

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명:	이진재 소유물건 (2025타경509822)
의뢰인:	인천지방법원 사법보좌관 김선형
감정평가서번호:	경신2025-0606

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.

경신감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
이 항 현 (인)

감정평가액	칠천오백만원정 (₩75,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이진재 (2025타경509822)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.20	2025.06.20	2025.06.23		
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	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-	75,000,000  백
	합 계					₩75,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 “인천동부초등학교” 서측 약20미터 지점내 위치하는 (통칭 희성빌라) 제1층 제102호(전유부분면적: 42.88㎡)에 대한 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.06.20. 일임.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

없 음.

## II. 대상부동산의 개요

소재지	인천광역시 남동구 만수동 111-163			
건물명, 동, 층, 호수	(희성빌라) 제1층 제102호			
용 도	다세대주택	사용승인일	1995.08.25	
면적(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	42.88	6.36	49.24	12.18

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 거래사례의 선정

본건과 인근지역 내에 유사한 공동주택의 거래사례로 대상물건과의 물적 유사성이 같고 비교적 최근에 거래된 사례를 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	만수동 111-204	수정빌라	1층/ 10*호	38	8.186	72,000	감정평가 정보체계	2025.02.04
								1996.10.11

### 3. 사정보정

본 거래사례는 거래당사자간의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

### 4. 시점수정

- 한국부동산원 발표하는 전국주택가격동향조사 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가 유사하다고 판단되는 “인천광역시 연립,다세대주택 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

#### - 시점 수정치 산출

- ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 100.3(2025.01월 적용)
- ▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 99.8(2025.05월 적용)
- ▶ 시점 수정치 :  $99.8/100.3 \approx 0.99501$

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지외부 요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태	1.00	0.93	본건은 사례대비 도로조건 및 편익시설과의 접근성 등에서 단지 외부요인 다소 열세함.
	도심과의 거리 및 교통시설의 상태			
	변전소, 오수처리장등 위험 및 협오시설의 유무			
	공공시설 및 편익시설과의 접근성			
	자연환경(조망, 풍치, 경관등)등			
단지내부 요인	시공업체의 브랜드 및 단지규모 등	1.00	1.00	본건과 사례는 인근지역내 동류형의 부동산으로 단지 내부요인 대체로 유사함.
	경과년수에 따른 노후도			
	건물의구조, 설비 및 마감상태			
	단지내 면적구성(중소형, 대형) 및 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	1.00	본건과 사례는 인근지역내 동류형의 부동산으로 호별 요인 대체로 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도등에 의한 소음 등			
누 계		0.93		0.93 x 1.00 x 1.00

### 6. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡) (본건/사례)	산출가격
					결정가격 (원/전유면적)
72,000,000	1.00	0.99501	0.93	42.88/38	75,182,000
					75,000,000 (@1,749,067)

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### IV. 참고가격 자료

#### 1. 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (원/전유면적)	기준시점
							사용승인일
만수동 111-227	신동아빌라	4층 401호	43.16	13.8	경매	82,000,000 (@1,899,907)	2024.11.29
							1997.01.30
만수동 111-21	승희빌라	1층 102호	34.44	17	경매	69,900,000 (@2,029,617)	2025.02.21
							1997.07.30
만수동 111-144	동부빌라	3층 301호	54.24	15.77	경매	95,000,000 (@1,751,475)	2025.02.27
							1995.12.20

#### 2. 유사물건의 가격수준

인근지역의 유사형 물건의 가격수준은 약 ₩ 65,000,000 ~ ₩80,000,000원 수준임.

### V. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격자료 및 기준시점 당시의 당해지역의 유사 부동산의 경기동향 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 ₩75,000,000원으로 결정함.



# (다세대주택)평가명세표

소 재 지	인천광역시 남동구 만수동 111-163 제1층 제102호
건 물 명	이진재 소유물건(2025타경509822)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물	<b>배분내역</b>	
				토 지 :	37,500,000	
				건 물 :	37,500,000	
	합 계				₩75,000,000.-	
		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 남동구 만수동소재 "인천동부초등학교" 서측으로 약20미터 이내 위치하며 주위 일대는 동류형의 공동주택 등이 밀집소재 함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입은 불가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하나 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 4층 건내의 1층 102호로서,  
외벽 : 드라이비트 마감.  
내벽 : 벽지 및 일부타일 마감.  
창호 : 새시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

급.배수 및 위생설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 다세대주택 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

본건 북측으로 약2미터의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2013-03-08), 상대보호구역, 과밀억제권역.

(9) 공부와의 차이

없음.

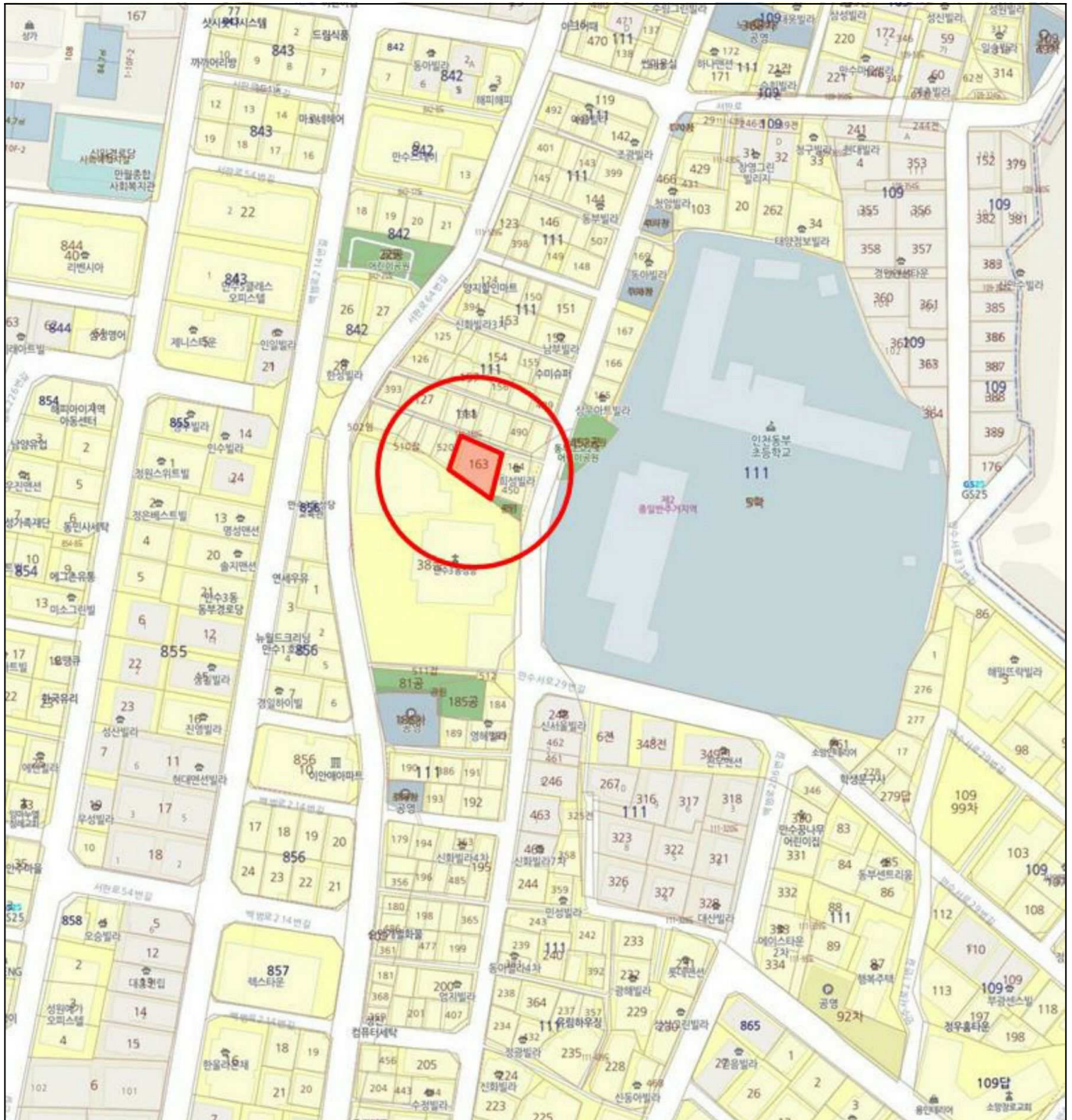
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위치도

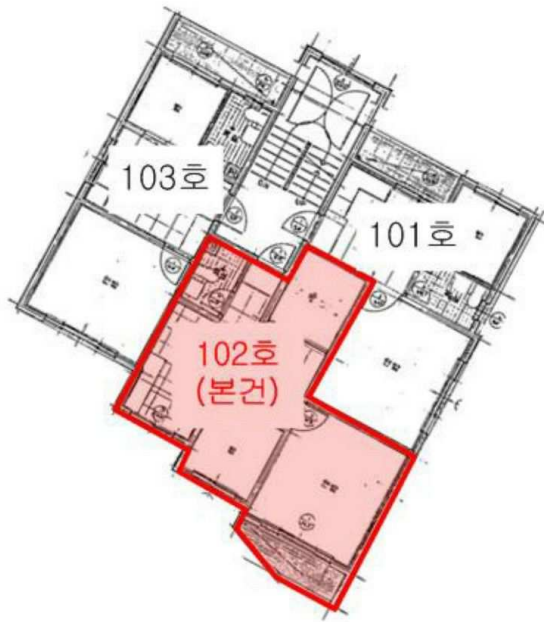


소재지 인천광역시 남동구 만수동 111-163 제1층 제102호

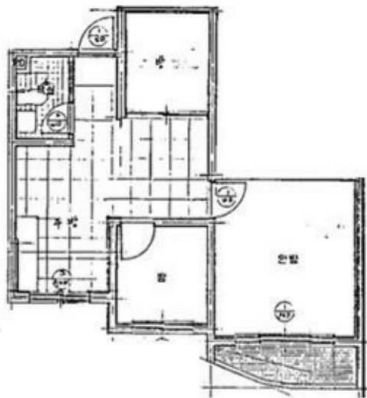


# 건물개황도

< 호별 배치도 >



< 내부구조도 >





< >



< >



< >