

# 감정평가서

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철
건명	주식회사 빛나 소유물건(2025타경508003)
감정서번호	IJ-250306-1

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.

인진감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
정 현 석

감정평가액	구천오백만원정 (₩95,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매24계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 빛나 (2025타경508003)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.07	2025.03.07	2025.03.09		
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
	다세대 주택	1개호  이	다세대 주택	1개호  여	-	95,000,000
	합 계				백	₩95,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 “문일여자고등학교” 남서측 인근에 위치하는 다세대주택으로, 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.03.07.임.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교검토는 생략하였음.

### 5. 그 밖의 사항

- (1). 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하여 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 지시에 따라 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 명세표상에 별도 부기하였음.
- (2). 본건은 표준적인 이용상황, 건축물대장 및 현지조사한 사정 등을 참조하여 감정서를 작성하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 산정함 (거래사례비교법).

### 2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 남동구 만수동 930-5 (복개동로 26-2)				
건물명, 층, 호수	통칭 "대일빌라 A동" 1층 102호				
용도	다세대주택	사용승인일	1991.05.10		
면적	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
	36.12	4.68	40.8	27.612	89%

### 3. 거래사례의 선정

대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 다음의 거래사례를 선정 하였음.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	만수동 928-*	-	1/10*	30.95	18.5	80,000	등기사항 전부증명서	2024.09.04 1988

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘인천광역시 연립주택 매매가격지수’를 활용하여 산정함.

- ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 96.5 (2024.08)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 95.6 (2025.01)
- ▶ 시점 수정치 :  $95.6/96.5 \div 0.99067$

\*2025년 01월 이후 미발표

## 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무 시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	인근에 위치하는 바 본건과 사례의 외부요인은 동일함.
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	본건과 사례의 건물요인은 동일함.
개별요인	층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	본건과 사례의 개별요인은 동일함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 요인은 대등함.
누계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
80,000,000	1.00	0.99067	1.000	36.12/30.95	92,000,000

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

본건 가격수준	90,000,000원~100,000,000원 내외수준
---------	-------------------------------

### 2. 인근의 평가전례 및 거래사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적	대지권	평가목적	평가가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
만수동 945-*	상우빌라	3/30*	36.66	24.24	경매평가	94,000	2024.12.07
							1992
만수동 940-*	대성빌라 나동	2/20*	37.87	25.01	경매평가	105,000	2024.10.23
							1990
만수동 938-2*	한서빌리지	2/20*	37.44	20.66	거래사례	92,000	2024.06.10
							1994

## IV. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 비준가격, 부동산 탐문조사 가격수준, 평가전례 등을 종합  
참작하여, ₩95,000,000원으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물 평가명세표

소 재 지	인천광역시 남동구 만수동 930-5 (복개동로 26-2)					
건 물 명	통칭 "대일빌라 A동"					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 남동구 만수동 930-5	다세대 주택			95,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
	벽돌조 슬래브지붕 3층					
	1층~3층 각 지하		81.60			
			81.60			
	(전유부분의 건물의 표시) 1층 102호 벽돌조		36.12	36.12		
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 토지의 표시: 1. 인천광역시 남동구 만수동 930-5	대	220.9			
	대지권의종류: 1. 소유권 대지권의비율: 1.		27.612			
			220.9x-----	27.61		
			220.9			
	<b>합 계</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 남동구 만수동 소재 "문일여자고등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 동유형의 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용 여건은 무난한 편임.

## (3) 건물의 구조

벽돌조 슬래브지붕 3층 건내 1층 102호로서  
(사용승인일: 1991.05.10.)  
외벽: 적벽돌 쌓기 마감  
내벽: 벽지 등 마감  
창호: 샷시 창호 마감

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수설비, 위생설비 및 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

사다리형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 서측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역,가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343)),과밀억제권역.

(9) 공부와의 차이

없 음.

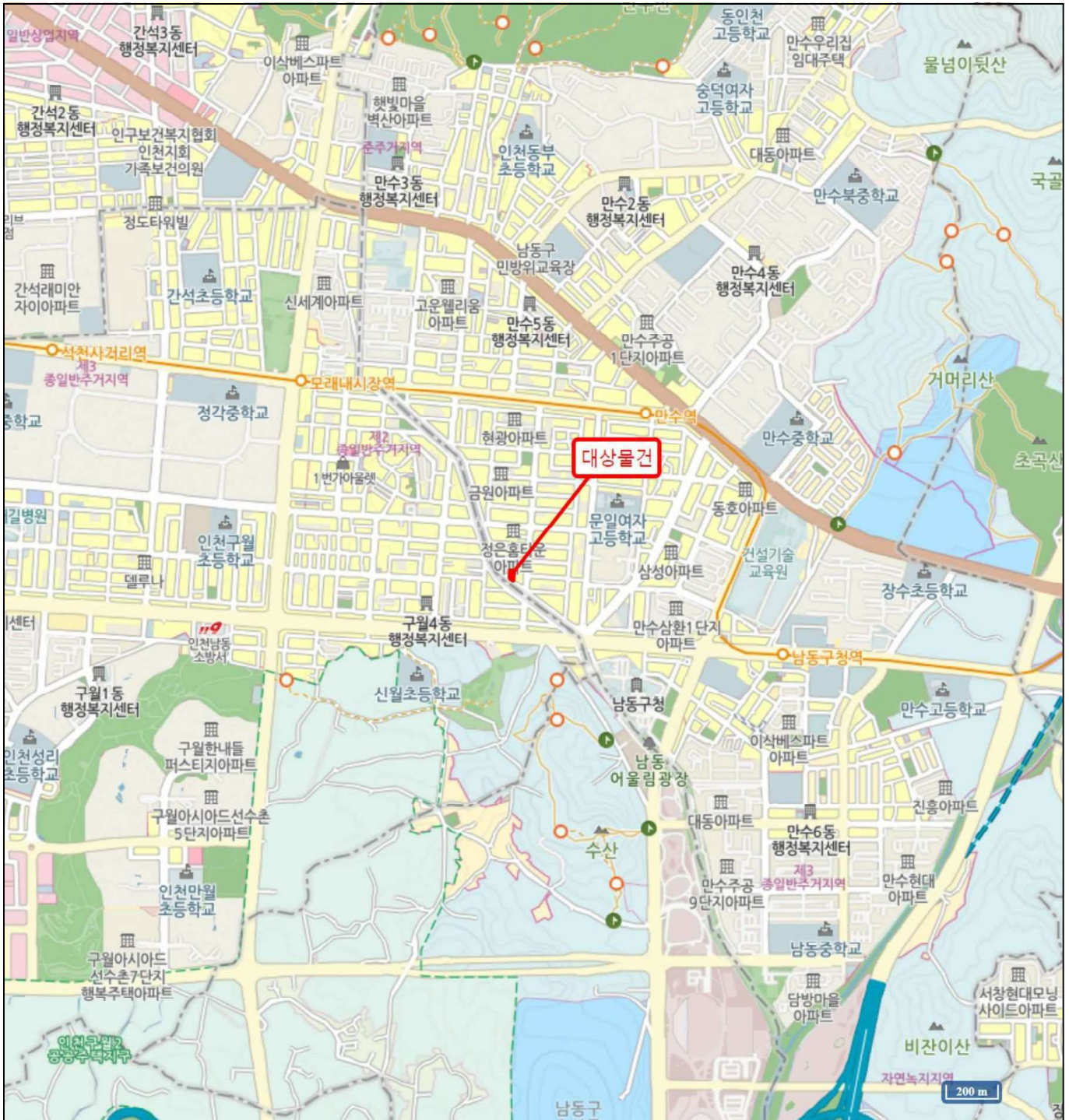
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1). 임대관계: 미상임.
- 2). 기타사항: 없 음.

# 광역위치도



소재지	인천광역시 남동구 만수동 930-5 1층 102호
-----	-----------------------------



# 위치도



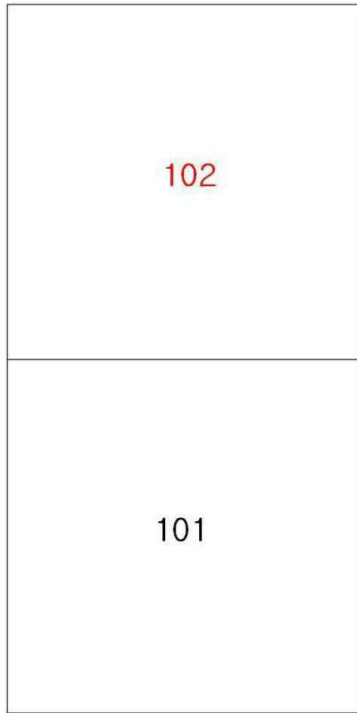
소재지 인천광역시 남동구 만수동 930-5 1층 102호



# 건 물 개 황 도

None Scale

< 호 별 배 치 도 >



본건 < 통칭 "대일빌라 A동" 1층 102호 >

# 사 진 용 지



본건 전경

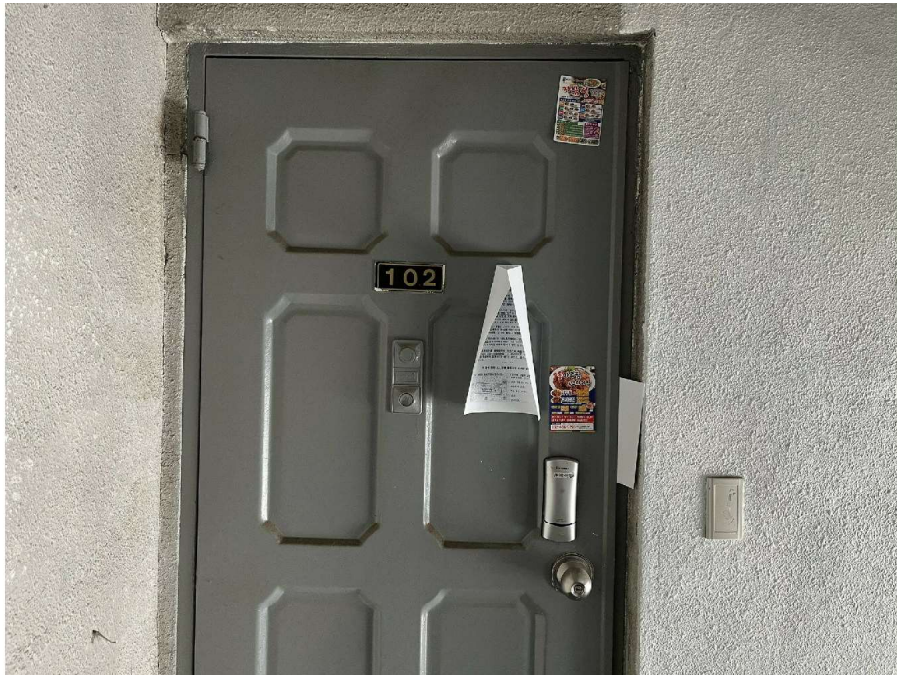


주위 환경

# 사 진 용 지



주위 환경



현관 입구