

# 감정평가서

건명	조재근 소유물건(2025타경501037)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선
감정서번호	c250110-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

(주)한국씨티감정평가법인 경인지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
정수현

(주)한국씨티감정평가법인 경인지사 지사장 정훈 (서명또는인)

감정평가액	일억이천이백만원정 (₩122,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매16계		
소유자 (대상업체명)	조재근 (2025타경501037)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.12	2025.01.12 ~ 2025.01.13	2025.01.13	
감 정 평 가 내 용	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	구분건물	1개호	-	122,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩122,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) -					

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 문학동 “문학초등학교” 남서측 인근에 위치하는 구분건물로 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

- 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정 하였습니다.
- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 01월 12일로 합니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

### 4. 감정평가 방법

- 가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- 나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 이에 따라 일체로 평가하였습니다.

### 5. 기타참고 사항

- 가. 본건 내부는 현장조사 시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 확인치 못하여 표준적 이용상황 및 외부관찰, 주위탐문 등으로 작성되었으므로 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 문학동 356-8 [ 도로명주소 : 인천광역시 미추홀구 소성로285번길5 ]			
건물명, 층, 호수	대우빌라 4층 402호			
용도	다세대주택		사용승인일	1996.06.04
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	공동주택 공시가격 (2024, 원)
	45.16	5.46	25.32	54,200,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## 3. 비교사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[ 인천광역시 미추홀구 ]

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
#1	문학동 353-*	*빌라	4/40*	38.76	26.60	109,000,000	2022.05.09
							1993.10.22

출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교사례의 선정

인근지역 내 거래사례로 대상물건과 유사성이 높고, 기준시점 현재 시세를 적절히 반영한다고 판단되는 <사례 #1> 을 선정합니다.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적인 거래로 보입니다.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## 5. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 전국 주택가격 동향 조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 연립/다세대주택 매매가격지수” 를 활용하여 산정하였습니다.

(2021.06=100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	102.94	103.08	103.13	103.23	103.11	103.10	102.96	102.76	102.46	102.18	101.28	100.33
2024년	97.36	97.34	97.29	97.04	96.92	96.80	96.65	96.51	96.39	96.17	96.00	-

- 시점 수정치 산출

- ① 사례#1의 거래당시 가격지수 : 103.11 (2022.05)
- ② 본건 기준시점 당시 가격지수 : 96.00 (2024.11)
- ③ 시점 수정치 :  $96.00/103.11 \approx 0.93104$

※ 거래시점 : 2022.05.09. 시점이 속하는 달인 2022년 05월 지수를 적용함

※ 기준시점 : 2025.01.12. 시점이 속하는 달인 2025년 01월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2024년 11월 지수를 적용함

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

### 6. 가치형성요인비교

구분		격차율	비고
조건	세항목		
외부요인	가로조건	1.00	대체로 유사합니다.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공 상태의 양부 등	1.03	본건이 노후도 등에서 다소 우세합니다.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등		
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	대체로 유사합니다.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
누계		1.030	-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## 7. 비준가격

일련 번호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
1	109,000,000	1.00	0.93104	1.030	45.16/38.76	121,787,363

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	122,000,000원 내외수준
------	-------------------

### 2. 인근 평가전례

[ 인천광역시 미추홀구 ]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점
							사용승인일
문학동 356-*	*빌라	3/30*	45.16	25.21	법원 경매	93,000,000	2020.08.14
							1996.06.04
문학동 369-1*	*빌라 2동	4/40*	38.93	20.43	법원 경매	87,000,000	2024.01.02
							1998.06.10
문학동 356-*	*빌라 101동	1/10*	42.41	26.62	법원 경매	98,000,000	2024.07.26
							1997.08.30

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## 3. 인근 거래사례

[ 인천광역시 미추홀구 ]

소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						사용승인일
문학동 356-*	*그린빌라	3/301	52.49	35.675	122,000,000	2024.05.20
						1996.09.14
문학동 356-*	*우빌라	4/401	45.16	25.32	92,500,000	2023.06.07
						1996.06.04

※ 출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 122,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래 사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가격으로 대상 부동산의 감정 평가액을 결정합니다.



# 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 문학동 "문학초등학교" 남서측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재합니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재합니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건 내 4층 402호로서,

외벽 : 스톤마감 등

창호 : 샷시창호 등 입니다.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

급배수설비, 난방설비, 위생설비 등이 되어있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 가장형의 토지로서, 다세대주택 건부지 등으로 이용 중입니다.

# 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 동측으로 도로가 소재합니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2023-09-25) , 지구단위계획구역(2014-01-13)(문학(자세한 사항은 도시창생과 문의)),가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2023-09-20)입니다.

### (9) 공부와의 차이

없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

# 위치도



소재지

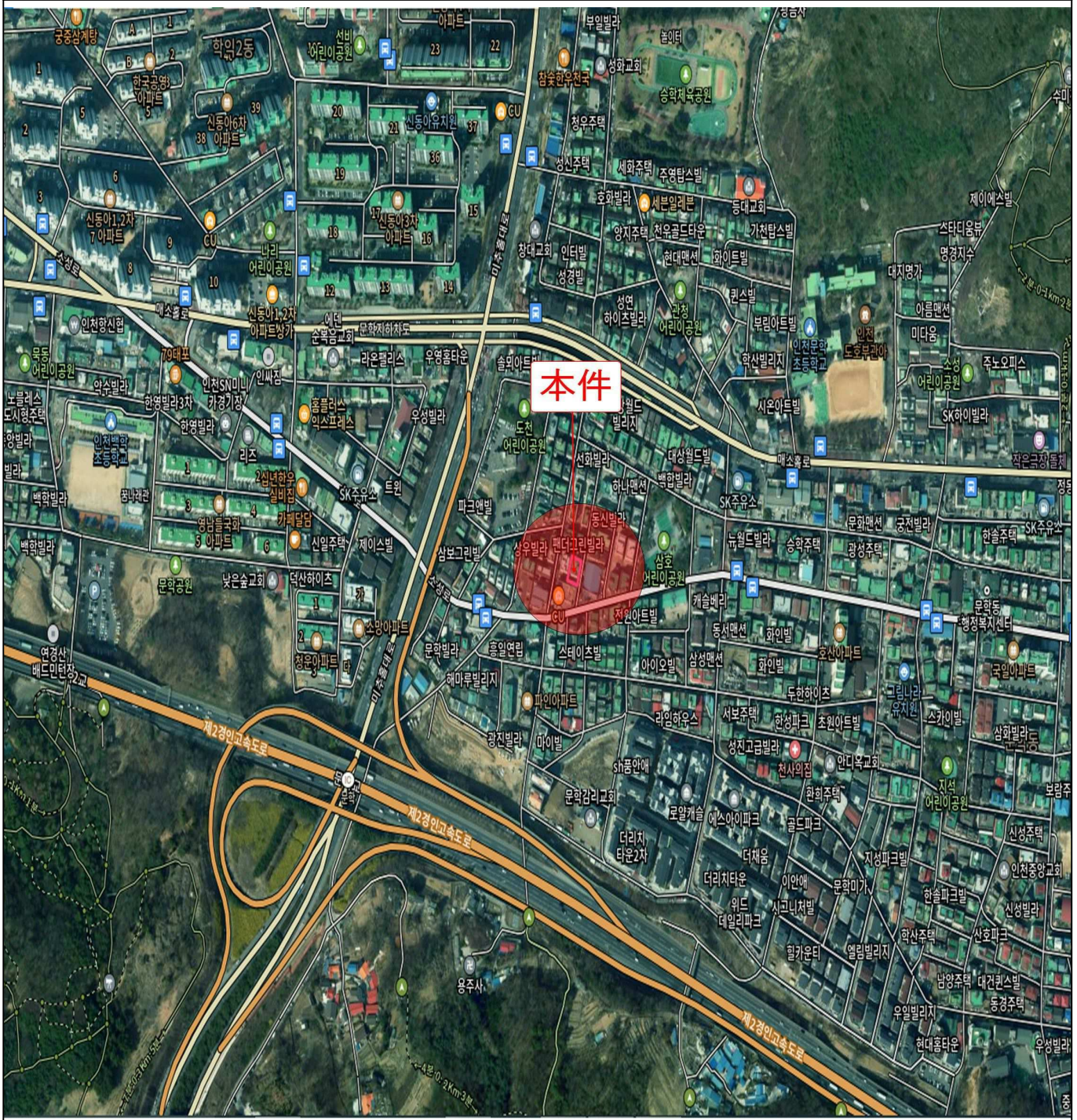
인천광역시 미추홀구 문학동 356-8 대우빌라 4층 402호



# 위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 문학동 356-8 대우빌라 4층 402호
-----	-----------------------------------

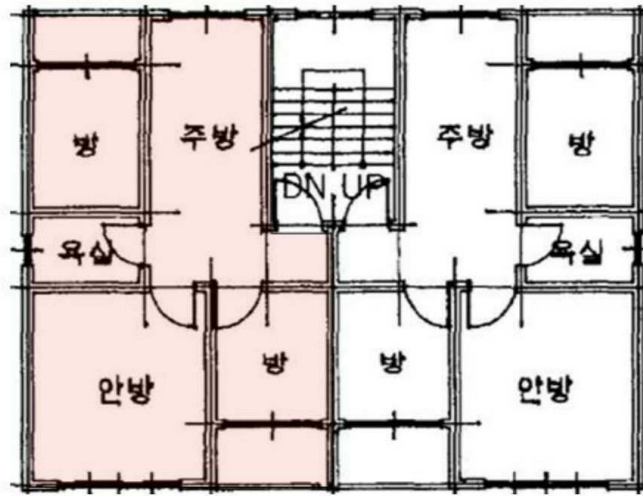


# 내부구조도

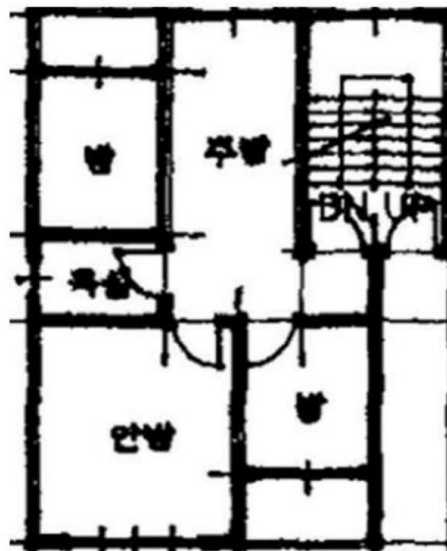


소재지

인천광역시 미추홀구 문학동 356-8 대우빌라 4층 402호

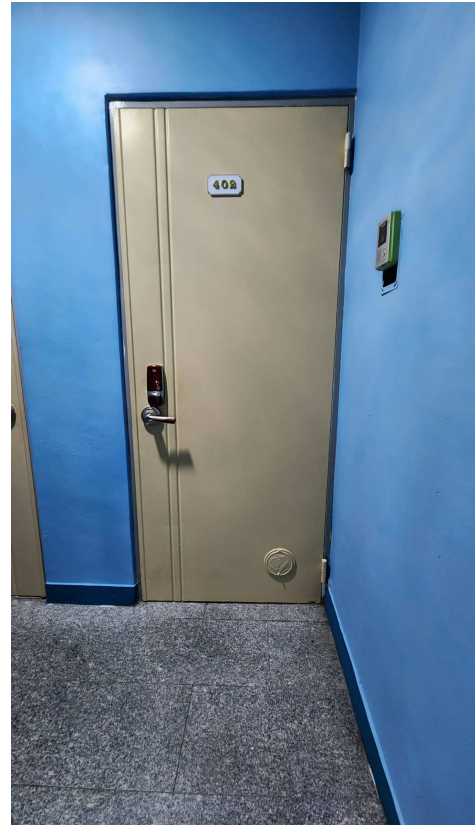
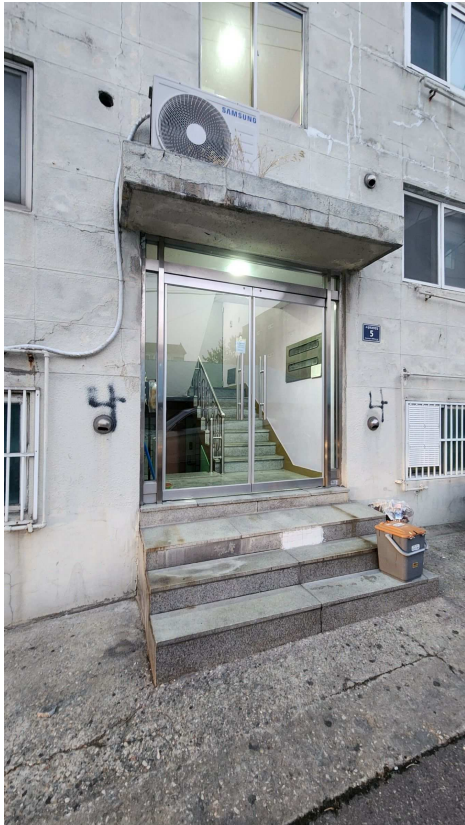


[ 호별배치도 ]



[ 내부구조도 ]

# 사 진 용 지



# 사 진 용 지

