

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

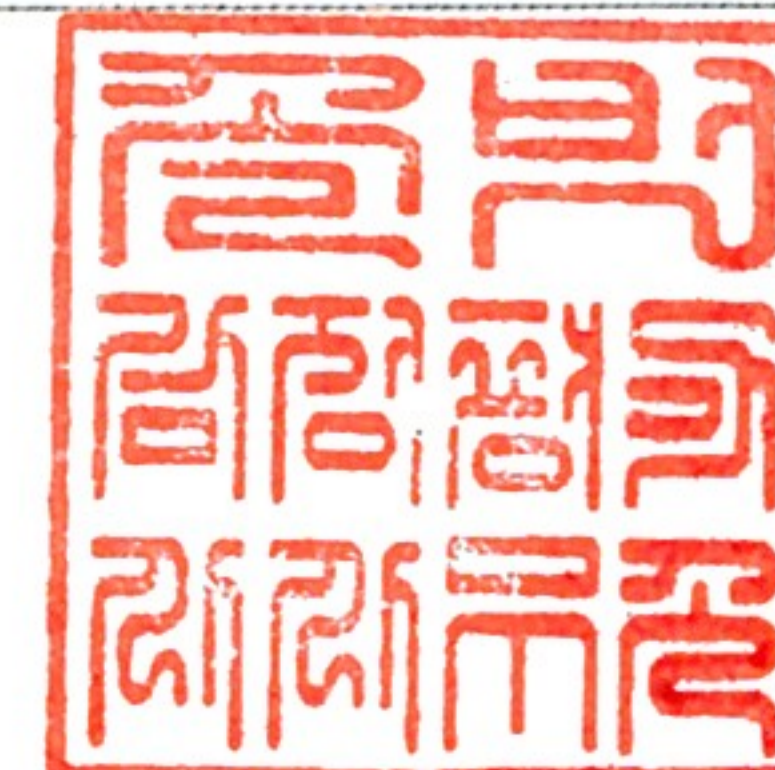
건명: 정만수 소유물건(2025타경507571)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정평가서번호: SV25-0225-a-20

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.

솔버 감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
양해영

양해영



감정평가액	육천사백만원정 (₩64,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정만수 (2025타경507571)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.03	2025.02.25 ~ 2025.03.03	2025.03.03	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1  이	구분건물	1  하  여	-  백	64,000,000
	합계					₩64,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적 등

본건은 인천광역시 동구 화수동 소재 '화도진중학교' 북측 인근에 위치하는 부동산[다세대주택, 제401호]에 대한 인천지방법원의 경매목적 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건 없음.

### 3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일로 함.

▶ 기 준 시 점 : 2025.03.03 (가격조사완료일)

### 4. 감정평가기준 및 감정평가방법

#### 가. 감정평가기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령, 감정평가실무기준 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

#### 나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 추후 이전될 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 타 방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, "원가법"은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래되는 시장관행에 따라 토지와 건물 원가의 합리적인 배분이 현실적으로 적용이 곤란하며, "수익환원법"은 장래 산출할 것으로 기대되는 수익 추정 및 현재가치로의 환원 또는 할인하는 과정의 현실적인 어려움 등이 있어 적용의 한계가 있음.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 다른 방법에서의 합리성 검토가 곤란하다고 판단되는바, 본건 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 그 밖의 사항

### 가. 대상물건의 소재지 등

대상물건의 소재지, 지번, 면적, 구조 등은 귀 제시목록 및 집합건축물대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등에 의거하였음.

### 나. 대상물건 확인

본건 내부구조 및 이용상태 등은 폐문부재로 표준적인 이용상황 및 건축물현황도면을 기준으로 현장조사한 사정 등을 참조하여 작성하였음.

### 다. 토지가격과 건물가격으로 배분

집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 이에 대한 토지 및 건물을 구분하여 평가하는 것은 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상부동산의 평가액을 토지 및 건물의 가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 표기하였으니 참고하시기 바람.

### 라. 유의사항

본건은 관계인의 폐문부재로 누수, 결로, 마감자재 등의 확인이 불가능하여, 부득이하게 인근 유사물건의 통상적인 이용상황을 기준하여 평가하였으므로 경매진행시 반드시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 대상부동산 개황

### 1. 대상물건이 속한 전체 건물의 개요

[ 출처 :집합건축물대장 등 ]

구분	내용
명칭	대림빌라 (외관 표시)
소재지	인천광역시 동구 화수동 5-63
용도지역	제3종일반주거지역
대지면적	83㎡
연면적	220.76㎡
구조 및 규모	R.C.조, 지상4층, 4세대
사용승인일자	1997.03.14
주용도	다세대주택
비고	-

### 2. 감정평가 대상

기호	동	층	호	이용상황	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	전용율(%)
가	-	4	401	다세대주택	45.05	10.14	55.19	20.75	82%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시간가액

### 1. 개요

#### 가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

#### 나. 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며 시장성에 따른 감정평가방법이다.

### 2. 거래사례 선정

#### 가. 인근지역 유사 부동산 거래사례

기호	소재지	건물명	전유 면적(m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	거래 단가 (원/m <sup>2</sup> )	사용 승인	거래일자
사1	동구 화수동 5-77	삼성맨션 4층	49.87	73,000,000	1,463,806	2002	2024-08-05
사2	동구 화수동 5-31	정성타운A동 3층	56.91	84,000,000	1,476,015	1997	2023-07-19
사3	동구 화수동 4-30	동백그린빌라 4층	46.55	63,000,000	1,353,383	1998	2024-05-27
사4	동구 화수동 2-13	궁전빌라2동 4층	38.57	65,000,000	1,685,248	1996	2023-02-10

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 비교 거래사례 선정

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 최근 사례를 아래와 같이 비교하여 거래사례로 선정함.

기호[ 사2 ]선정

## 3. 사정보정

### 가. 사정보정의 의의

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화하는 작업임.

### 나. 사정보정치 결정

사례는 실거래가격으로 신고된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단 됨.

사정보정치 1.00

## 4. 시점수정

사례와 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 월간 매매가격지수 자료 중 본건의 특성을 고려하여 인천광역시 월간 매매가격지수(연립/다세대)를 활용하여 산정함.

출처 : 한국부동산원

기호	비교사례	산출내역
가 2025.03.03	사2 2023-07-19	연립다세대 지역 : 인천광역시(23.07.19~25.03.03)  거래시점 : 2023.07.19, 2023년06월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.03.03, 2025년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년01월 지수를 적용함 2023.07.19 매매 가격지수 (적용:2023년06월) : 98.5 2025.03.03 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 95.6 시점수정치 : $95.6/98.5=0.97056$
시점수정치		0.97056

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

조건	세항목	검토	격차율
단지외부요인	대중교통의 편의성	대상과 사례는 대체로 대등함	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	대상과 사례는 대체로 대등함	1.00
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	대상은 사례보다 층별효용 등에서 열세임	0.98
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상과 사례는 대체로 대등함	1.00
가치형성요인비교치			0.980

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 비준가액 산정

기호	사례	거래사례 단가(원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	비준가액(원)
가	사2	1,476,015	1.00	0.97056	0.980	1,403,910	45.05	64,000,000

## 7. 시산가액의 합리성 검토 자료

### 가. 감정평가사례

기호	소재지	명칭	전유 면적(m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)	단가 (원/m <sup>2</sup> )	사용승인	기준시점
감1	동구 화수동 5-44외	라인빌라 B동 제10*호	57.42	21.08	94,000,000	1,637,060	1997. 01.29	2023.01.26
감2	동구 화수동 4-23외	미건빌라 A동 제10*호	45.34	18.30	58,000,000	1,279,224	1996. 07.02	2023.12.02

### 나. 인근지역 유사부동산 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문 조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.  
층별, 연식, 면적 등에 따라 전유면적당 1,200,000 ~ 1,900,000/m<sup>2</sup> 정도로 파악됨.

### 다. 경매통계분석

출처 : KAIS[태인]

소재지	물건용도	낙찰가율 (%)	낙찰건수	낙찰건율 (%)	총경매건수
인천광역시 동구	다세대	58.46	1	16.67	6

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 결정의견

대상물건의 입지와 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

### 2. 감정평가액 결정

기호	소재지	건물명	동	층	호	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	인천광역시 동구 화수동 5-63	대림빌라 (외관 표시)	-	4	401	45.05	64,000,000

## 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 동구 화수동	5-63	다세대주택	알.씨조 슬래브지붕 4층				
	[도로명주소] 인천광역시 동구 인중로 524			1층	55.19			
				2층	55.19			
				3층	55.19			
				4층	55.19			
	동소	5-63	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 제4층 제401호	45.05	45.05	64,000,000	비준가액 (공유면적 포함)
				1. 소유권	20.75	20.75		
				----- 대지권	83			
		합 계					토지·건물 토 지 : 44,800,000 건 물 : 19,200,000 ₩64,000,000.-	
				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 동구 화수동 소재 '화도진중학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트, 공장 등이 혼재하는 지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 대중교통 여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬라브지붕 4층 건물 내 제4층 제401호로서,  
외벽 : 화강석재 등 마감.  
창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 등을 구비하고 있음.

# 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) |          |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 가장형인 토지로서 인접토지 및 도로와 동고평탄하며, 현황 다세대주택 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건은 북측 및 서측으로 공도와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역 , 광로3류(폭 40m~50m)(2024-07-08)(접합) , 기타도로시설(상단높이 및 하단깊이로부터 각각6.5m 도로보전 입체구역지정) , 도시고속도로(2013-12-27)(지하구간)(저축) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(화도진중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

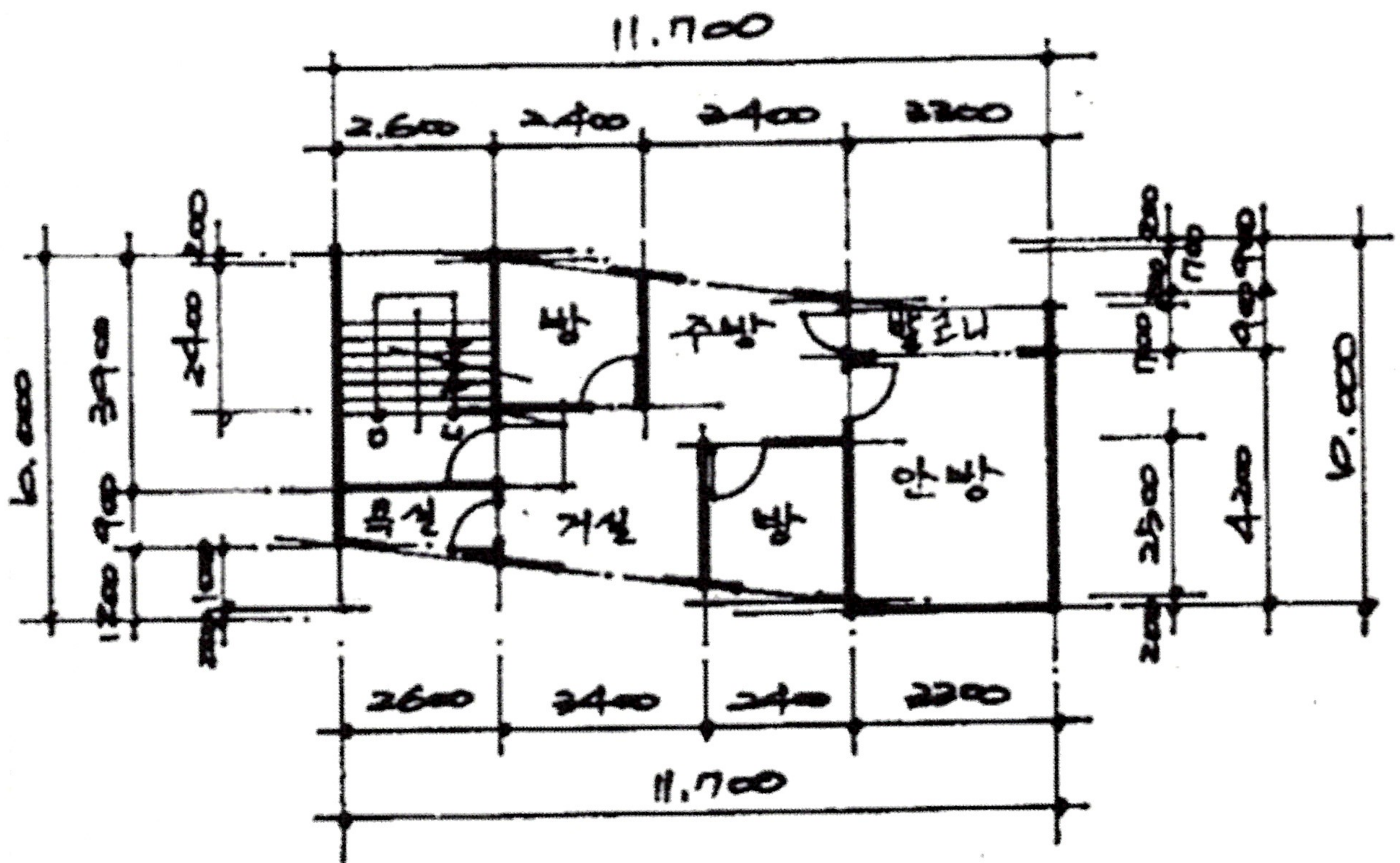
# 광역 위치도



# 위치도

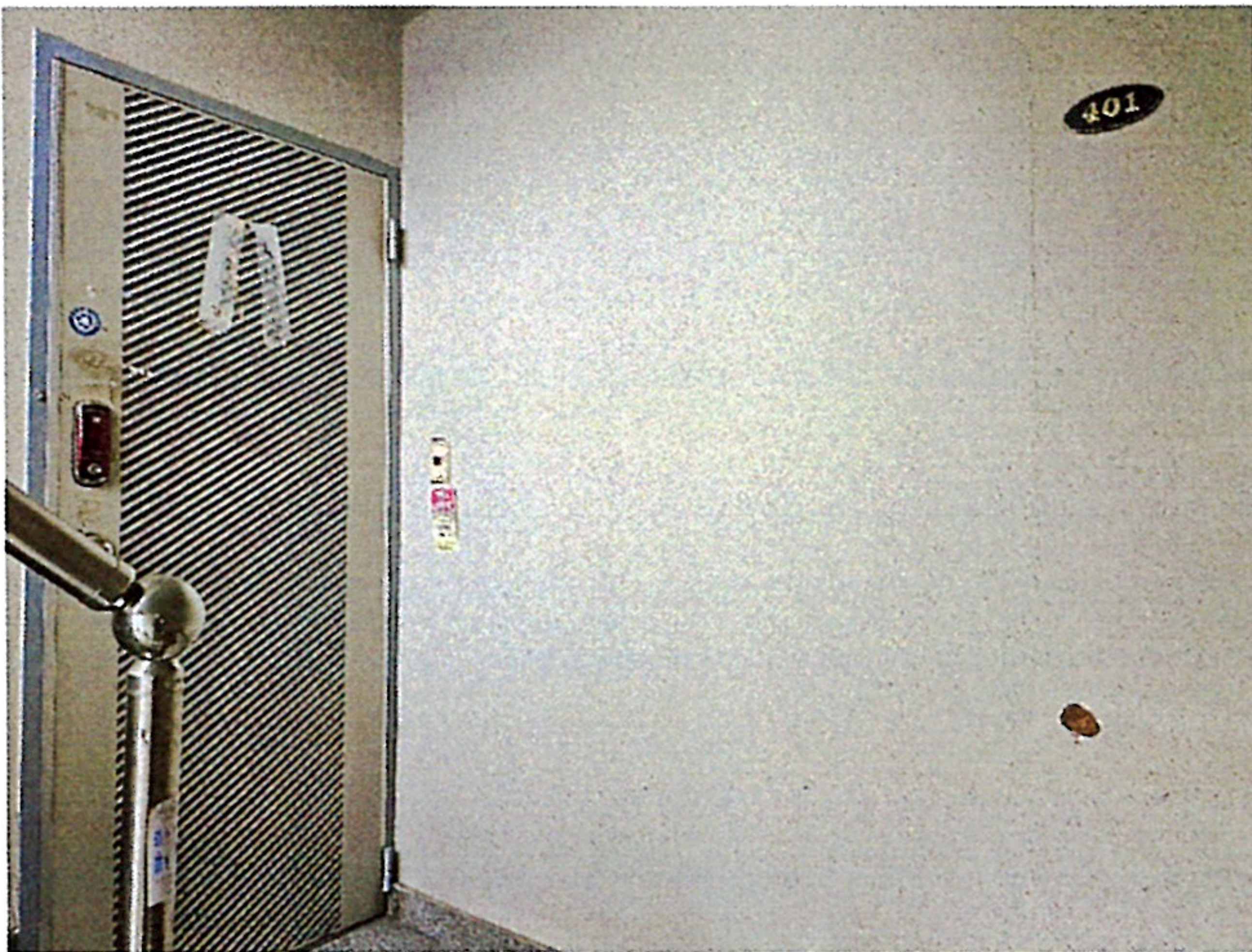


# 건물개황도



<제4층 제401호>

# 사진용지



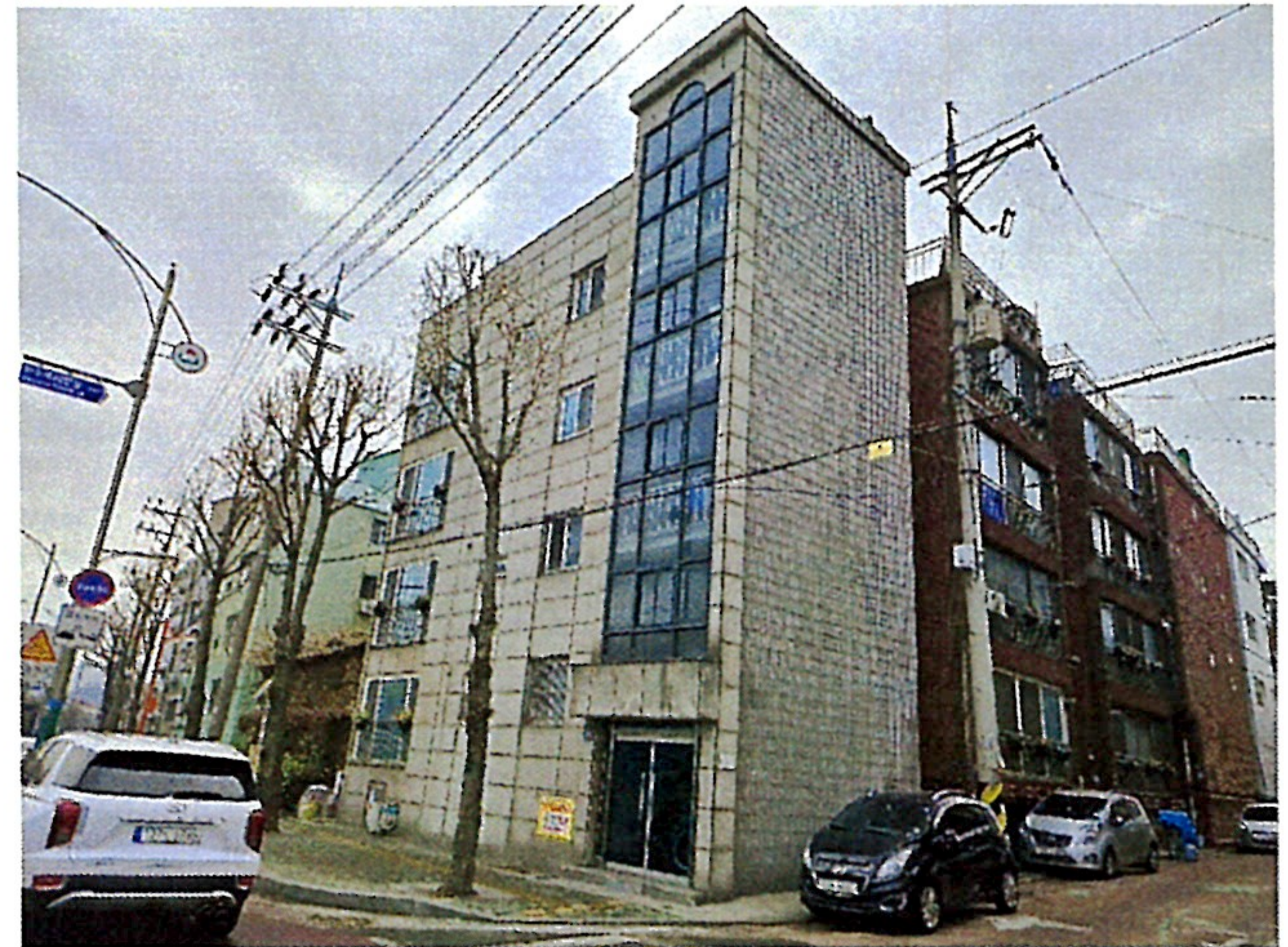
본건



본건이 속한 동 출입구



본건이 속한 동 전경



본건이 속한 동 전경