

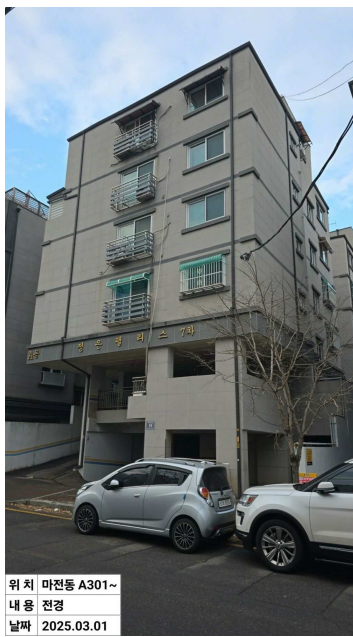
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 서동민 소유물건(2025타경507790)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한기철

감정평가서번호: JDI250227-2-001



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.

(주)감정평가법인 정도 경인지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김성치 (인)

(주)감정평가법인 정도 경인지사 지사장 김병철 (서명또는인)

감정평가액	일억사천일백만원정(₩141,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매24계		
소유자 (대상업체명)	서동민 (2025타경507790)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.01	2025.02.27 ~ 2025.03.01	2025. 03. 07	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	141,000,000
	합계					₩141,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김병철 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 서구 마전동 소재 “인천마전고등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 정은팰리스7차 에이동 제3층 제301호)로서, 법원경매(인천지방법원 제출용)목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 01일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2025년 02월 27일 ~ 2025년 03월 01일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

대상물건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

2) 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분소유권의 대상이 되는 물건으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법 이외의 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물 대장 등에 의거하였음.
- 2) 귀 원의 요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였는바 경매 진행 시 참조하시기 바람.
- 3) 대상물건 호수의 내부구조는 수차례 방문하였으나 이해관계인 폐문 및 부재로 인하여 내부구조 및 확장여부 등을 확인하지 못하여 집합건축물대장상 건축물 현황도면을 기준으로 평가하였고 내부구조도를 도시하였는바 업무 진행시 참조하시기 바람.
- 4) 대상 물건의 '등기사항전부증명서상' 주택임차권등기(임차보증금 155,000,000원 / 2023년02월28일)가 되어있으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명 칭	정은팰리스7차 에이동
소 재 지	인천광역시 서구 마전동 1126-4 (도로명주소: 인천광역시 서구 마전로5번길 19(마전동))
용 도 지 역	제2종일반주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트조 경사스라브지붕, 지하:1층 / 지상: 5층
사용승인일자	2016년 06월 30일
주 용 도	도시형생활주택
기 타 설 비	위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등

2. 대상 부동산의 현황

[출처 : 집합건축물대장 등]

기호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1	3	301	도시형 생활주택	50.39	12.01	62.4	31.31875	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 지역요인 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	서구 마전동 1126-4	정은 팰리스 7차*동	5/ 50*	45.76	31.32	134,000,000	2,928,322	2024.12.29
								2016.06.30
#2	서구 마전동 1126-4	정은 팰리스 7차*동	2/ 20*	54.27	31.32	139,000,000	2,561,268	2022.12.26
								2016.06.30
#3	서구 마전동 1126-4	정은 팰리스 7차*동	5/ 50*	49.45	31.32	145,000,000	2,932,255	2022.02.22
								2016.06.30
#4	서구 마전동 112*	정은 팰리스 8차B동	3/ 30*	50.02	35.56	107,000,000	2,139,144	2024.05.09
								2017.03.29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#5	서구 마전동 1126-★	정은 팰리스 8차A동	3/ 30★	46.47	32.89	100,000,000	2,151,926	2024.06.15
								2017.03.29
#6	서구 마전동 1126-1★	신한 파크빌	2/ 20★	43.17	30.5	109,000,000	2,524,902	2024.05.18
								2017.08.04
#7	서구 마전동 1126-1★	힐스타운 103동	3/ 30★	42.65	26.36	125,000,000	2,930,832	2024.03.04
								2012.06.29
#8	서구 마전동 1126-1★	힐스타운 103동	4/ 40★	50.19	31.03	119,000,000	2,370,990	2023.09.18
								2012.06.29
#9	서구 마전동 1126-1★	힐스타운 101동	4/ 40★	45.51	37.57	120,000,000	2,636,783	2023.06.10
								2012.07.26
#10	서구 마전동 1129-★	H하우스 B동	4/ 40★	43.76	30.02	102,000,000	2,330,896	2023.09.18
								2016.05.23

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교거래사례의 선정

대상물건이 속한 다세대주택 내 최근 거래사례는 상기에서 보는 바와 같이 적은 편이며 인근지역에서 사용승인일이 유사한 다세대주택 실거래자료들 중에서 지리적으로 가까이 위치하고 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있으며 감정평가 목적 등을 고려하여 비교가능성이 크다고 판단되는 사례인 <거래사례 #9> 를 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#9	서구 마전동 1126-1*	힐스타운 101동	4/ 40*	45.51	37.57	120,000,000	2,636,783	2023.06.10
								2012.07.26

3. 사정보정

사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원에서 제공하는 유형별 주택매매가격지수 중 대상과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘전국주택가격동향조사 지역별/월별 매매가격지수, 인천광역시, 연립다세대’를 활용하여 산정함.

[출처 : R-one(인천광역시, 연립다세대)]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2025년	95.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	97.4	97.3	97.3	97.0	96.9	96.8	96.7	96.5	96.4	96.2	96.0	95.8
2023년	100.0	99.7	99.4	99.2	98.7	98.5	98.5	98.5	98.5	98.3	98.0	97.5
2022년	102.9	103.1	103.1	103.2	103.1	103.1	103.0	102.8	102.5	102.2	101.3	100.3
2021년	99.0	99.2	99.4	99.6	99.7	100.0	100.2	100.5	101.2	101.9	102.4	102.8

구분	적용 연월	가격지수	비고
사례 거래시점 (2023.06.10)	2023년 05월	98.7	B
기준시점 (2025.03.01)	2025년 01월	95.6	A
시점수정치		0.96859	A/B

※ 거래시점: 2023.06.10, 2023년05월 지수를 적용 함.

※ 기준시점: 2025.03.01, 2025년01월 지수를 적용 함

5. 지역요인비교

대상물건은 비교사례와 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	대상물건 / 사례#9	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.05	대상은 사례대비 노후도 등에서 다소 우세함
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.04	대상은 사례대비 향효용, 개방감 등에서 다소 우세함
	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	1.00	대체로 유사함
비교치 누계		1.092	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

가. 감정평가 단가결정

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,636,783	1.000	0.96859	1.000	1.092	2,788,926	2,790,000

※ 적용단가는 유효숫자 세자리 기준하였음.

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	3/ 301	50.39	2,790,000	140,588,100	141,000,000	-

※ 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가사례

[출처 : 감정평가정보센터]

사례 기호	소재지	건물 명칭	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
ㄱ	서구 마전동 1126-★	정은 팰리스 7차★동	3/ 30★	49.63	법원 경매	134,000,000	2,699,980	2025.01.20
								2016.06.30
ㄴ	서구 마전동 1126-★	정은 팰리스 7차★동	3/ 30★	54.27	법원 경매	141,000,000	2,598,121	2025.01.06
								2016.06.30
ㄷ	서구 마전동 112★	정은 팰리스 8차B동	4/ 40★	51.53	법원 경매	144,000,000	2,794,489	2025.01.09
								2017.03.29
ㄹ	서구 마전동 1126-★	정은 팰리스 8차A동	3/ 30★	46.47	법원 경매	129,000,000	2,775,985	2023.12.20
								2017.03.29
ㅁ	서구 마전동 1126-1★	힐스타운 101동	3/ 30★	51.65	담보 평가	140,000,000	2,710,552	2024.12.06
								2012.07.26
ㅂ	서구 마전동 1126-1★	힐스타운 102동	4/ 40★	45	법원 경매	123,000,000	2,733,333	2024.10.17
								2012.07.26
ㅅ	서구 마전동 1126-1★	힐스타운 104동	2/ 20★	51.91	법원 경매	159,000,000	3,062,994	2022.07.08
								2012.07.08

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 대상물건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

구분	가 격 수 준
대상 인근 도시형생활주택 (다세대주택)	대상 인근 유사 도시형생활주택(약 50.39㎡ 기준)의 가격수준은 전용면적당 약 2,300,000원/㎡ ~ 2,600,000원/㎡ 내외 수준으로 파악됨. 다만, 준공년도, 접면도로, 확장유무, 확장면적(실평수), 동별전면도로 상태 등에 따라 차이가 있으며, 2022년 하반기부터 부동산 시장 호황 국면이 둔화됨에 따라 수요 감소로 가격 변동 폭이 커지는 등 시세 변동이 클 수 있으니 유의하시기 바람.

다. 경매통계자료

[출처 : 대법원 법원경매정보]

소재지	통계기간	물건구분	매각율(%)	매각가율(%)
인천광역시 서구	최근1년 (2024.02~2025.02)	아파트	42	84.5
		단독주택, 다가구	19	62.5
		대지, 임야, 전답	23.1	67.2
		연립주택, 다세대	28.2	68.3
		오피스텔	29	71.6

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

기호	소재지	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	결정가격 (원)
1	인천광역시 서구 마전동 정은팰리스7차 에이동 제3층 제301호	50.39	12.01	62.4	31.31875	141,000,000
합 계						141,000,000

2. 감정평가액 결정 의견

대상물건은 도시형생활주택으로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사건물의 거래사례, 인근 평가사례, 인근 가격수준, 거래동향, 연립·다세대 경매매각가율 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

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 서구 마전동 [도로명주소] 인천광역시 서구 마전로5번길 19	1126-4 정은 팰리스7차 에이동	도시형 생활주택	철근콘크리트구조 경사스라브지붕 5층	지1층	199.46		
					1층	15.46		
					2층	124.56		
					3층	124.56		
					4층	119.7		
					5층	116.97		
	1. 동소	1126-4	대	제2종 일반주거지역 (내)	501.1			
	동소			철근콘크리트구조 3층 301호	50.39	50.39	141,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	31.31875			
				----- 대지권	501.1x----- 501.1	31.32		
합 계							₩141,000,000.-	
			이	하	여	백		

토지 · 건물
 토 지 : 70,500,000
 건 물 : 70,500,000

배분내역
 토 지 : 70,500,000
 건 물 : 70,500,000

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 마전동 소재"인천마전고등학교" 북서측 인근에 위치하며 주변은 공동주택(다세대주택, 아파트), 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주거지대로서 제반 주위환경은 대체로 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사스라브지붕 에이동 지상5층 건물내 제3층 제301호 로서,
(사용승인일 : 2016년 06월 30일)
외벽 : 석재붙임 마감 등
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 도시형생활주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 난방설비, 승강기설비 등이 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

세장형 평지로서 도시형생활주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 로폭 약 12미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로3류(폭 12m~15m)(접합),
가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
성장관리권역<수도권정비계획법>,
토지구획정리사업지구(지구단위계획구역)<토지구획정리사업법>

(9) 공부와의 차이

-

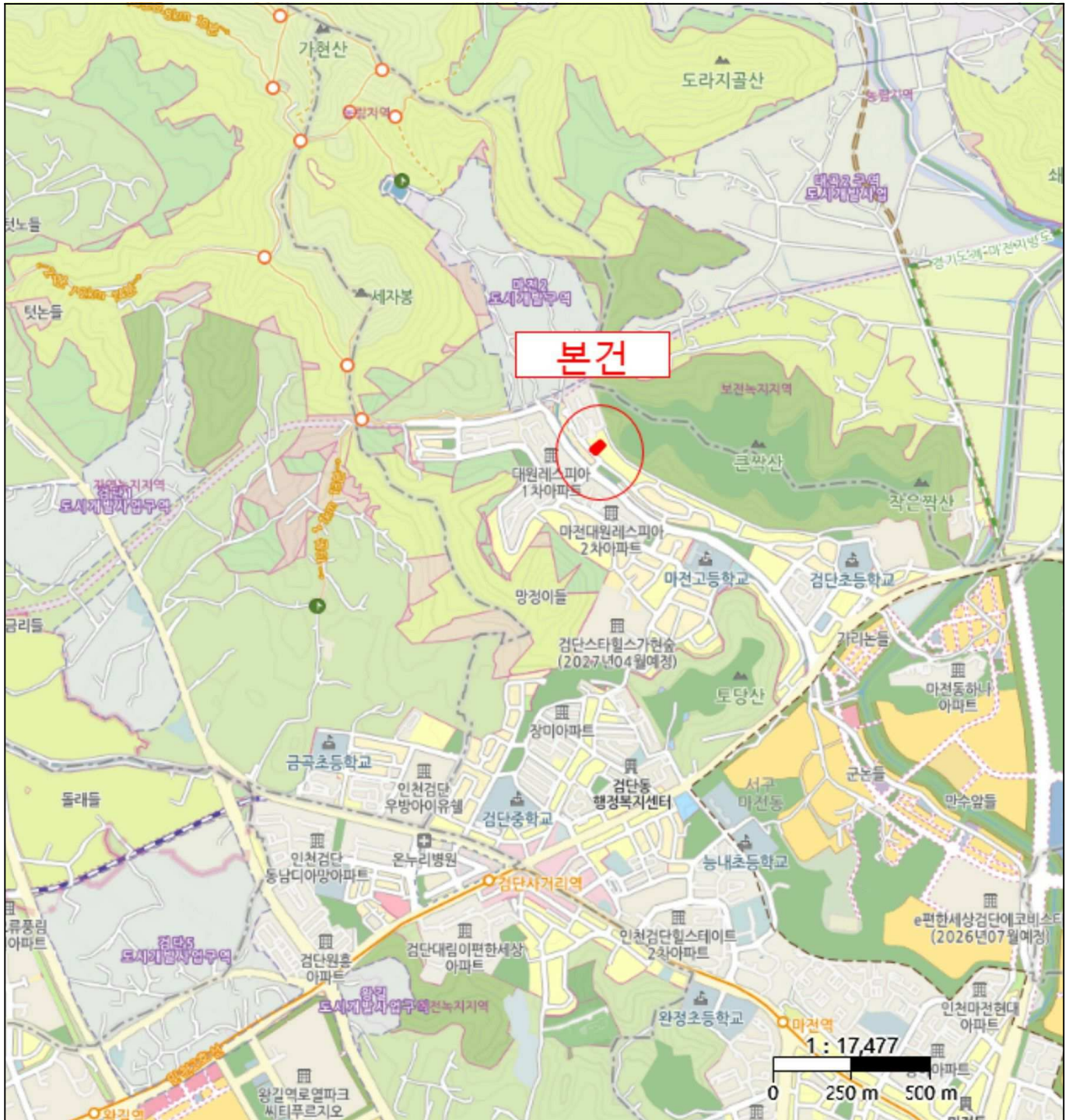
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.
대상 물건의 ‘등기사항전부증명서상’ 주택임차권등기(임차보증금 155,000,000원 / 2023년02월28일)가 되어있으니 참고하시기 바람.

광역위치도



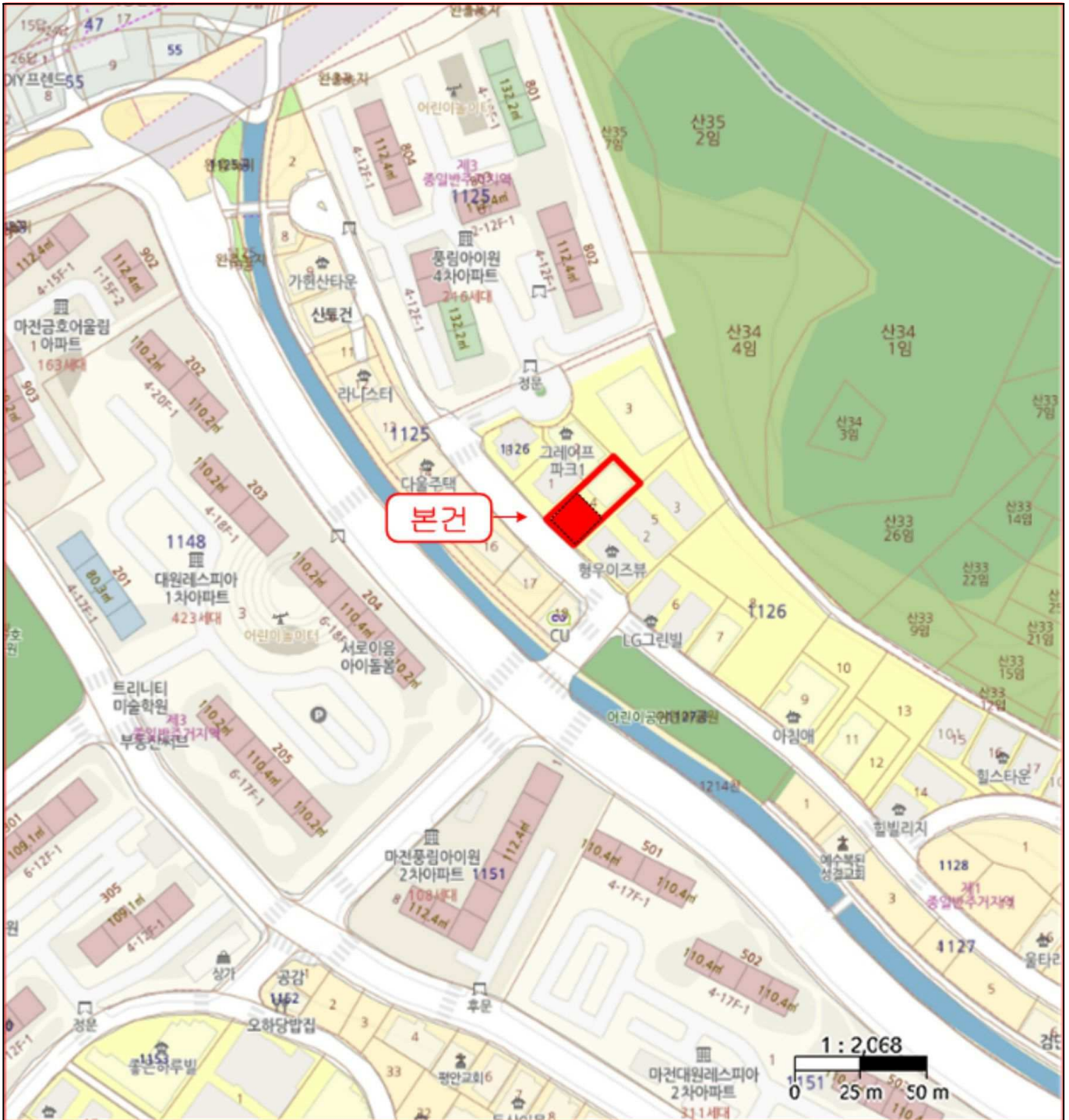
소재지	인천광역시 서구 마전동 1126-4 정은팰리스7차 에이동 3층 301호
-----	---



상세위치도



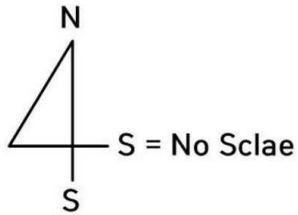
소재지	인천광역시 서구 마전동 1126-4 정은팰리스7차 에이동 3층 301호
-----	---



호 별 배 치 도



소 재 지 인천광역시 서구 마전동 1126-4 정은팰리스7차 에이동 3층 301호



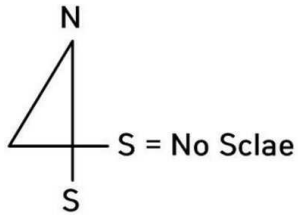
< 호 별 배 치 도 >



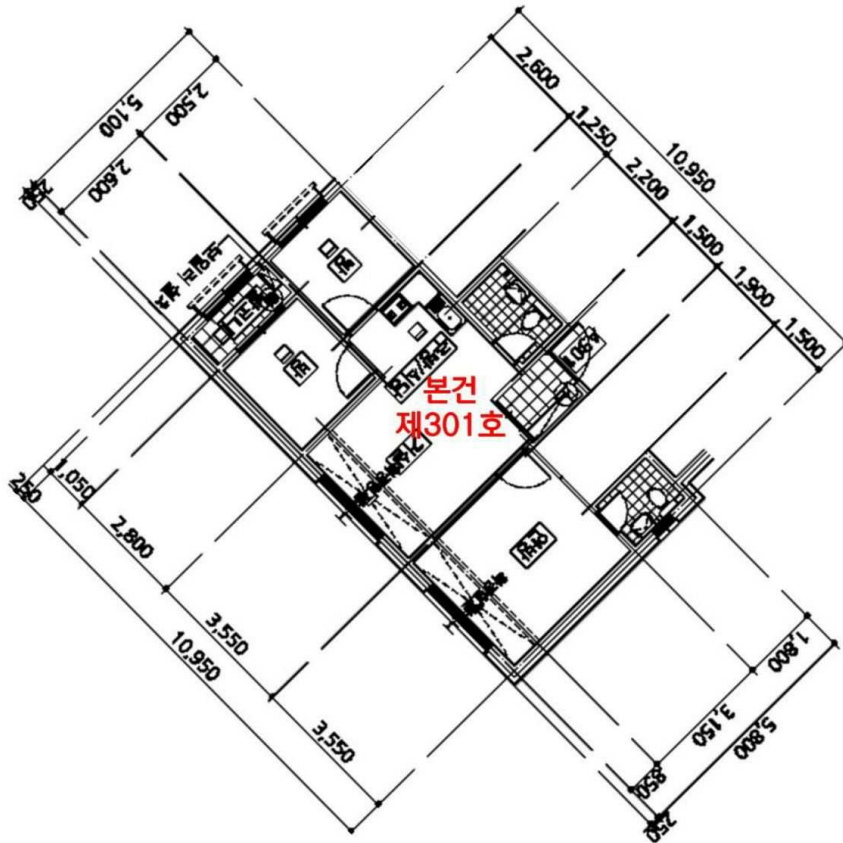
**본건 : 인천광역시 서구 마전동 1126-4 정은팰리스7차
제에이동 제3층 제301호**

내부구조도

소재지 인천광역시 서구 마전동 1126-4 정은팰리스7차 에이동 3층 301호



< 내부구조도 >



**본건 : 인천광역시 서구 마전동 1126-4 정은팰리스7차
제에이동 제3층 제301호**



A



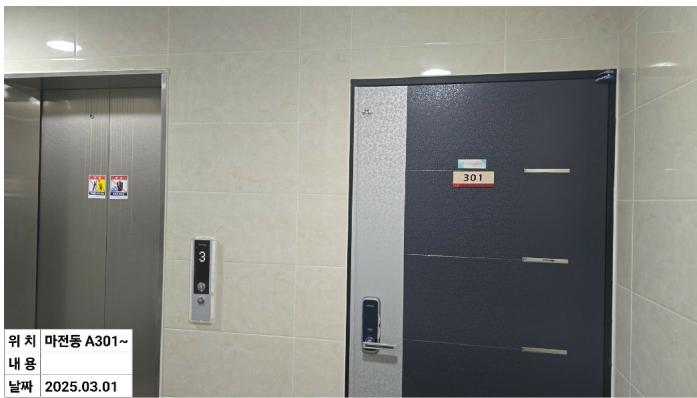
A



A



A



<1>



<1>



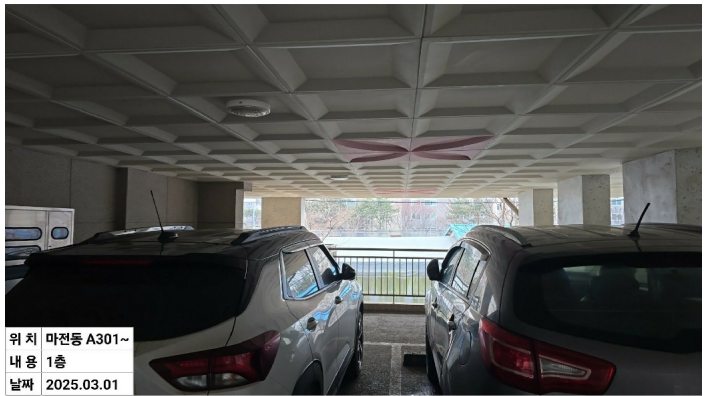
<1> 1



<1> 1



<1> 1



<1> 1



<1> 1



<1> 1