

# 감정평가서

건명	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 소유물건(2025타경505275)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 최재호
감정서번호	SY250210-101

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.

선영감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
박영조

감정평가액	일억삼천이백만원정 (₩132,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 최재호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경505275)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.13	2025.02.13	2025.02.14		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하여	-  백	132,000,000
	합계					₩132,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 전동 소재 “제물포고등학교” 동측 인근에 위치하는 정성파크빌라드 4층 401호 다세대주택으로서, 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 중구 전동 27-5 [도로명주소 : 인천광역시 중구 전동로 18-6]						
건물명 등호수	정성파크빌라드 4층 401호						
구 조	철근콘크리트조 슬라브지붕 4층				사용승인일	2003.01.28	
구 분	기호	층 /호수	전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	전유 +공용 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	용도
							공부
가		4층 401호	63.80	13.41	77.21	39.19	다세대주택 다세대주택

### 3. 감정평가 근거 및 기준가치

#### 가. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

#### 나. 감정평가 기준가치

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 여기서 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

## 4. 기준시점 및 실지조사

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 02월 13일로 하였음.

### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 02월 13일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

## 5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가 방법

### 가. 감정평가 방식

감정평가의 방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식)이 있고 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식과 공시지가기준법(비교방식)이 있으며 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

### 나. 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

### 다. 토지와 건물의 일괄감정평가

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.
- 2) 다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

## 7. 그 밖의 사항

### 가. 토지·건물 가격배분

본건은 집합건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀원 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였는바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

※ 한국 부동산 연구원에서 제시한 『주거용 집합건물 토지·건물 배분비율』 상 배분비율에 의거 배분함[배분비율(토지:건물) = 6 : 4 ].

### 나. 기타 등

- 본건 내부구조확인 은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 외형조사와 인근 유사물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 비교사례 선정

#### 가. 인근 유사부동산 거래사례

[출처: 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	동/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
1	중구 전동 9-**	○○○	○○동 3층 3○○호	54.22	31.78	120,000,000	2024.11.01
							2009.04.28
2	중구 전동 22-**	○○○	○○동 1층 1○○호	59.60	21.74	115,000,000	2023.02
							2002.09.16

#### 나. 비교사례 선정

인근지역내 비교 가능한 거래사례로서, 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례#1을 선정함.

### 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

### 4. 시점수정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 가. 시점수정치의 결정방법

일반적으로 구분건물의 시점수정은 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 지수를 선택하여 적용하여야 함. 본건의 경우 다세대주택으로 대상 부동산의 특성 및 가격추이가 잘 반영된 연립·다세대-매매가격지수(출처:부동산통계정보시스템)를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 가격지수가 발표되지 않는 상태로서 발표된 시점까지의 지수만을 적용함.

## 나. 시점수정치 산정(2021.11 = 100기준)

(인천광역시 )

구 분	지 수	비 고
본건 기준시점 가격지수	95.8	2024년 12월
거래사례의 거래시점 가격지수	96.2	2024년 10월
시점수정치	$\frac{95.8}{96.2} \approx 0.99584$	

## 5. 가치형성요인비교

### 가. 가치형성요인 비교항목

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 가치형성요인 비교치

구 분		단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	동 /호수					
가	4층 401호	0.97	0.97	1.00	1.00	<b>0.941</b>
<b>의 견</b>						
단지외부요인		본건은 사례와 비교하여 차량이용의 편의성 등 단지외부요인이 열세함.				
단지내부요인		본건과 사례는 인근 유사지역에 위치하며, 노후도 등 단지내부요인이 열세함.				
호별요인		본건은 사례와 비교하여 층별효용, 향별 효용 등 호별요인에서 유사함.				
기타요인		본건은 사례와 비교하여 기타요인이 유사함.				

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		비교사례 거래금액	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가격 (원)
기호	동 /호수						
가	4층 401호	120,000,000	1.00	0.99584	0.941	$\frac{63.80}{54.22}$	132,318,810

## III. 참고가격 자료

### 1. 시세수준

구 분	시 세 수 준
유사부동산	110,000,000원 ~ 135,000,000원 수준으로 조사됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 인근 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적	기준시점
							사용승인일
1	중구 전동 32-**	○○○	○○동 2층 2○○호	78.38	136,000,000	취득 처분	2023.09.05
							2002.06.05
2	중구 전동 23-**	○○○	○○동 3층 3○○호	58.32	123,000,000	경매	2024.10.25
							2001.09.15

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정

구 분		전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가격 (원)
기호	동 /호수				
가	4층 401호	63.80	39.19	132,318,810	132,000,000

### 2. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래 사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

# (구분건물)평가명세표

소 재 지	인천광역시 중구 전동 27-5 정성파크빌라드 4층 401호						
건 물 명	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 소유물건(2025타경505275)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1           가	[1동의 건물의 표시] 인천광역시 중구 전동 27-5 정성파크빌라드 [도로명주소] 인천광역시 중구 전동로 18-6  철근콘크리트조 슬라브지붕 4층						
		공동주택					
		(주차장)	66.42				
	지층	(다세대주택)	146.32				
	1층	(다세대주택)	146.32				
	2층	(다세대주택)	146.32				
	3층	(다세대주택)	146.32				
	4층	(다세대주택)	146.32				
		[전유부분의 건물의 표시] 4층 401호 철근콘크리트조		63.80	63.80	132,000,000	비준가액
		[대지권의 목적인 토지의 표시] 토지의 표시 : 1. 인천광역시 중구 전동 27-5 대지권의종류 : 1. 소유권  대지권의비율 : 1.	대	330.8			
			39.19				
			-----	39.19			
			330.8				
				토지·건물	<b>배분내역</b>		
				토 지 :	79,200,000		
				건 물 :	52,800,000		
	<b>합 계</b>				<b>₩132,000,000.-</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 중구 전동 소재 "제물포고등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택 등의 공동주택과 인근에 학교, 근린생활시설 등으로 형성된 일반주택지대로 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는바 대중교통의 편의성은 무난한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬라브지붕 4층 건물내 4층 401호로서,  
외 벽 : 드라이비트 마감 등,  
내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감,  
창 호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 상·하수도 설비, 난방설비, 가스설비 등이 되어 있음.

## (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) |

본건은 부정형 완경사의 토지로서 다세대주택부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 남측으로 로폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 고도지구, 지구단위계획구역(도시관리계획 입안중인 지역(인천광역시 공고2024-2107호)), 도로(접함) 상대보호구역(2024-12-26)(교육환경보호구역 재설정고시(광성중,광성고)<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역(2021-03-22)(전동 윗터골 주거환경 개선사업)<도시 및 주거환경정비법>, 역사문화환경보존지역(2024-06-10)(인천광역시 고시 제2024-149호)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 특별관리해역(시화호-인천연안(2007.04.16.))<해양환경관리법>.

### (9) 공부와의 차이

-.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- . 임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



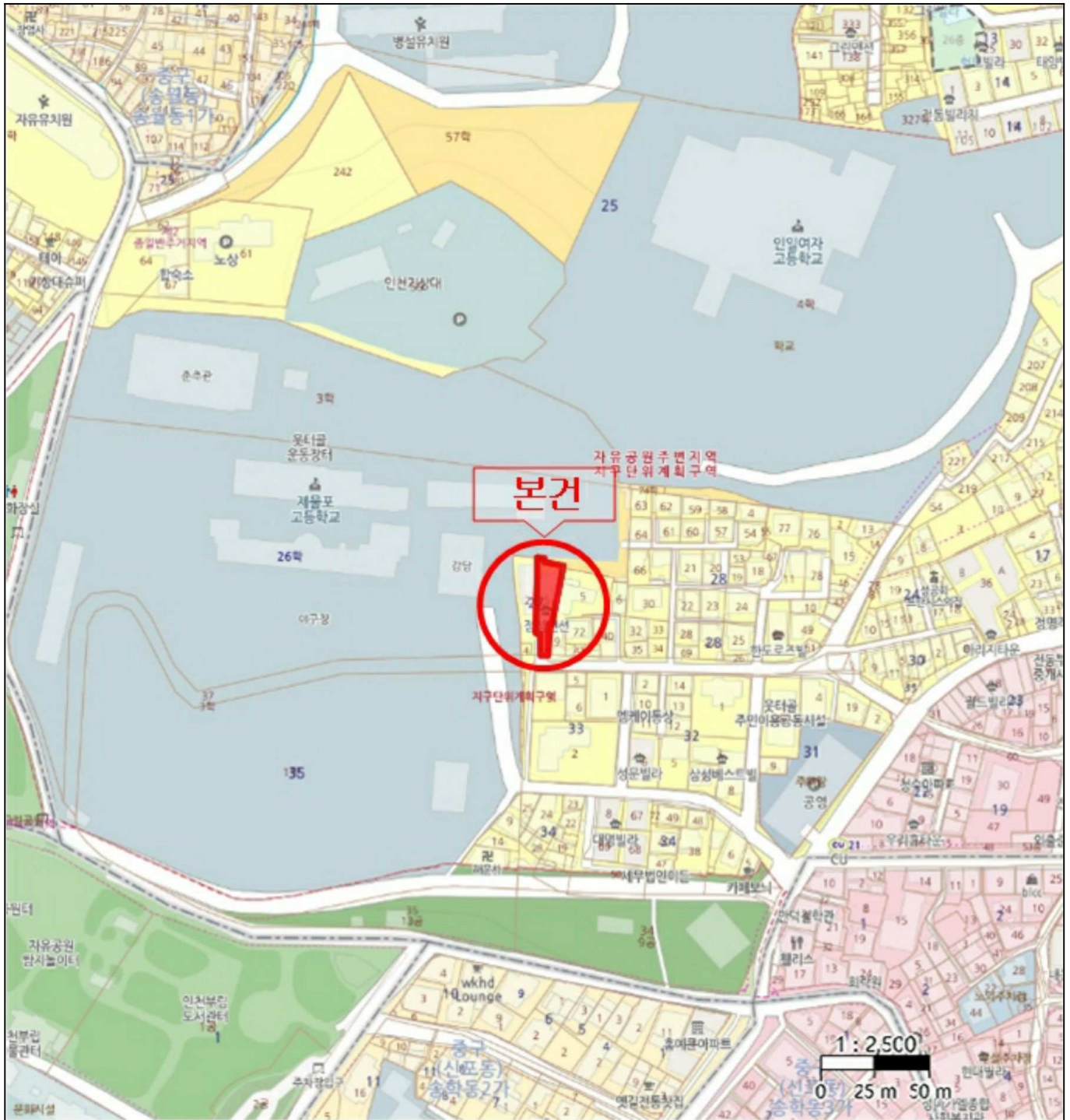
소재지	인천광역시 중구 전동 27-5 정성파크빌라드 4층 401호
-----	----------------------------------



# 위치도



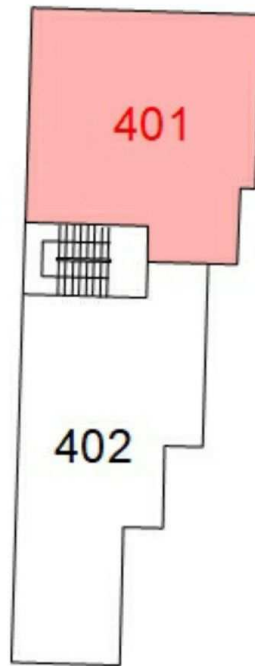
**소재지** 인천광역시 중구 전동 27-5 정성파크빌라드 4층 401호



# 건물개황도

S : 축적없음

## 호별배치도



본건 정성파크빌라드 4층 401호

# 사 진 용 지



본건전경

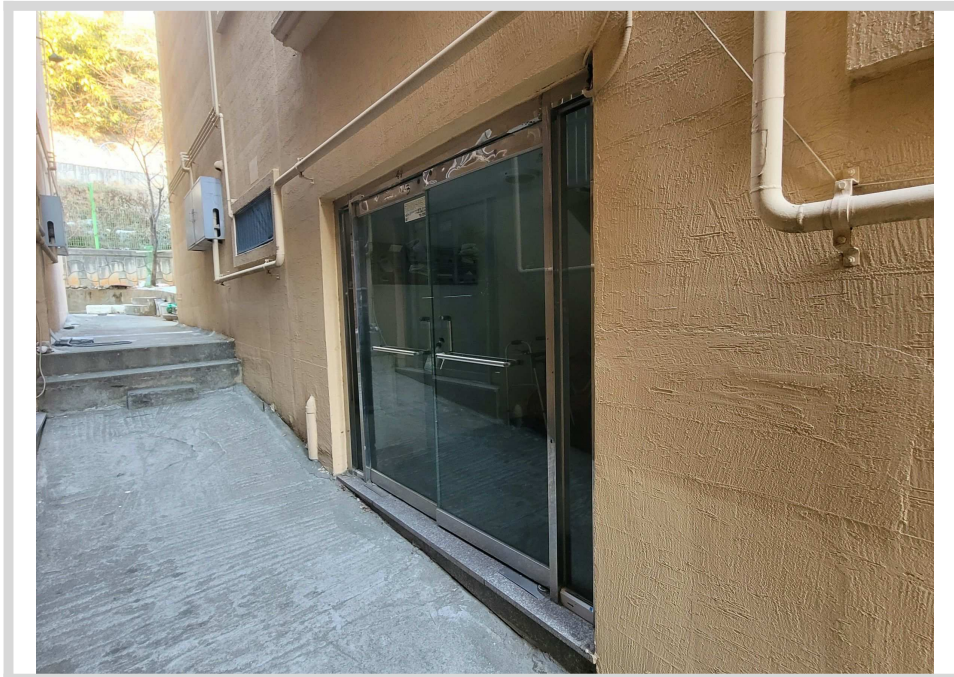


본건전경

# 사 진 용 지



주위전경



출입구전경