

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명: 박성현 소유물건(2025타경506841)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정서번호: YS20250205-1-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 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.

연승감정평가사사무소

TEL. 010-9459-0830 FAX. 0505-182-3145

# (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사  
김동열

김동열 (인)

감정평가액	구천구백만원정 (₩99,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선	감정평가 목적	경매			
제출처	인천지방법원 경매16계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박성현(2025타경506841)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항		2025. 02. 17	2025. 02. 17	2025. 02. 17		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	99,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩99,000,000.-
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		현대디아트빌 제5층 제501호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1  2  가	인천광역시 미추홀구 용현동	627-427 현대디아트 빌	공동주택, 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 낙섬서로 7-21 (용현동)			1층	13.6			
				2층	263.79			
				3층	263.79			
				4층	259.77			
				5층	232.18			
	상동	627-427	대	일반상업지역	250	429		
	상동	627-139	대	일반상업지역	179			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	47.06	47.06	99,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 50.82㎡
				소유권 1,2.x ----- 대지권	21.1 429 x----- 429	21.1		
						토지·건물 토 지 : 39,600,000 건 물 : 59,400,000	배분내역	
	<b>합 계</b>					<b>₩99,000,000.-</b>		
			이 하	여	백			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 '수정아파트' 남동측 인근에 위치하는 '현대디아트빌' 제5층 제 501호에 대한 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 2월 17일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 17일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

·

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.


### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 미추홀구 용현동 627-427 현대디아트빌 제5층 제501호		
도로명주소	인천광역시 미추홀구 낙섬서로 7-21 (용현동)		
	주용도	공동주택, 제1종근린생활시설 12개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2004.07.29	
	건물규모	층수	지상 5층
		연면적	1,033.13 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 5/501	아파트	47.06	3.76	50.82	21.1	92.60
합계 (1개호)			47.06	3.76	50.82	21.1	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	용현동 627-○○○	가/ 4/4○○	아파트	64.76	70.742	144,000,000 (@2,220,000)	2024.04.25 (1985.07.24)	-
#2	용현동 627-○○○	나/ 3/3○○	아파트	64.76	70.742	140,000,000 (@2,160,000)	2024.03.15 (1985.07.24)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

##### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.04.25/ 2025.02.17	
인천 미추홀구 아파트	1.652% (1.01652)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.03	90.8
			기준시점 당시 지수	2025.01	92.3
		산식		$1 + (92.3 - 90.8) / 90.8$ $\approx 1.01652$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.89	본건은 사례대비 대중교통의 편의성, 차량이용의 편의성 등 단지외부요인에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.05	본건은 사례에 비하여 경과연수에 따른 노후도, 건물의 구조 및 마감 상태 등에서 다소 우세함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.935	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	5/501	47.06	#1	2,220,000	1.000	1.01652	0.935	2,110,000	99,296,600	99,000,000
합계		47.06	-	-	-	-	-	-	-	99,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
공동주택(아파트)	기존 주택지대	세로변	2,000,000-2,500,000	일반상업

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	용현동 627-○○○ 6/60○	아파트	72.71	84.71	174,000,000 (@2,390,000)	2024.04.08 (2010.04.09)	법원경매
(2)	용현동630-○○ 4/40○	아파트	70.93	77.67	163,000,000 (@2,300,000)	2023.08.24 (2003.04.08)	공매(국세, 지방세)

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	인천 미추홀구 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	38,106,450,000	29,484,127,846	77.4	372	137	36.8

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	제5층 제501호	47.06	21.1	99,000,000
합계		47.06	21.1	99,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

·

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 "수정아파트" 남동측 인근에 소재하며, 부근은 아파트단지, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재함.

### (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 5층 공동주택, 제1종근린생활시설 건 내 5층 501호로서

외벽 : 화강석 붙임 및 페인팅 마감  
 창호 : 샷시창호임.

### (4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

### (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 주차장 시설 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 가장형 토지로서 공동주택 및 제1종근린생활시설의 건부지로 이용중임.

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

**(7) 인접 도로상태등**

본건 북동측으로 노폭 약 4미터의 포장도로에 접함.

**(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(2016-10-10) <교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

**(9) 공부와의 차이**

없음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도

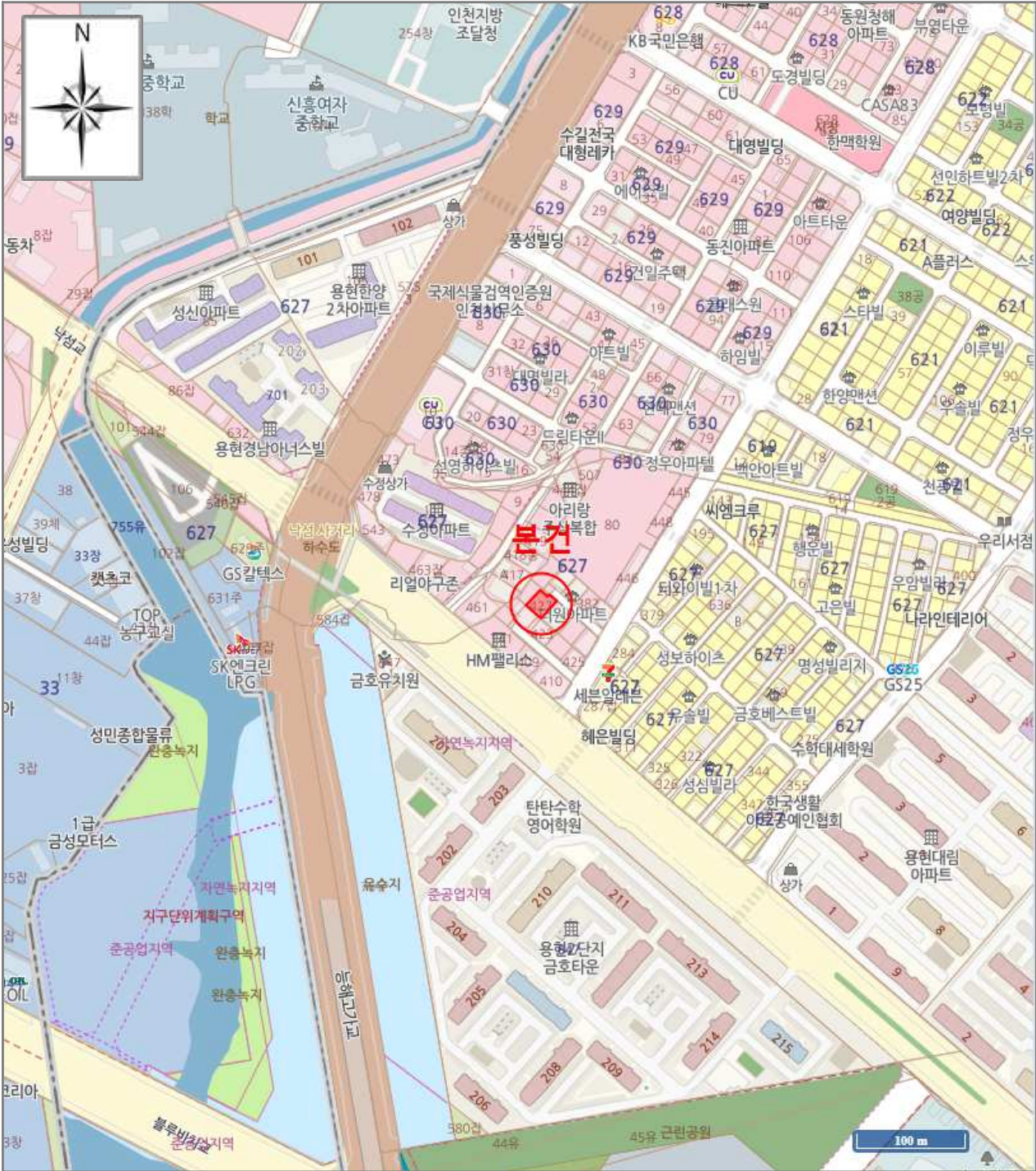
소재지	인천광역시 미추홀구 용현동 627-427외 현대다이아트빌 제5층 제501호
-----	---



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

# 상세 위치도

소재지	인천광역시 미추홀구 용현동 627-427외 현대디아트빌 제5층 제501호
-----	--



[ 범례 ]

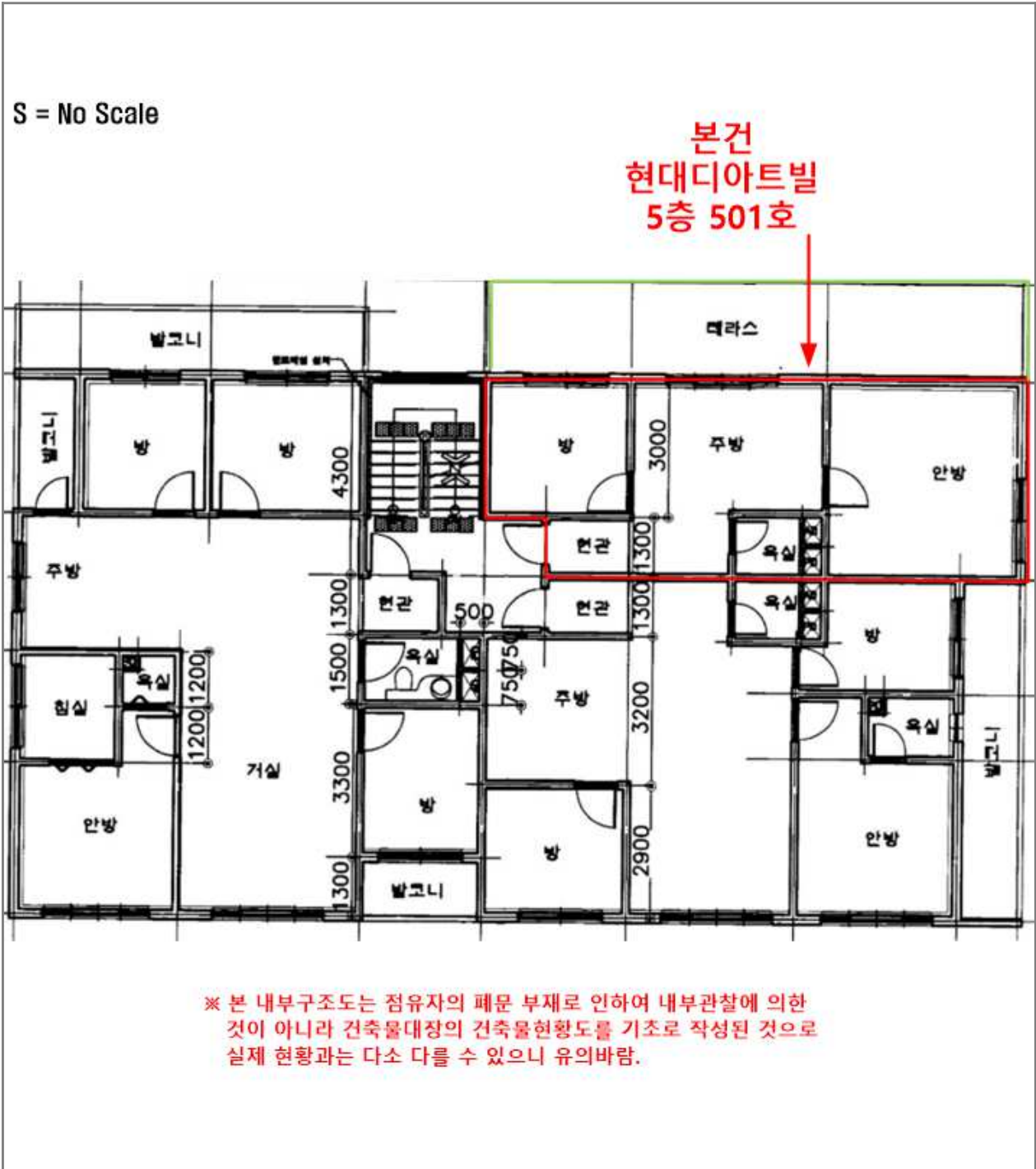
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 5층 호별배치도 및 내부구조도

소재지	인천광역시 미추홀구 용현동 627-427의 현대디아트빌 제5층 제501호
-----	--



# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 용현동 627-427



본건 전경



본건 및 인근전경

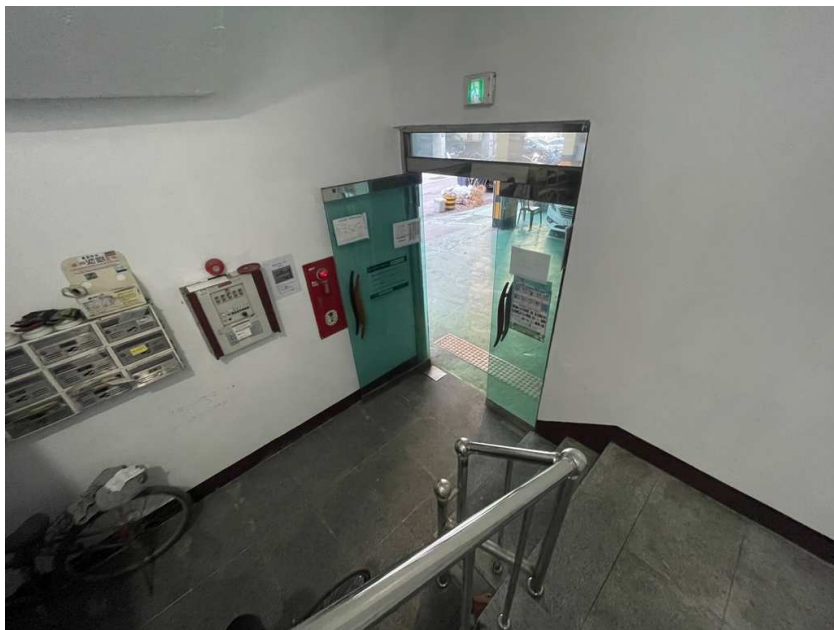
# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 용현동 627-427



본건 1층 주차장

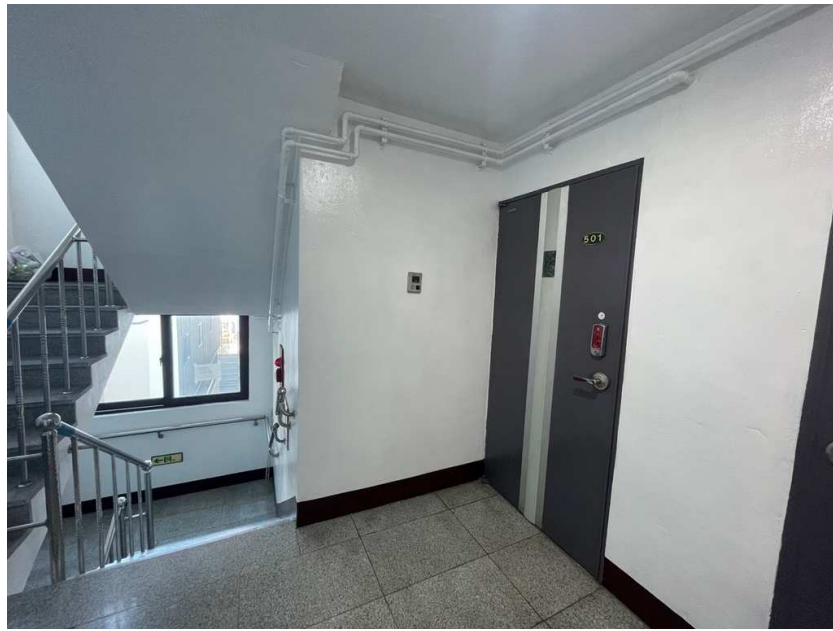


본건 공동출입구

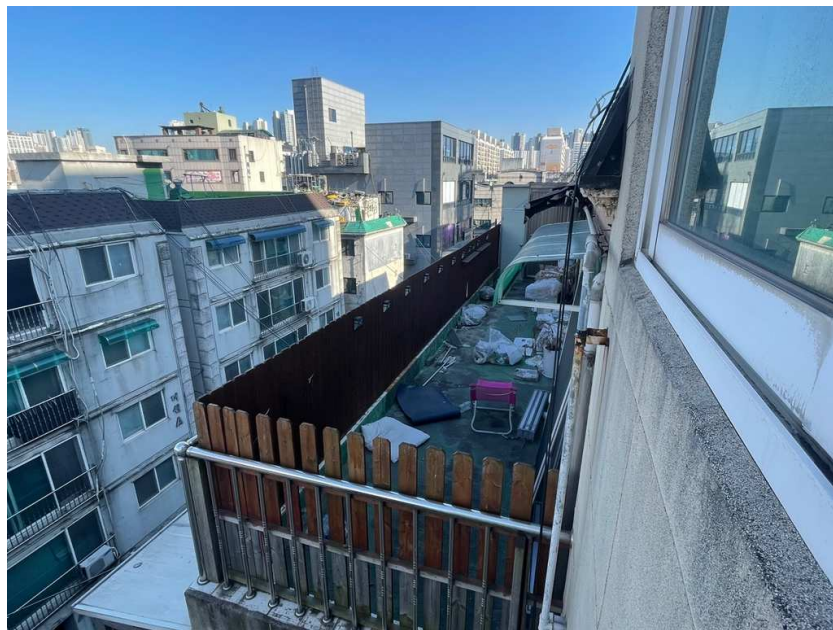
# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 용현동 627-427



본건 및 계단실



본건 501호 테라스

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : YS20250205-1-001

인천지방법원 사법보좌관 이재선 귀하

의뢰번호 : 2025타경506841

## 사십오만구천팔백원정 (₩459,800.-)

2025-02-05 일자 귀 제 『 2025타경506841 』 호로 의뢰하신 『 박성현 소유물건(2025타경506841) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	290,000	기본수수료 =290,000원
나.여비	110,000	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000 【공부발급비】 집합등기사항전부증명서 1,000 / 집합건축물대장(표제부, 전유부) 1,000 / 건축물현황도 100 【기타 실비】 사진 6장
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,100	
임대차조사비	-	
기타 실비	6,000	
특별용역비	-	
소계	128,100	
수수료합계(공급가액)	418,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	41,800	
총계	459,800	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	459,800	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 연송감정평가사사무소 사업자등록번호 : 420-48-01127

★계좌번호★

카카오뱅크  
3333-31-9117442 김동열(연송감정평가사사무소)

연송감정평가사사무소

( TEL. : 010-9459-0830 FAX. : 0505-182-3145 )

# 회 보 서

우)22020 인천광역시 연수구 송도동 316 힐스테이트 송도 101동 3001호  
E-Mail : vsec092@kapaland.co.kr

TEL. 010-9459-0830  
FAX. 0505-182-3145

문서번호 : YS20250205-1-001호

시행일자 : 2025. 02. 17

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 이재선

참 조 : 경매16계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 연송감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.02.05자 귀 제 2025타경506841호로 의뢰하신『박성현 소유물건(2025타경506841)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부 끝.

연송감정평가사사무소