

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정근욱 소유물건(2025타경507622(2))

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 박인진

감정평가서번호: BZW251215-5000

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.

비즈웰감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
손 은 하

감정평가액	이억일백만원정 (₩201,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박인진	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매27계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정근욱 (2025타경507622(2))	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.10	2025.03.10	2025.12.29		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	201,000,000 백
	합계					₩201,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 서구 당하동에 소재한 서연빌리지 103동 3층 302호(집합건축물대장상 전유면적 : 51.91㎡)로서 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 10일로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 03월 10일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그밖의 사항

- 1) 본건 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 2) 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부구조, 마감자재, 누수, 결로 등의 확인이 불가능한 바 부득이하게 인근 유사물건의 통상적인 이용상황을 기준하여 평가하였으므로 경매입찰시 반드시 재확인하시기 바람.
- 3) 본건의 경우 현황 및 집합건축물대장상 302호의 건축물현황도를 기준으로 위치 확인하여 평가하였으며, 본건 집합건축물대장상 302호의 건축물현황도와 3층의 건축물현황도가 상이한바 경매진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 서구 당하동 943-3, 943-5, 943-7, 943-44 [도로명주소] 인천광역시 서구 청마로 52-5			
건물명, 층, 호수	서연빌리지 103동 3층 302호			
집합건축물대장상 용도	도시형생활주택 단지형다세대	사용승인일	2018.07.12	
면적	전유부분(㎡)	공용부분(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
	51.91	7.94	76.6073	-

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(※ 자료출처: 한국부동산원KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지 (인천광역시)	구분	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
A	서구 당하동 943-**	다세대 주택	2층/ ○○호	50.24	74.1427	210,000,000	2022.06.07
							2018.07.12

2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 본건과 위치적, 물적 동일성 또는 유사성이 있는 구분건물로서 <사례 기호 A>를 적용 거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

<사례 기호 A>는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사(인천광역시 연립다세대 매매가격지수)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출

- 거래시점 : 2022.06.07, 2022년05월 지수를 적용 함
- 기준시점 : 2025.03.10, 2025년02월 지수를 적용 함

- 2022.06.07 매매 가격지수 (적용:2022년05월) : 108.1
- 2025.03.10 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 100.1

- 시점수정치 : $100.1/108.1 \approx 0.92599$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	구분 세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	본건 구분건물은 사례 구분건물 대비 단지외부요인은 대등함.
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	1.00	1.00	본건 구분건물은 사례 구분건물 대비 단지내부요인은 대등함.
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	1.00	1.00	본건 구분건물은 사례 구분건물 대비 호별요인은 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		1.000		$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$

6. 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	시산가액 (원)
1	210,000,000	1.00	0.92599	1.000	51.91 /50.24	≒200,921,767

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 참고가격 자료

1) 인근 부동산 가격수준

유사형 가격수준	위치, 향, 노후도 등에 따라 전유면적 기준 3,500,000원/㎡ ~ 4,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.
-------------	--

2) 인근 평가전례

기호	소재지 (인천광역시)	구분	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
								사용승인일
가	서구 당하동 943-**	다세대 주택	3층/ ○○호	51.91	76.6073	법원 경매	201,000,000	2025.03
								2018.07
나	서구 당하동 943-**	다세대 주택	3층/ ○○호	50.24	74.1427	법원 경매	202,000,000	2024.11
								2018.07

8. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 수준 및 참고가격 자료 등을 고려할 때 합리성이 인정되는 201,000,000원으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	인천광역시 서구 당하동 943-3 외					
건 물 명	서연빌리지 103동 3층 302호					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	대지권의 종류 : 1,2,3,4. 소유권 대지권의 비율 : 1,2,3,4.		76.6073 3,618x--- 3,618	76.6073	배분내역 토 지 : 80,400,000 건 물 : 120,600,000 W201,000,000.-	
	합 계	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 서구 당하동 소재 '백석초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트, 공원, 학교 등이 소재한 지역으로서 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통이용편의도는 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 건물 내 3층 302호로서,
외벽 : 미장스톤 마감 등,
창호 : 샷시창 등임.

(4) 이용상태

본건은 도시형생활주택 단지형다세대 구조임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 완경사지로서 4필 일단으로 공동주택 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통하여 북측으로 외곽공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1) 당하동 943-3

자연녹지지역, 성장관리계획구역(공업제한형), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-03-31)(서부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-07-06)(서부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(기타 자세한 사항은 서부교육지원청 학생건강안전과에 문의 032-560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

2) 당하동 943-5

자연녹지지역, 성장관리계획구역(공업제한형), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-03-31)(서부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-07-06)(서부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(기타 자세한 사항은 서부교육지원청 학생건강안전과에 문의 032-560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

3) 당하동 943-7

자연녹지지역, 성장관리계획구역(공업제한형), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(서부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(기타 자세한 사항은 서부교육지원청 학생건강안전과에 문의 032-560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

4) 당하동 943-44

자연녹지지역, 성장관리계획구역(공업제한형), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(기타 자세한 사항은 서부교육지원청 학생건강안전과에 문의 032-560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(서부

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) | |

교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(기타 자세한 사항은 서부교육지원청 학생건강안전과에 문의 032-560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 본건 집합건축물대장상 302호의 건축물현황도와 3층의 건축물현황도가 상이한바 경매진행 시 참고 바람.

광역 위치도



소재지	인천광역시 서구 당하동 943-3외 서연빌리지 103동 3층 302호
-----	--



위치도



소재지 인천광역시 서구 당하동 943-3외 서연빌리지 103동 3층 302호



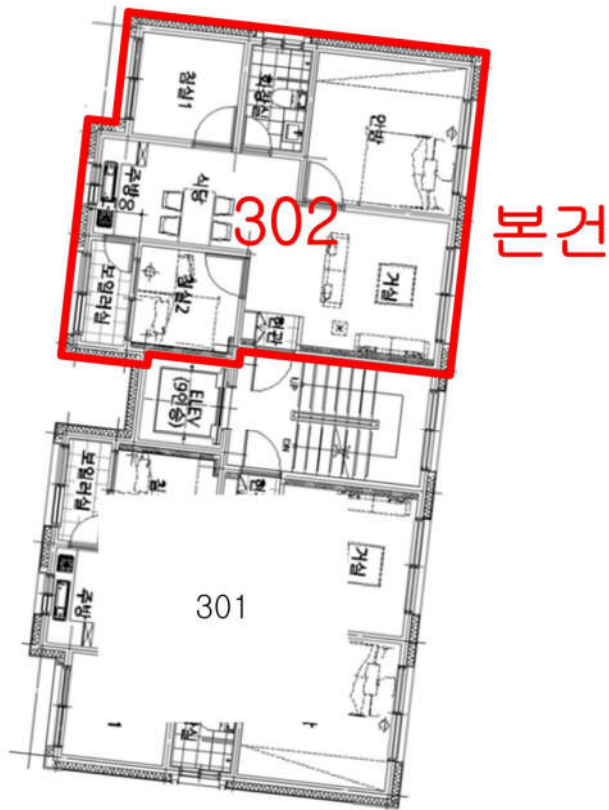
호 별 배치도



소재지

인천광역시 서구 당하동 943-3외 서연빌리지 103동 3층 302호

NO SCALE

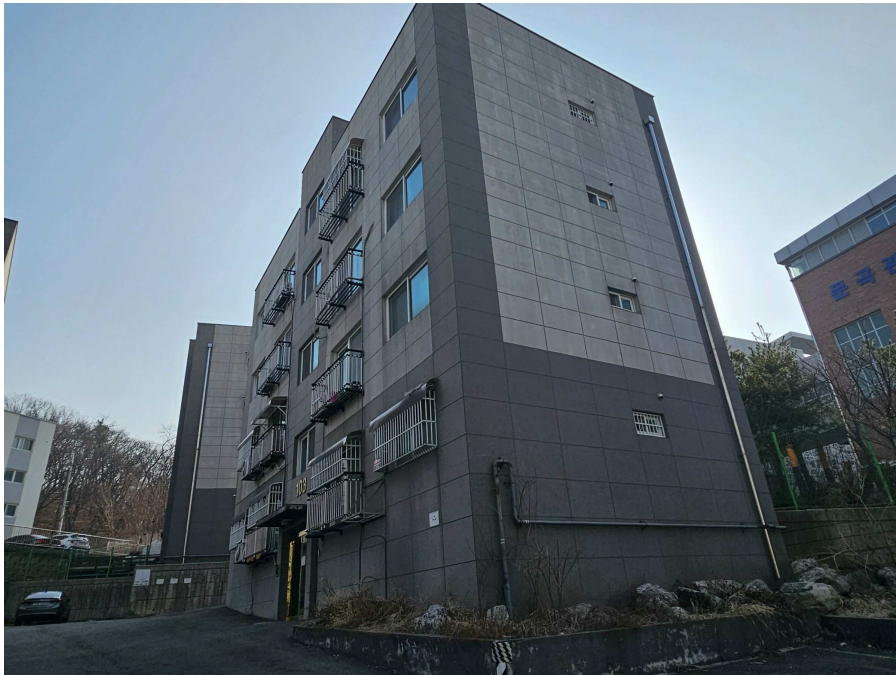


서연빌리지 103동
3층 302호

사 진 용 지



본건소재 건물전경



본건소재 건물전경

사 진 용 지



본건소재 건물입구

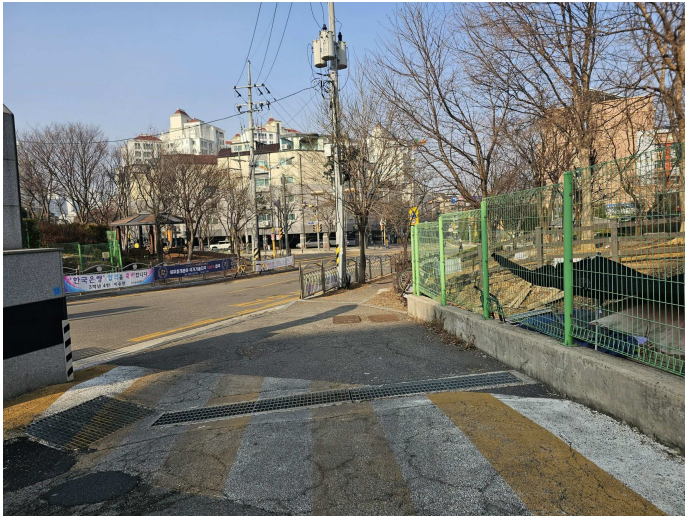


본건입구

사 진 용 지



단지내 환경



주위환경



주위환경