

# 감정평가서

건명	정만수 소유물건(2025타경507289)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선
감정서번호	SJ2502121

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.

상선감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
장 세 영

감정평가액	육천육백만원정 (₩66,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매16계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정만수 (2025타경507289)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.13	2025.02.13	2025.02.13		
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
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	66,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>				₩66,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 문학동 소재 “문학정보고등학교” 남쪽 인근에 소재한 통칭 청솔마을 제2동 4층402호(전유면적:32.88㎡)에 대하여 인천지방법원에서 감정의뢰된 경매(강제)목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 3. 기준기점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.02.13.을 기준시점으로 함.

### 4. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 현장 조사시에 거주인 등 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 이용 상황에 대하여 자세한 현장 확인을 하지 못한 상태로 집합건축물대장상의 건축물대장 및 외부관찰 등을 기준으로 일반적인 이용상황을 상정하여 평가 하였으며 베란다 등 건물에 부합된 부합물 등은 건물가격에 포함평가 하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 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 본건의 평가가격을 토지가격과 건물 가격으로 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 기재하였으니 경매진행시 참조 바랍니다.

### 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 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

#### 2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 문학동 405-9 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 문학길146번길 22-1(문학동)		
건물명, 층, 호수	통칭 청솔마을 제2동 4층 402호		
용도	다세대주택		
사용승인일	2002.06.03.		
면적(㎡)	호수	전유면적	대지권면적
	402호	32.88	19.78

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(한국부동산원)]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
						거래단가 (원/㎡)	사용승인일	
#1	문학동 404-1	우성빌라 1동	4/***	58.58	36.71	119,000,000	2023.06.08.	실거래가
						@2,031,000	1998.03.17.	
#2	문학동 401-4	샤인빌라 2동	2/***	74.32	43.54	150,000,000	2023.04.21.	실거래가
						@2,018,000	2001.10.12.	

#### (2) 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역에 소재하는 본건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 상기의 거래사례<사례#1>를 비교사례로 선정함.

### 4. 사정보정

정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

### 5. 시점수정

- (1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “인천광역시 연립,다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표하지 않아 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정치 산정

연립다세대 지역 : 인천광역시(23.06.08.~25.02.13.)

구 분	가격지수	비고
거래사례의 거래시점(2023년06월08일) 가격지수	98.7	2023년05월지수
대상물건의 기준시점(2025년02월13일) 가격지수	95.8	2024년12월지수
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$95.8/98.7 \approx 0.97062$	

※기준시점은 2025년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년 12월 지수를 적용함.

### 6. 가치형성요인비교

구 분	비교치	비고
외부요인	1.00	사례 대비 본건은 교통의 편의성 등 외부요인에서 유사함.
건물요인	1.01	사례대비 본건은 노후도 등 건물요인에서 우세함.
개별적 요인	1.00	사례 대비 본건은 전유면적에서 우세(1.05)하나 고속도로에 인접하여 소음 등 요인에서 열세(0.95)하여 전체로 유사함.
기타 요인	1.00	사례 대비 기타요인은 서로 유사함.
누계	1.01	$1.00 \times 1.01 \times 1.00 \times 1.00$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

호수	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	비준가격 (원)
402호	119,000,000	1.00	0.97062	1.01	32.88/ 58.58	65,478,000	66,000,000

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근 유사 부동산의 가격수준

본건 인근 유사 부동산의 가격수준은 66,000,000원(@2,007,000원/㎡)수준임.

#### 2. 인근 평가전례

[출처:한국감정평가사협회 감정평가정보]

기 호	소재지	건물명칭	층 /호수	평가 목적	기준시점	전유면적(㎡)		평가금액(원)
					사용승인일	전유	대지권	
#3	문학동 404-21	별장맨션	3/***	소송	2024.01.29.	51.59	24.72	110,000,000 (@2,132,000)
					2002.02.20.			
#4	문학동 404-13	중앙하이츠	4/***	공매	2024.06.24.	49.48	30.16	103,000,000 (@2,081,000)
					1985.06.05.			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정

1. 위의 시산가격으로 산출된 가격 및 인근의 평가전례, 부동산탐문조사 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정함.
2. 감정평가액 : 66,000,000원

# 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.	(1동의 건물의 인천광역시 남구 문학동	표시)  405-9	다세대주택	철근콘크리트조 기와지붕 4층			66,000,000	비준가격
	[도로명주소] 인천광역시 남구 문학길 146번길 22-1							
	(전유부분의 4층 402호	건물의			표시)	철근콘크리트조		
	(대지권의종류) 1. 인천광역시 미추홀구 문학동	405-9	대			204.8		토지의표시
	대지권의종류: 1. 소유권							
	대지권의비율: 1.				19.78	19.78		
					204.8			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 39,600,000 26,400,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩66,000,000.-</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 미추홀구 문학동 소재 문학정보고등학교 남측 인근에 위치하는 다세대 주택 4층 402호로서 주위는 소규모 공동주택 등이 다수 소재하는 기존주택지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 기와지붕 4층 건물내 4층 402호로서

외벽: 드라이비트 마감,  
내벽: 벽지 및 일부도배 마감,  
창호: 하이샷시 창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비에 의한 개별난방시설 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

자루형의 토지로서 다세대주택 부지로 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 제한상태 |                   | (9) 공부와의 차이   | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 폭 약6미터내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(2014-01-13)(문학(자세한 사항은 도시창생과 문의)),  
가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]){가축분뇨  
의 관리 및 이용에 관한 법률}, 상대보호구역{교육환경 보호에 관한 법률}, 과밀억제권역  
{수도권정비계획법}임.

### (9) 공부와의 차이

건축물 등기사항전부증명서상 소재지가 "인천광역시 남구"로 등재되어 있으나 행정구역명  
변경으로 실제 "인천광역시 미추홀구"임.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 미상임.

-본건은 2023. 11.21일자 인천지방법원의 임차권등기명령에 의하여 주택임차권 등기되어  
있음.

임차보증금 : 금80,000,000원

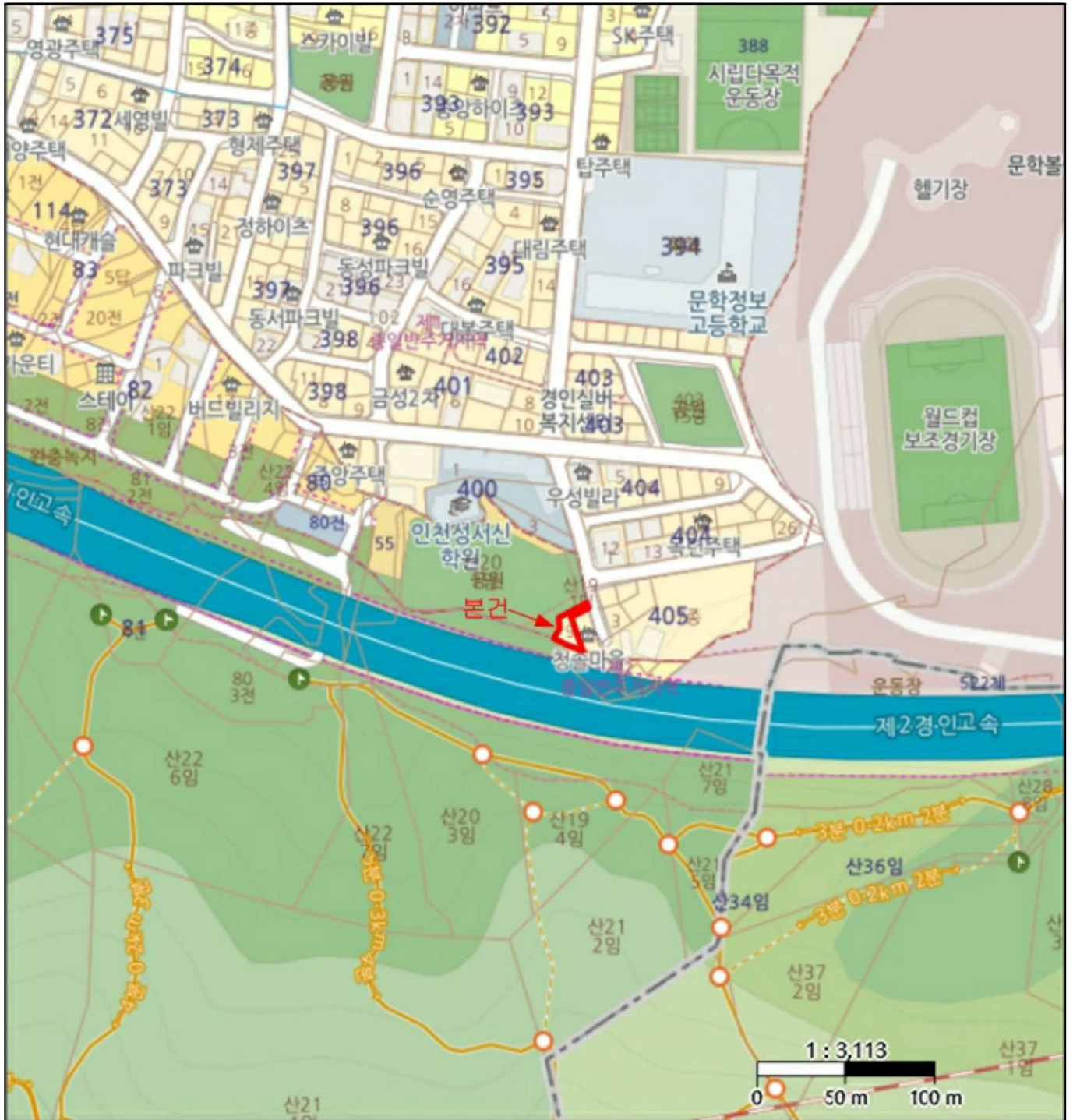
확정일자 : 2022. 09. 01.

임차권자 : 김성진(980318-\*\*\*\*\*)

# 위 치 도



소 재 지	인천광역시 미추홀구 문학동 405-9 4층 402호
-------	------------------------------

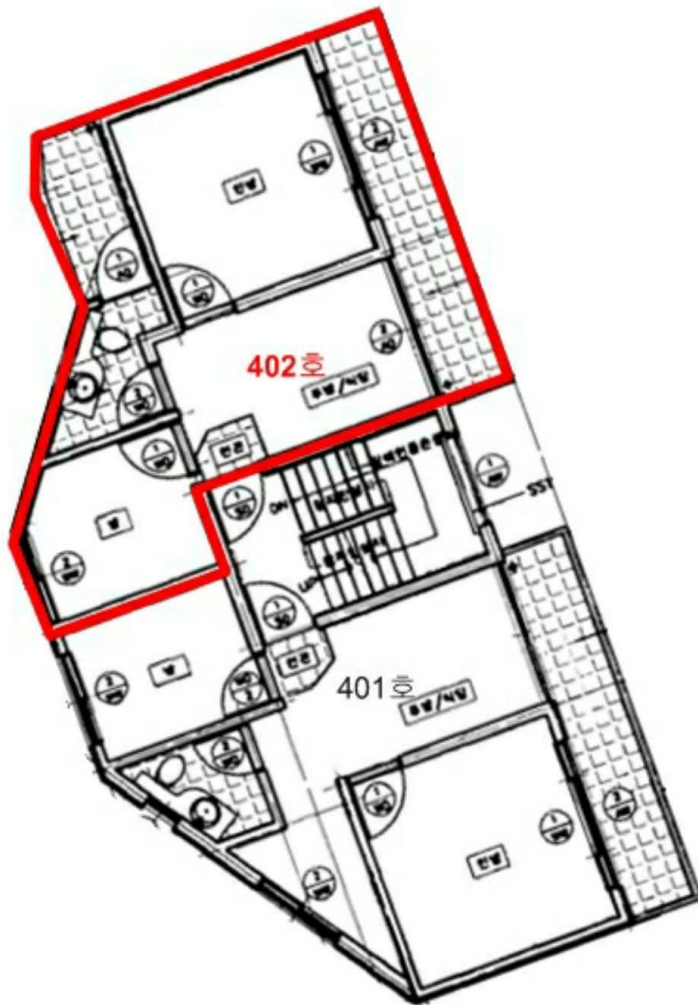


# 호 별 배 치 도



소 재 지

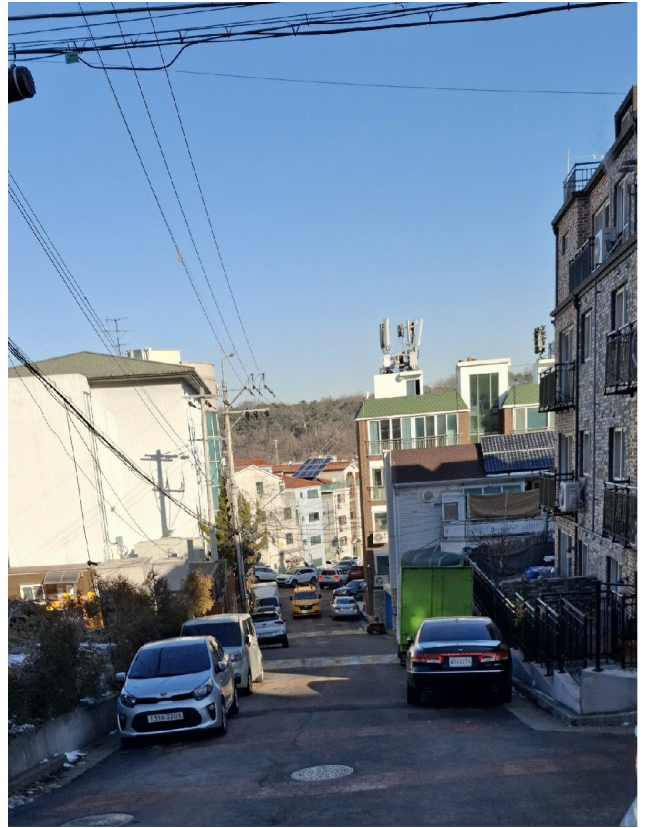
인천광역시 미추홀구 문학동 405-9 4층 402호



본건 [ 4층 402호 ]



[ ]



[ ]



[ 1 ]



[ ]