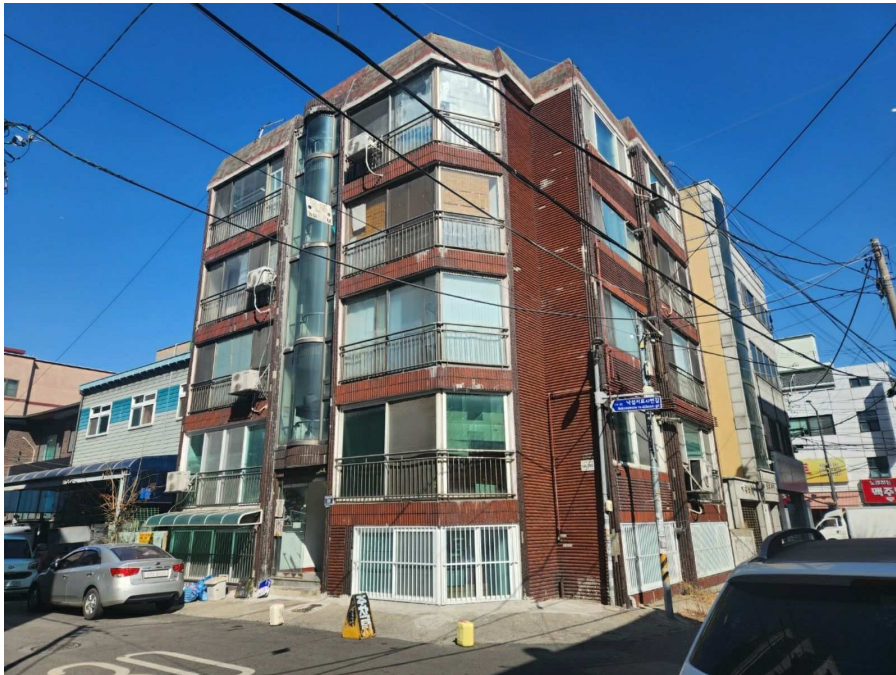


[내부구조도]

# 사 진 용 지



서측에서 촬영



공동현관

# 사 진 용 지



공동현관



본건 현관

# 회 보 서

우)22001 인천광역시 연수구 컨벤시아대로42번길 8 102동 413호(송도동,  
송도코오롱더프라우1단지)  
E-Mail : aone09@KAPALAND.CO.KR 홈페이지 :

TEL. 032-426-5555  
FAX. 032-433-0000

문서번호 : A1D3250212001

시행일자 : 2025-02-25

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 표은정

참 조 : 경매22계

제 목 : 감 정 의뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 우리 (주)에이원감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.02.11일자 귀 제 『2025타경507252』호로 우리 법인에 의뢰하신 『정만수 소유물건(2025타경507252)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』 제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 :

1. 감정평가서 1 부

2. 청구서 1 부

# 수수료 청구서

( 전화: 032-426-5555, FAX: 032-433-0000 )

문서번호 : A103250212001

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 표은정 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.11 자 귀 제 『 2025타경507252 』 호로

의뢰하신 『 인천광역시 미추홀구 용현동 621-140 덕산빌라 4층 401호 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	290,000	
실 비	여 비	110,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	12,200
	기타 실비	4,000
소 계	136,200	기본수수료 ≒290,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	426,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	42,600	
합 계	468,600	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	468,600	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

MG새마을금고 부천 : 9002-1911-1948-1(예금주:(주)에이원감정평가법인경인지사)

(주)에이원감정평가법인 경인지사  
지사장 오태현