

# 감정평가서

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정
건명	이미정 소유물건(2025타경507346)
감정서번호	DS-250214-8001

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.

도시감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
변선보

감정평가액	일억칠천만원정 (₩170,000,000.-)		
-------	--------------------------	--	--

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이미정 (2025타경507346)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.18	2025.02.17 ~ 2025.02.18	2025.02.19

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물  하	1세대  여	-  백	170,000,000
<b>합계</b>					<b>₩170,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 "송의로터리" 남동측 인근에 위치하는 구분건물((통칭: 제이앤제이팰리스) 11층 1103호)에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 02월 18일을 기준시점으로 하였음.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2025년 02월 17일부터 2025년 02월 18일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 감정평가의 기준 및 방법

#### 1) 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

#### 2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

##### (1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 “「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.”라고 규정함.

##### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

##### (3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음. 토지(대지권)와 건물을 일괄평가 하였을 경우 일반적인 감정평가 기법상 감정평가액을 토지·건물로 구분하기 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 토지와 건물의 가격을 '구분건물 감정평가 명세표'에 배분하여 표기하였음. 토지와 건물의 가격 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 결정하였으므로 참고하기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 기타 참고사항

- 1) 본건 부동산의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였음.
- 2) 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부를 확인하지 못한 바, 부득이 건축물대장 현황도, 탐문조사 및 외부관찰 등에 의하였으니 업무 진행시 참고바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

<b>소재지</b>	인천광역시 미추홀구 송의동 339-6 외 1필지 [도로명 주소] 인천광역시 미추홀구 인주대로45번길 39-1		
<b>건물명</b>	(통칭: 제이앤제이팰리스)	<b>구조</b>	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
<b>주용도</b>	업무시설	<b>사용승인일</b>	2017.01.24
<b>층수</b>	지하 1층 / 지상 11층	<b>건축면적 연면적</b>	244.02m <sup>2</sup> 2,352.29m <sup>2</sup>

일련 번호	층·호	용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공유면적 (m <sup>2</sup> )(주)	공급면적 (m <sup>2</sup> )(주)	대지권면적 (m <sup>2</sup> )	전용률 (%)
1	11층 1103호	다세대주택	56.5963	21.7336	78.3299	10.5459	72.25

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

#### 1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등 ]

기호	소재지 명칭	동·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
						사용승인일
#가	송의동 296-** 외 **가 11차	12층 120*호	54.81	163,000,000	2,973,910	2024.06.14
						2017.02.07
#나	송의동 302-** **빌리지	6층 60*호	41.51	125,000,000	3,011,323	2024.04.18
						2014.08.19
#다	송의동 331-** 외 **블루온	13층 130*호	59.75	180,000,000	3,012,552	2024.08.28
						2017.06.20

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단되는 거래사례 #다 를 선정하였음.

#### 2. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 주요 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 자본수익률을 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 최근지수를 적용하였음.

[ 출처 : 한국부동산원 조사발표 ]

지 수 유 형	연립다세대 매매가격지수	지 역	인천광역시
---------	--------------	-----	-------

연립다세대

지역 : 인천광역시(24.08.28~25.02.18)

거래시점 : 2024.08.28, 2024년07월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.02.18, 2025년01월 지수를 적용 함

2024.08.28 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 96.7

2025.02.18 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 95.6

시점수정치 :  $95.6/96.7 \approx 0.98862$

시점수정치 결정	0.98862
----------	---------

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 가치형성요인 비교

#### 1) 가치형성요인 비교항목

항 목	세 부 항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 차량 이용의 편리성 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
내부요인	시공업체의 브랜드 단지 내 총 세대수 및 최고층수 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권 사용의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

#### 2) 가치형성요인 비교치 산정

본건기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	#다	1.00	0.98	1.03	1.00	<b>1.009</b>
결정의견	본건은 거래사례 대비 내부요인(단지 내 총 세대수 및 최고층수 등)에서 열세이나, 호별요인(향별 효용 등)에서 우세이며, 전반적인 개별요인 다소 우세함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

**시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교**

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(m <sup>2</sup> )		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
1	180,000,000	1.000	0.98862	1.009	56.5963	59.75	170,076,063	170,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

##### 1) 감정평가 사례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

사례 기호	소재지 명칭	동·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	기준시점	감정평가 목적
				단가(원/전유m <sup>2</sup> )	사용승인일	
A	승의동 339-* 외	11층 110*호	56.8464	170,000,000	2024.12.10	법원경매
				2,990,515	2017.01.24	
B	승의동 339-** **부	13층 130*호	84.54	245,000,000	2024.11.19	법원경매
				2,898,036	2016.08.18	

##### 2) 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	전유면적당 가격수준(원/전유m <sup>2</sup> )	비 고
본건주변	다세대	위치 및 층 등에 따라 2,300,000원~3,300,000원 내외 수준	유사 전유면적 기준

##### 3) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[ 출처 : 인포케어 ]

구 분	인천광역시		미추홀구		비 고
	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	
집합건물/ 다세대	67.32	67.63	65.26	65.40	최근 1년 평균
	66.74	66.97	64.51	64.28	최근 6개월 평균

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(단위 : 원)

기호	명칭·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가액	비고
1	(통칭: 제이앤제이팰리스) 11층 1103호	56.5963	10.5459	170,000,000	-
<b>합 계</b>				<b>170,000,000</b>	

# 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 송의동	339-6, 339-7	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층			170,000,000	비준가액 공용부분 포함 평가
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 인주대로 45번길 39-1			지1층	169.49			
				1층	56.7			
	1. 인천광역시 미추홀구 송의동	339-6	대	일반상업지역	159.3			
	2. "	339-7	대	일반상업지역	157.4			
				(내) 철근콘크리트조 11층 1103호	56.5963	56.5963		
				1,2. 소유권대지권	10.5459	10.5459		
					-----			
					316.70			
<b>합 계</b>							<b>₩170,000,000.-</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 송의동 소재 '송의로터리' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트, 업무시설, 근린시설 등으로 형성된 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 건물까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 송의역(수인분당선)이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 건물 내 11층 1103호로서,  
(사용승인일: 2017.01.24)

외벽: 페인트 및 석재 붙임 등 마감,  
창호: 하이새시 창호임.

## (4) 이용상태

'다세대주택'으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 가스설비, 소화전, 주차설비, 난방설비 등이 구비 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

2필일단의 가장형의 평탄한 토지로서, 현황 '업무시설 등' 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

북동측 및 남서측으로 각각 노폭 약 6미터 및 노폭 약 4미터의 포장도로를 이용 중임.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

공히 일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육 제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남부 교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비 계획법>임.

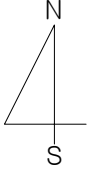
### (9) 공부와의 차이

-.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

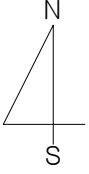
# 광역위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 339-6 외 1필지 (통칭: 제이앤제이팰리스) 11층 1103호
-----	--

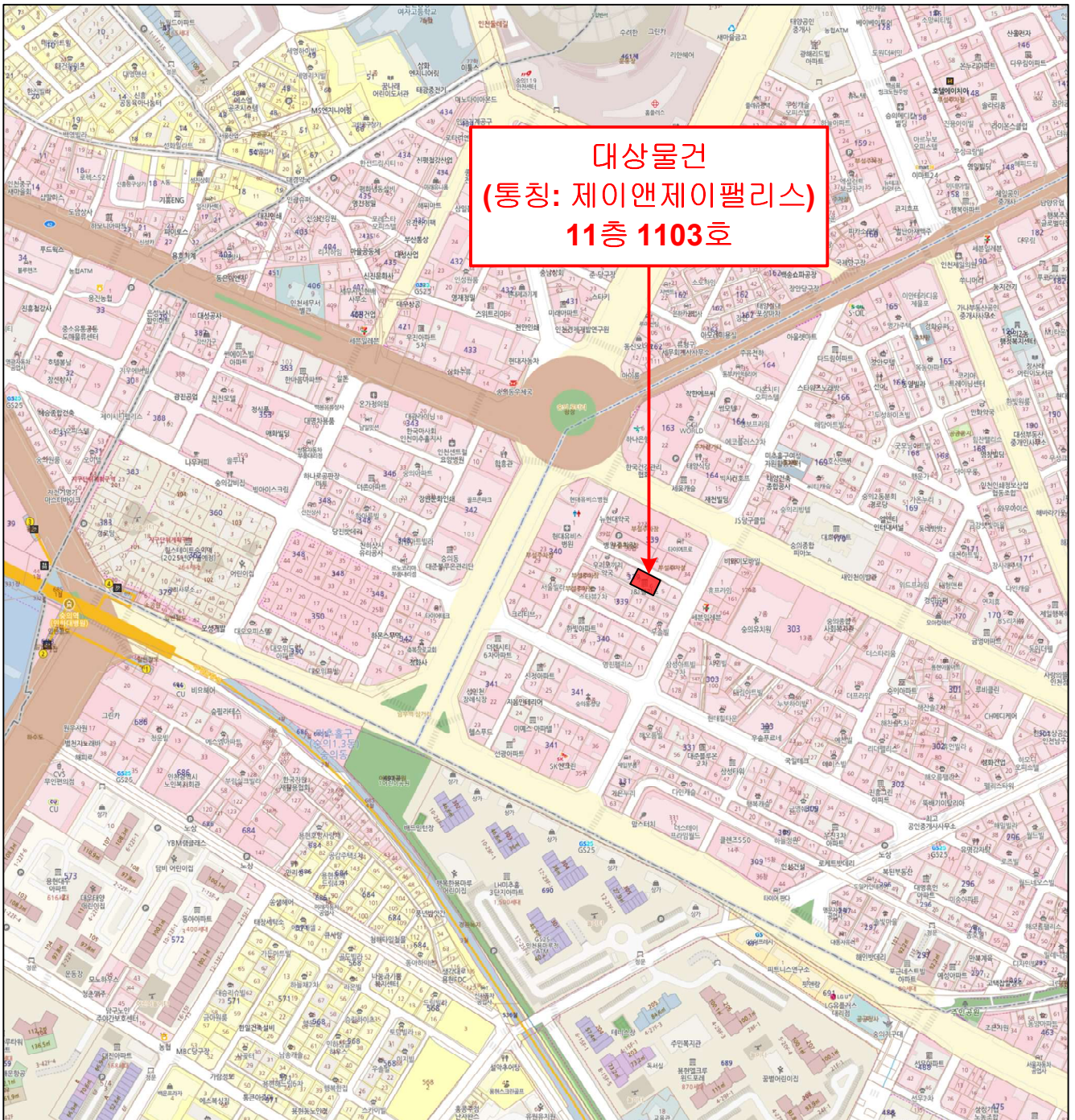


# 상 세 위 치 도



소재지

인천광역시 미추홀구 송의동 339-6 외 1필지  
(통칭: 제이앤제이팰리스) 11층 1103호











1







