감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 권영만 소유물건(2025타경509118)

의 뢰 인: 인천지방법원 사법보좌관 표은정

감정평가서번호: 2025-05-05

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.

윤창구감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

윤 창 구

감정평가액	일억삼천만원정(₩130,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 표은정	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	권영만 (2025타경509118)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.20	2025.05.14 ~ 2025.05.20	2025.05.21

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 이	구분건물	1개호 하	- 여	130,000,000 백
	합 계					₩130,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

2025-05-05

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-20)

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 숭의동 소재 "숭의오거리" 서측 인근에 위치하는 부동산(다세대주택)으로 인천지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

Ⅱ. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

Ⅲ. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.05.20.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.05.14 ~ 2025.05.20.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-20)

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”

② 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였으며 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것은 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준,평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-20)

4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며,통상 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지,건물의 구분평가는 곤란하나,감정평가협회의 집합건물 토지건물 배분비율 등의 자료를 참고하여 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가격을 병기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

Ⅴ. 감정평가조건

해당사항 없음

Ⅵ. 그 밖의 사항

가.본건은 공부(토지대장,등기사항전부증명서,집합건축물대장 등)와 토지 및 건물의 현황,면적,형상 등을 종합적으로 검토한 바 물적동일성이 인정됨.

나.본건 집합건물(다세대주택)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 등에 의거 확인하였음.

다.본건의 내부구조 및 설비 등은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 외부관찰 및 탐문으로 표준적인 이용상태와 집합건축물대장,인근의 유사물건 평가전례 등을 참고하여 확인하였는 바 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-20)

Ⅰ. 대상 물건 개요

기호	소재지	건물명	용도	구조	규모	사용승인일
1	인천광역시 미추홀구 숭의동 302-56	대광빌리지	공동주택	철근콘크리트구조	6/0	2014-08-19

기호	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
1	○	○	○	-	○	-	○	-	

기호	층 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
가	5층 502호	17.882	48.61	14.43	63.04	77

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-20)

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	숭의동 340-14	솔하임 2층 20*호	59.96	160,000,000	2,668,446	2024-10-26 2016-06-21
거2	숭의동 331-10	다인캐슬 7층 70*호	49.75	127,000,000	2,552,764	2025-01-04 2013-06-03

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례 거1로 선정함.

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	숭의동 340-14	솔하임 2층 20*호	59.96	160,000,000	2,668,446	2024-10-26 2016-06-21

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
가	거1	1.00	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-20)

4. 시점수정

가. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

나. 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 인천광역시 연립주택매매가격지수를 활용하여 선정함.

다. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산(다세대주택)으로 인근지역내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(다세대주택)를 기준으로 비교거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지 시점수정치를 산정하였음.

[출처 : 한국부동산원]

기호	사례 기호	매매가격지수	산출내역	시점설명
가	거1	0.98813	2024.10.26 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 101.1 2025.05.20 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 99.9 시점수정치 : 99.9/101.1≒0.98813	연립다세대 지역 :인천광역시(24.10.26~25.05.20) 거래시점 : 2024.10.26, 2024년09월 지수를 적용함 기준시점 : 2025.05.20, 2025년04월 지수를 적용함

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

기호	사례기호	지역요인	비고
가	거1	1.00	본건과 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-20)

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

기호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	소계	비고
가	거1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.02	호별요인에서 우세함.

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치	구분	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	동일층	2,500,000	2,800,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-20)

나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
선1	숭의동 309-3	웰하우스 8층 80*호	46.85	138,000,000	2,945,571	2025-02-26 2014-12-24	협동조합 ,새마을 금고 담보
선2	숭의동 297-30	라피네쉐르빌 6층 60*호	48.56	128,000,000	2,635,914	2025-02-14 2013-09-09	법원경매
선3	숭의동 309-5	효림파크빌 6층 60*호	48.62	149,000,000	3,064,582	2024-10-29 2016-07-11	법원경매
선4	숭의동 340-27	세림하우스 5층 50*호	49.65	147,000,000	2,960,725	2024-08-30 2013-10-28	법원경매
선5	숭의동 303-18	예찬빌 7층 70*호	52.16	154,000,000	2,952,454	2024-07-31 2015-12-02	법원경매

다.본건의 거래사례

구분	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
본건	숭의동 302-56	대광빌리지 5층 502호	48.61	135,000,000	2,777,206	2020-12-09 2014-08-19
본건	숭의동 302-56	대광빌리지 5층 502호	48.61	130,000,000	2,674,346	2020-01-18 2014-08-19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-05-20)

8. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 단가(원/㎡)
가	거1	2,668,446	1	0.98813	1	1.02	2,689,507

Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	층 호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	5층 502호	48.61	2,689,000	130,000,000

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	302-56	공동주택,	철근콘크리트구조				
	미추홀구		업무시설	(철근)콘크리트지붕				
	숭의동			6층				
	대광빌리지			1층	16.22			
				2층	134.66			
				3층~5층(각각)	119.52			
				6층	114.7			
	대지권의	목적인	토지의	표시				
1.	동 소	302-56	대	일반상업지역	179.2			
	(내 전유부분의	건물의	표시)					
				철근콘크리트구조				
				제5층 제502호	48.61	48.61	130,000,000	비준가액
					17.882			
				1.소유권/대지권	179.2x------	17.882		
					179.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	52,000,000	
						건 물 :	78,000,000	
	합 계						**₩130,000,000.-**	
			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 미추홀구 숭의동 소재 "숭의오거리" 서측 인근에 위치하고
부근은 다세대주택,근린생활시설 등이 소재하고 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입이 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하고 있어
제반교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

2014년 8월 19일 사용승인을 받은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층건중
제5층 제502호로
외벽:스톤코트마감등
내벽:벽지 및 일부타일마감등
창호:샤시창호등

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용되고 있음.

(5) 설비내역

위생설비,상하수도설비,승강기,주차장,난방설비등되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

1필지 장방형의 토지로 공동주택 및 업무시설의 건부지로 이용되고 있음.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 상태양호한 아스팔트포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13),방화지구,가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(남부교육청 평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당사항없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가.본건 현장방문하였으나 거주인 등 이해관계인의 부재관계로 내부구조 등은 공부 및 인근 유사물건의 평가전례 등을 참고하여 일반적인 사양을 기준으로 평가하였으며 임대여부는 파악하지 못하였는 바 경매진행시 참고바랍니다.

나.본건 등기사항전부증명서상 아래와 같이 임차권등기명령이 등재되어있음.

2022카임1530(2023.01.17)

임차보증금: 130,000,000원
범 위: 5층 502호 48.61제곱미터 전부
임대차계약일자: 2020.10.16

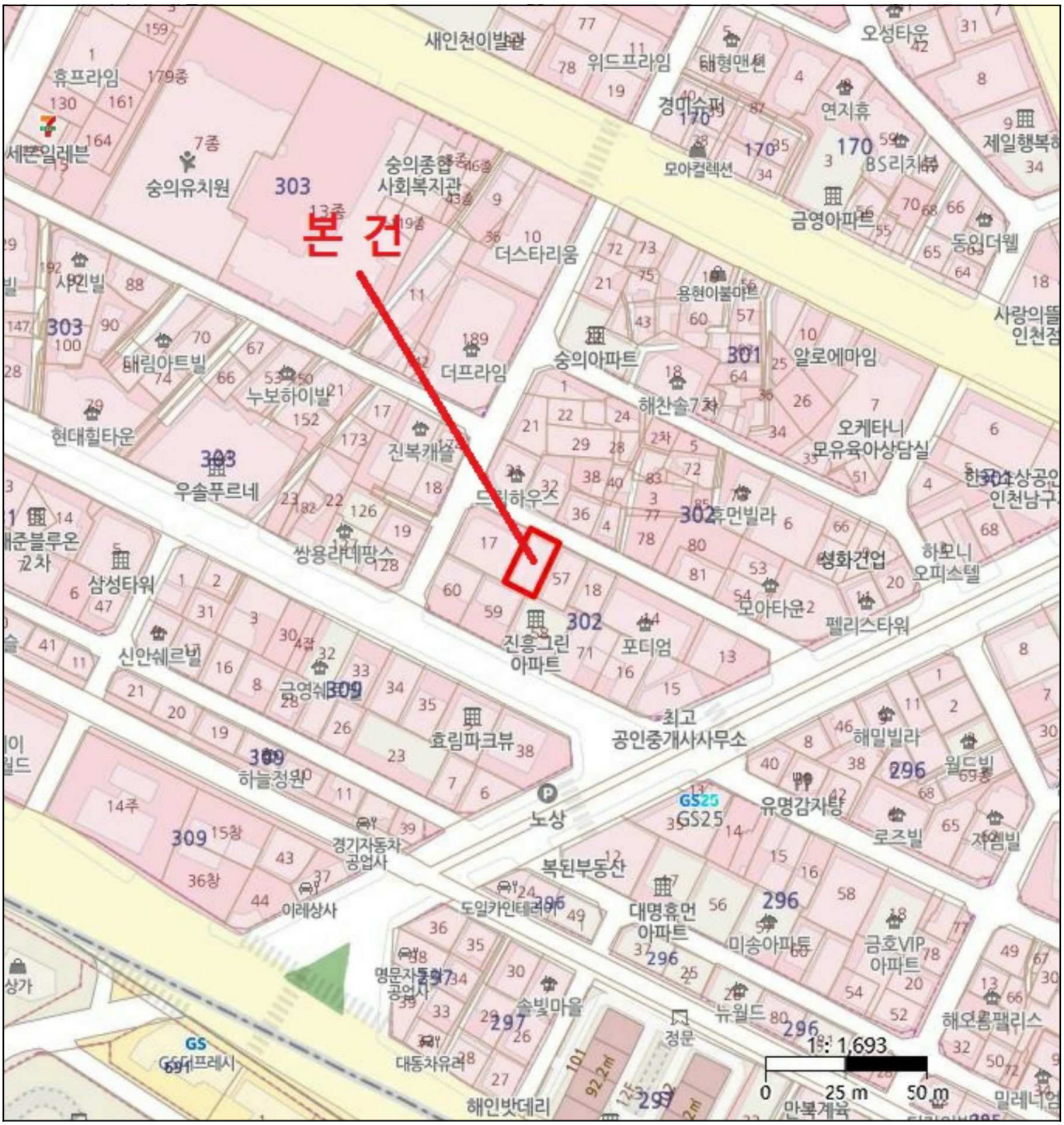
구분건물 감정평가요항표

(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)

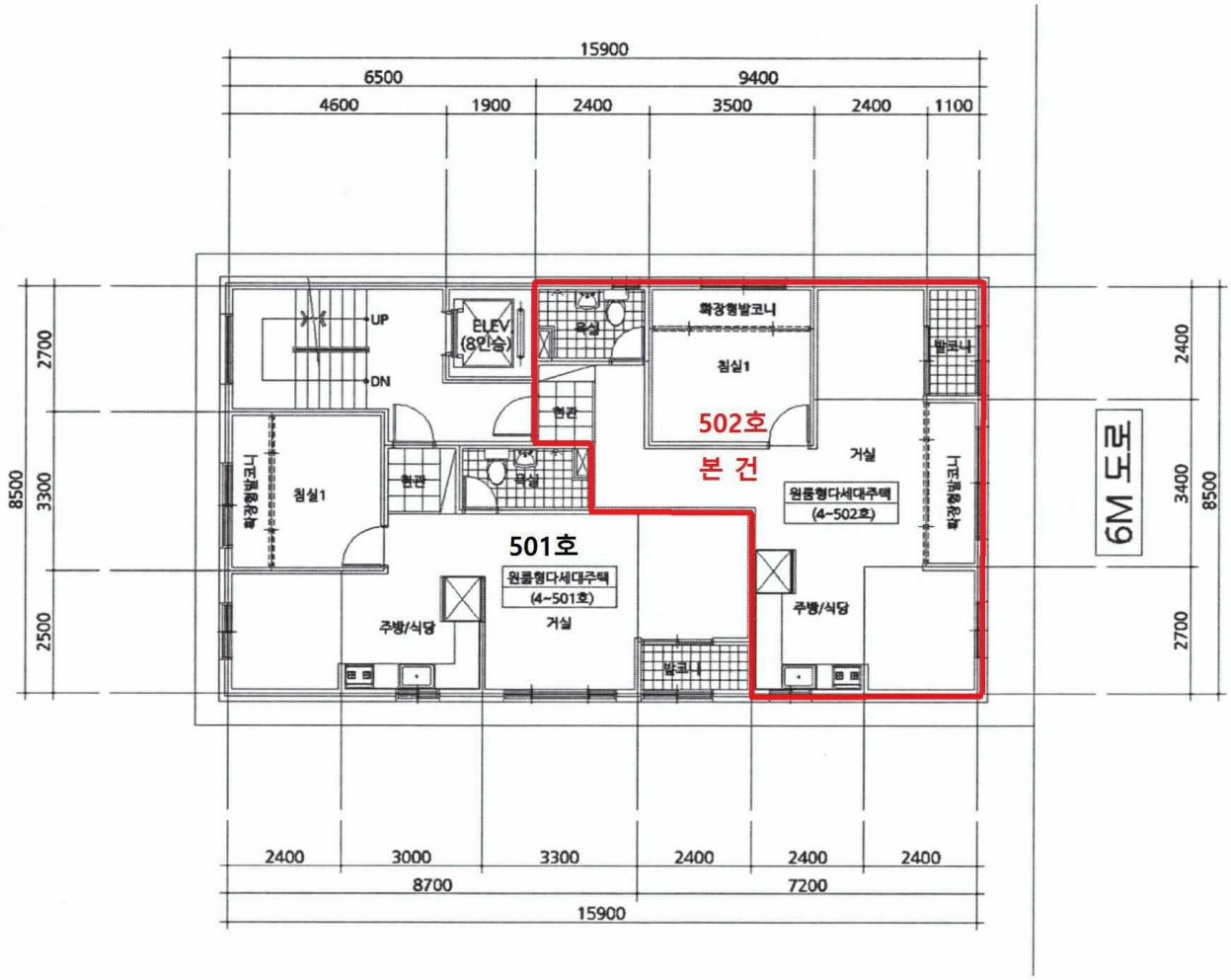
주민등록일자: 2020.12.15
점유개시일자: 2020.12.15
확정일자: 2020.10.19
임차권자: 박**(640315-*******),인천 미추홀구 장천로19번길 17,502호

위 치 도

소 재 지	인천광역시 미추홀구 숭의동 302-56 대광빌리지 5층 502호



건 물 개 황 도


15900
6500
9400
4600
1900
2400
3500
2400
1100
8500
2700
3300
2500
2400
3400
2700
UP
DN
ELEV
(8인승)
욕실
확장형발코니
침실1
502호
본 건
현관
거실
원룸형다세대주택
(4~502호)
발코니
6M 도로
501호
원룸형다세대주택
(4~501호)
주방/식당
2400
3000
3300
2400
2400
2400
8700
7200
15900

대광빌리지

:

대광빌리지

: