

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이진재 소유물건(2025타경507731)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정평가서번호: 2025-02-12

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.

윤창구감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
윤 창 구

감정평가액	일억팔천만원정 (₩180,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이진재 (2025타경507731)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.07	2025.02.28 ~ 2025.03.07	2025.03.07	
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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	180,000,000
	합 계					₩180,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 연수구 옥련동 소재 "축현초등학교" 북동측 인근에 위치하는 부동산(동칭:제이케이팰리스) 제3층 제303호(전유면적:43.42㎡)로 토지와 건물이 함께 거래되는 집합건물에 대한 인천지방법원의 부동산강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가방법

가. 본건은 「부동산가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 제반법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 아래와 같은 감정평가방법을 적용함.

- ① 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 "공시지가기준법"
- ② 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
- ③ 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
- ④ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

다. 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였으며 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것은 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

라. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가협회의 집합건물 토지·건물 배분비율 등의 자료를 참고하여 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가격을 병기하였으니 업무에 참조하시기 바랍니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항」에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 7일로 하였음

4. 실지조사 실시기간 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 2월 28일부터 2025년 3월 7일까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황과 가격조사를 하였음.

5. 기준가치 결정 및 그 이유

본건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 평가하였음.

6. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 평가조건 없음.

7. 기타참고사항

가. 본건은 공부(토지대장, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등)와 토지 및 건물의 현황, 면적, 형상 등을 종합적으로 검토한 바 물적동일성이 인정됨.

나. 본건 집합건물(다세대주택)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 등에 의거 확인하였음.

다. 본건의 내부구조 및 설비 등은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 외부관찰 및 탐문으로 표준적인 이용상태와 집합건축물대장, 인근의 유사물건 평가전례등을 참고하여 확인하였는 바 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교(일반요인, 지역요인, 개별요인) 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건 개요

기호	소재지	건물명	용도	구조	규모	사용승인일
가	옥련동 352-18	제이케이 펠리스	다세대주택	철근콘크리트조	지상3층 지하1층	2019.07.31

기호	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
가	○	○	○	--	○	--	○	--	--

소재지	인천광역시 연수구 옥련동 352-18			
층,호수	제이케이펠리스 제3층 제303호			
용도	다세대주택	사용승인일	2019.07.31	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	43.42	35.8175	79.2375	39.705

※대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조

※본건 개별공동주택가격

일련번호	전유면적(㎡)	공동주택 공시가격(원)	비고
(가)	43.42	122,000,000	2024.01.01기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
							사용승인일
#1	옥련동 512-11	3/30*	44.31	31.42	200,000	부동산 정보체계	2022.04.10 2017.07.14
#2	옥련동 325-1	1/10*	34.45	20.40	150,000	부동산 정보체계	2024.07.21 1990.12.10

나. 비교사례의 선정

인근의 거래사례로 거래시점, 물적유사성, 부근의 방매 및 거래시세 등을 종합적으로
참작하여 <사례#1>을 선정함.

사례	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
							사용승인일
#1	옥련동 512-11	3/30*	44.31	31.42	200,000	부동산 정보체계	2022.04.10 2017.07.14

4. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가
개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화하는 작업으로서
본 사례는 실거래 신고된 가격으로 인근지역 및 유사부동산의 가격수준 및 평가사례
등을 감안할 때 정상적인 가격으로 거래된 것으로 보임.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 참고가격자료

가. 인근 부동산 탐문조사

유사물건의 가격수준	400만원 ~ 420만원/전유면적(㎡)
------------	-----------------------

나. 인근 유사물건의 평가전례

소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	가격시점
						사용승인일
옥련동 405-14	2/20* (2동)	49.02	24.42	경매	220,000,000	2025.01.23 2021.07.16
옥련동 352-36	1/10* (1동)	49.12	40.40	경매	190,000,000	2024.11.22 2018.06.11
옥련동 405-14	2/20* (2동)	35.02	17.45	경매	150,000,000	2024.02.20 2021.07.16

다. 같은건물내 다른호수의 평가전례

소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	가격시점
						사용승인일
옥련동 352-18	3/30*	42.77	39.11	경매	150,000,000	2024.07.11 2019.07.31
옥련동 352-18	3/30*	46.11	42.16	경매	160,000,000	2023.04.05 2019.07.31

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 본건의 평가전례

소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	가격시점
						사용승인일
옥련동 352-18	3/303	43.42	39.705	담보	195,000,000	2020.03.27 2019.07.31

마. 본건의 거래사례(분양권경인)

구분	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
							사용승인일
본건	옥련동 352-18	3/303	43.42	39.705	180,000	부동산 정보체계	2019.07.03 2019.07.31

6. 시점수정

가. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

나. 한국부동산원 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 인천광역시 연립주택매매가격지수를 활용하여 선정함.

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
22년	102.9	103.1	103.1	103.2	103.1	103.1	103	102.8	102.5
25년	95.6								

사례#1의 매매당시 가격지수: 103.1(2022.03)
 기호(가)건물 가격시점의 가격지수: 95.6(2025.01)
 시점수정치: $95.6 / 103.1 \approx 0.92726$

다. 본건은 주거용부동산(다세대주택)로서 인근지역내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립주택)를 기준으로 비교거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7.가치형성요인비교(지역요인 및 개별요인)

※지역요인의 비교

비교 거래사례는 본건과 인근지역내에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

※기호(가)건물 개별요인 비교항목 및 비교치 결정

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	외부요인 대체로 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무 시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망,경관,풍치 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	내부요인 대체로 대등함
	단지 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
호별요인	층별,위치별,향별 차이	1.00	1.00	호별요인 대체로 대등함
	베란다의 유무,면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	소음 및 기타가치 요인			
누계		1.00		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가격

거래사례 (# 1)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격
200,000,000	1.00	0.92726	1.00	43.42/44.31	181,727,055

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내의 거래사례, 평가사례, 본건과 물적유사성이 있는 방매 및 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되어 아래와 같이 사정평가하였음.

일련번호	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
(가)	43.42	180,000,000	약 4,145,555

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 연수구 옥련동 소재 "축현초등학교" 북동측 인근에 위치하고 부근은 다세대주택, 상업용 및 업무용 근린생활시설 등이 소재하고 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 제반교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

2019년 7월 31일 사용승인을 받은 철근콘크리트구조 스투브지붕 3층건중 제3층 제303호로
외벽:치장타일붙임 및 페인팅마감등
내벽:벽지 및 일부타일마감등
창호:샤시창호등

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용되고 있음.

(5) 설비내역

위생설비, 상하수도설비, 승강기, 주차장, 난방설비등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

1필지 대체로 사다리꼴 모양의 토지로 다세대주택의 건부지로 이용되고 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)

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-05-21)(인천동부교육지원청 학생건강안전과문의(460-6334)) <교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

해당사항없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가.본건 현장방문하였으나 거주인 등 이해관계인의 부재관계로 내구구조 등은 공부 및 인근 유사물건의 평가전례 등을 참고하여 일반적인 사양을 기준으로 평가하였으며 임대여부는 파악하지 못하였는 바 경매진행시 참고바랍니다.

나.본건 등기사항전부증명서상 아래와 같이 임차권등기명령이 등재되어있음.

2023카임468주택임차권등기(2023.03.03)

임차보증금: 189,000,000원(2022.04.06: 9,000,000원 증액)

범 위: 3층 303호 43.42제곱미터 전부

임대차계약일자: (1)2020.04.09, (2)2020.05.21, (3)2020.04.06)

주민등록일자: 2020.04.29

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) | |

점유개시일자: 2020.04.29

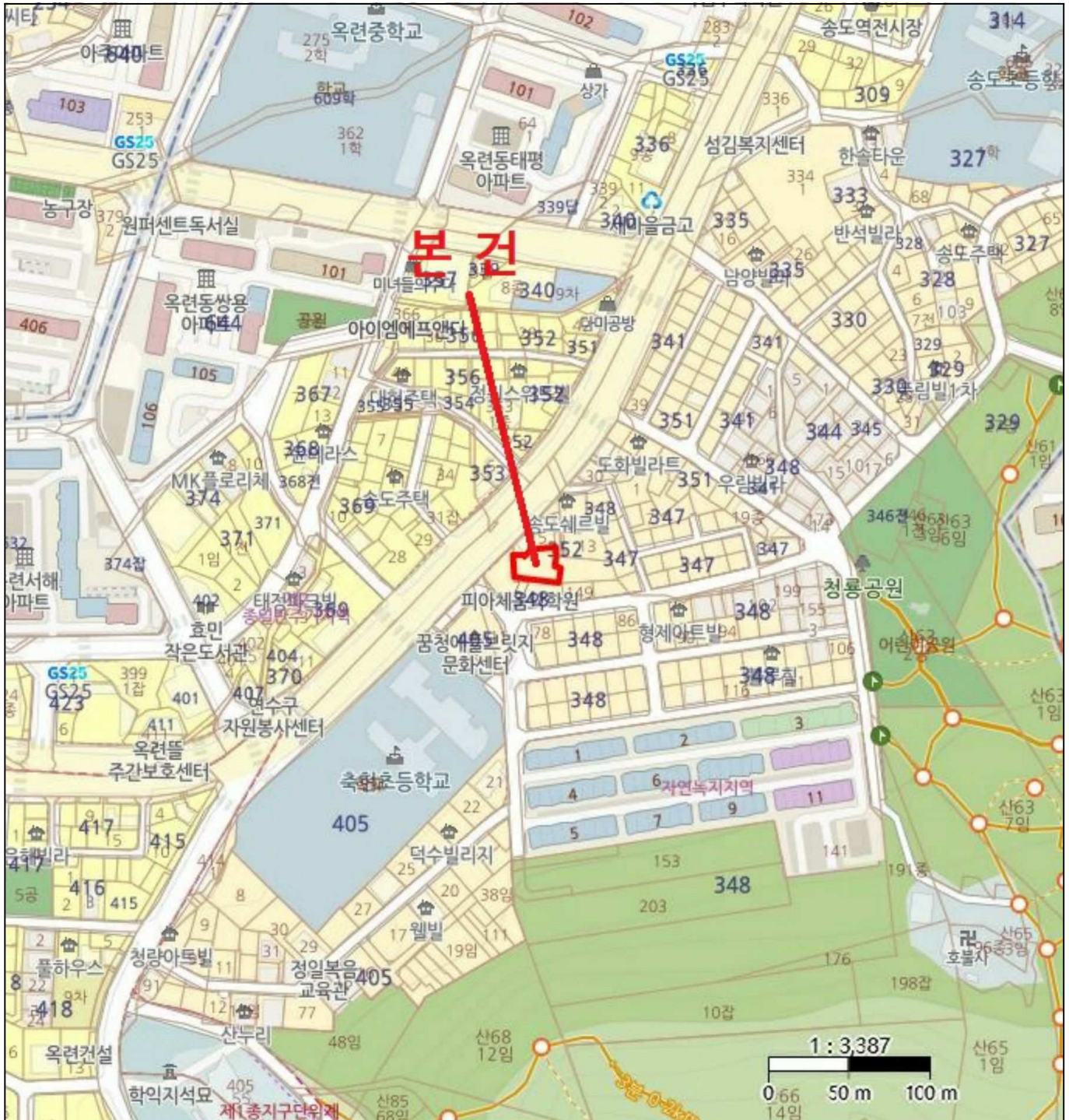
확정일자: 2020.04.09(180,000,000원), 2022.04.06(증액된 9,000,000원)

임차권자: 임**(740404-*****), 인천 연수구 한나루로 160-1, 303호

위치도



소재지	인천광역시 연수구 옥련동 352-18 제이케이펠리스 3층 303호
-----	--------------------------------------



건물개황도

