

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최창업 소유물건(2025타경1004)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정평가서번호: MS2025-0418-01

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.

MS감정평가사사무소

# 사 진 용 지



북동측에서 촬영

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
김민수

김민수



감정평가액	일억이백만원정 (₩102,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매17계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최창업 (2025타경1004)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.23	2025.04.21 ~ 2025.04.23	2025.04.23

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	102,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩102,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김민수

감정평가액	일억이백만원정 (₩102,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매17계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최창업 (2025타경1004)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.23	2025.04.21 ~ 2025.04.23	2025.04.23		
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	-	102,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩102,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 계양구 효성동 소재 "효성남초등학교" 남측에 인접하여 위치하는 인성빌라 제5동 제4층 제404호(전용면적:30㎡)로서, 인천지방법원의 경매를 목적으로 실시하는 감정평가 건임.

### 2. 기준가치

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

### 3. 감정평가조건

없음.

### 4. 감정평가 방법

(1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

(2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가 사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 04월 23일자 임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 “공동주택 토지·건물배분비율표”(한국부동산연구원)를 참작하여 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “(구분건물)평가명세서”상에 기재하였으니 경매 진행 및 참가 시 참고하시기 바람.
- (2) 본건의 내부 상태 및 설비 등은 이해관계인의 폐문부재로 인하여 외부 관찰 및 탐문 등을 기준으로 표준적인 상태를 기준으로 하였는바, 경매 진행 및 참가 시 참고하시기 바람.

## II. 대상 부동산의 개요

소 재 지	인천광역시 계양구 효성동 277-13				
건 물 명 층, 호수	인성빌라 제5동 제4층 제404호				
기 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	
가	30	4.96	34.96	21.47	
용 도	다세대주택	사용 승인일자	1994년	01월	11일

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (건물과 토지의 일괄감정평가 등)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위: 천원)

사례	소재지	건물명	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
#A	효성동 277-7	가든아트 빌라	3층 /30*호	30.21	17.5789	108,000 (@3,575)	등기사항 전부증명서	2023.10.05
								1993.10.14

#### (2) 비교사례의 선정

본건 인근의 다세대주택 거래사례로서, 정상가격 수준의 거래사례로 판단되어 비교사례로 선정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

### 4. 시점수정

본건은 다세대주택으로 이용 중인바, 한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매 가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하여 산정함.

[인천광역시 연립다세대 매매가격지수]

본건 (기호)	비교 사례	거래시점	산정식	시점수정치
		기준시점		
1	#A	2023.10.05	$(95.4-98.5)/98.5+1$ (기준시점-거래시점)/거래시점	0.96853
		2025.04.23		

\* 2025년 04월 연립다세대 매매가격지수가 미발표로 인해 직전 월인 2025년 03월의 연립다세대 매매가격지수를 기준으로 하였음.

- 기간별 실거래지수

- ▶ 사례 A의 거래 당시 인천광역시 연립다세대 매매가격지수 : 98.5(2023.09)
- ▶ 본건 기준시점 당시 인천광역시 연립다세대 매매가격지수 : 95.4(2025.03)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 가치 형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례 (#A)	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	단지 외부요인 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업.업무시설과의 접근성			
	차량 이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	단지 내부요인 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별.향별.위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	0.98	층별효용 등에서 열세임.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
누 계		1.00	0.98	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### (1) 평가사례(경매 등)

(단위:천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (전용단가)	기준시점
								신축년도
#1	효성동 277-18	가든아트 빌라	3층 /30*호	37.27	33.7	경매	118,000 (@3,166)	2024.01
								1993.10
#2	효성동 277-19	가든아트 빌라	4층 /40*호	30.21	21.21	경매	111,000 (@3,674)	2024.11
								1993.10

### (2) 인근지역 가격수준

본건 인근지역의 유사 다세대주택의 지상 층 가격은 ㎡당 3,400,000원 내외 수준임.

### (3) 그 밖의 요인 보정률의 결정

결 정 의 견	기타요인
본건 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 보정이 불필요함.	1.00

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 비준가액

기호	사례가격 단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	그 밖의 요인	전유면적 (㎡)	산정가격	비준가액
1	3,575,000	1.00	0.96853	0.98	1.00	30	101,797,345	102,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액

기호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	30	102,000,000	@3,400,000	-

▶ 단가 : 감정평가액 ÷ 전유면적 기준

### 2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 평가 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 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.	인천광역시 계양구 효성동 인성빌라 5동 [도로명주소] 인천광역시 계양구 새벌로 133번길 9-1	1동의 277-13	건물의 다세대 주택	표시 철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 1층~4층 각 지층	137.76			
					108.36			
	전유부분의	건물의	표시	철근콘크리트조 4층 404호	30	30	102,000,000	비준가액 공유면적포함
	대지권의 1. 동소	목적인 277-13	토지의 대	표시 제2종일반주거지역	405			
	대지권의		종류	1. 소유권	21.47			
	대지권의		비율	1.	----- 405	21.47		
	<b>합 계</b>						<b>₩102,000,000.-</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 계양구 효성동 소재 효성남초등학교 남측에 인접하여 위치하며, 주위는 동유형의 다세대주택이 주를 이루는 주거지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 버스정류장이 근거리에 위치하고 있음.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬라브지붕 4층건 중 4층 404호로서  
외벽 : 타일 및 인조석 붙임.  
내벽 : 벽지 마감 등  
창호 : 하이샤시 창호 등

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임

## (5) 설비내역

위생 및 급.배수시설, 도시가스 시설 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 다세대주택 부지임.

# 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 북동측으로 세로의 포장도로와 접함..

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

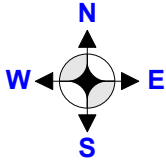
# 위치도



소재지	인천광역시 계양구 효성동 277-13 인성빌라 5동 4층 404호
-----	--------------------------------------

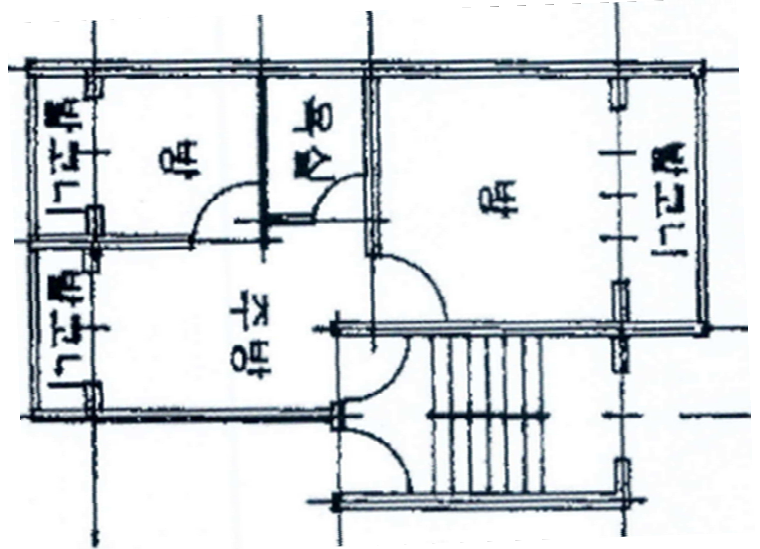
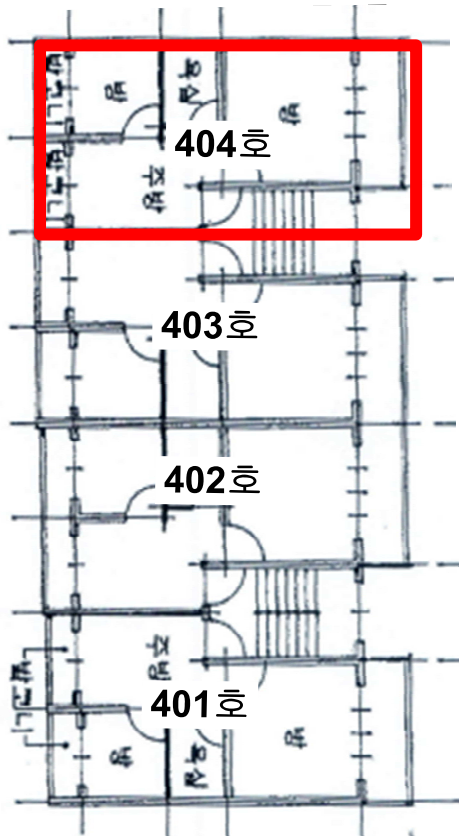


# 건축물 현황도

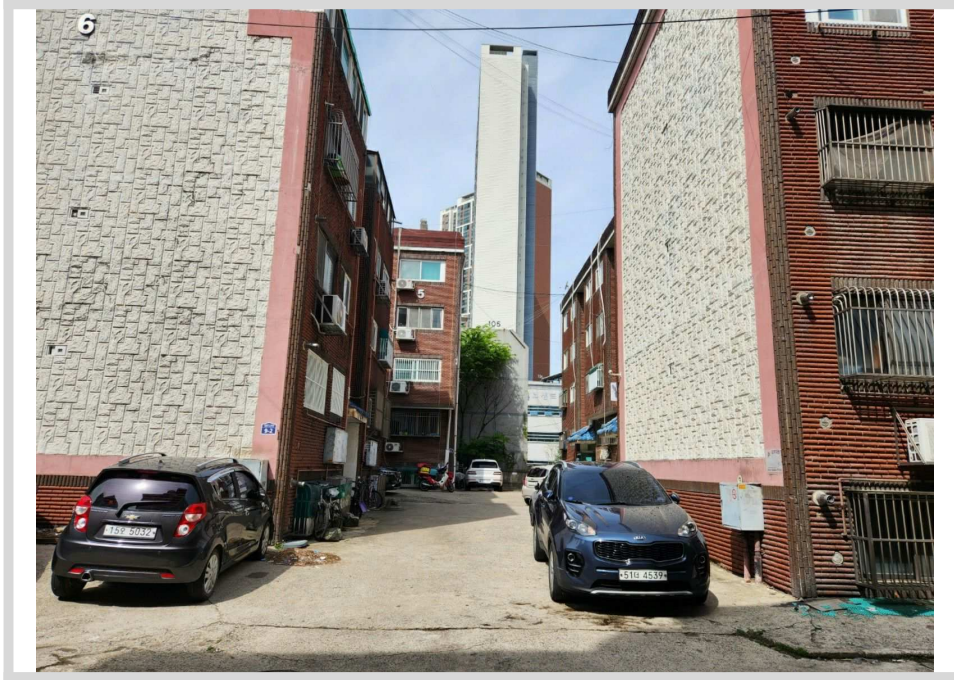


本 件

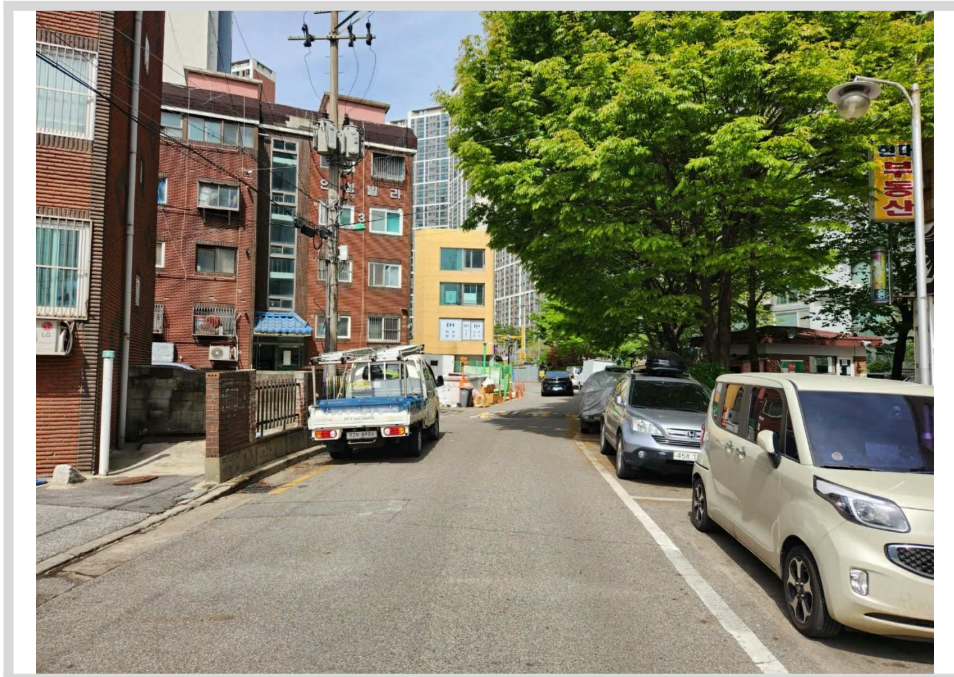
인성빌라 5동  
제4층 제404호



# 사 진 용 지



단지 내 전경



북측 인근 도로변 전경