

# 감정평가서

건명	최명순 소유물건(2024타경506721)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철
감정서번호	kc3-240226-5001

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.

(주)한국씨티감정평가법인 경인지사

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
정수현 (인)

(주)한국씨티감정평가법인 경인지사 지사장 정훈 (서명또는인)

감정평가액	이억오천칠백만원정 (₩257,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매14계		
소유자 (대상업체명)	최명순 (2024타경506721)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.03.03	2024.03.03 ~ 2024.03.13	2024.03.13	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	257,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩257,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 간석동 “인동초등학교” 북서측 인근, 인천광역시 미추홀구 용현동 “수봉오름쉼터” 서측 인근에 위치하는 구분건물로 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

- 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정 하였습니다.
- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 03월 03일로 합니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

### 4. 감정평가 방법

- 가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- 나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 이에 따라 일체로 평가하였습니다.

### 5. 기타참고 사항

- 가. 본건 내부는 현장조사 시 이해관계인의 부재로 인하여 확인치 못하여 표준적 이용상황 및 외부관찰, 주위탐문 등으로 작성되었으므로 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.
- 나. 일련번호 나(인천광역시 미추홀구 용현동 454-147, 경아빌라 4층 401호)는 건축물대장 2008.10.6. 원에 의하여 전유부변경(합병)[4층 401호,402호 → 4층 401호]처리되었으므로, 이를 포함하여 평가하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## 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 산정하였습니다.

### 2. 대상물건 개요

일련번호 가

소재지	인천광역시 남동구 간석동 225-301의 [도로명주소: 인천광역시 남동구 호구포로928번길 6-1 ]				
건물명,층,호수	조인하이빌 에프동 3층 301호				
용도	다세대주택	사용승인일	2002.06.15	전용률	-
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	공동주택 공시가격 (2023, 원)	
	58.73	6.37	28.28	80,500,000	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## 일련번호 나

소재지	인천광역시 미추홀구 용현동 454-147 [도로명주소: 인천광역시 미추홀구 수봉남로5번길 26-5 ]				
건물명, 층, 호수	경아빌라 4층 401호				
용도	다세대주택	사용승인일	1997.05.10	전용률	-
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	공동주택 공시가격 (2023, 원)	
	68.83	12.08	23.2	69,500,000	

## 3. 비교사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
#1	간석동 225-301외	조인하이빌 에프동	3/30*	58.73	28.28	135,000,000	2023.07.04
							2002.06.15
#2	용현동 454-12	-	3/30*	56.32	20.33	102,500,000	2023.05.22
							1999.09.01

출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)

### (2) 비교사례의 선정

인근지역 내 거래사례로 대상물건과 유사성이 높고, 기준시점 현재 시세를 적절히 반영한다고 판단되는 <사례#1, #2>을 선정합니다.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적인 거래로 보입니다.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## 5. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 전국 주택가격 동향 조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 연립, 다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

(2021.06=100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	100	99.7	99.4	99.2	98.7	98.5	98.5	98.5	98.5	8.3	98	97.5
2024년	97.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 시점 수정치 산출

- ① 사례#1의 거래당시 가격지수 : 98.5 (2023.07)
- ② 본건 기준시점 당시 가격지수 : 97.4 (2024.01)
- ③ 시점 수정치 :  $97.4/98.5 \approx 0.98883$

※ 거래시점 : 2023.07.04.시점이 속하는 달인 2023년07월 지수를 적용함

※ 기준시점 : 2024.03.03 시점이 속하는 달인 2024년03월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2024년 01월 지수를 적용함

- 시점 수정치 산출

- ① 사례#2의 거래당시 가격지수 : 98.7 (2023.05)
- ② 본건 기준시점 당시 가격지수 : 97.4 (2024.01)
- ③ 시점 수정치 :  $97.4/98.7 \approx 0.98683$

※ 거래시점 : 2023.05.22.시점이 속하는 달인 2023년05월 지수를 적용함

※ 기준시점 : 2024.03.03 시점이 속하는 달인 2024년03월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2024년 01월 지수를 적용함

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

### 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례#1	일련번호 가	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공 상태의 양부 등	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상대 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
누계		1.000		-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례#2	일련번호 나	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공 상태의 양부 등	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
누계		1.000		-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

### 7. 비준가격

일련 번호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
가	135,000,000	1.00	0.98883	1.000	58.73/58.73	133,492,050
나	102,500,000	1.00	0.98683	1.000	68.83/56.32	123,617,892

### Ⅲ. 참고가격 자료

#### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	일련번호가 : 133,000,000원 내외수준 일련번호나 : 124,000,000원 내외수준
------	--

#### 2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점
							사용승인일
간석동 225-299	조인하이빌 이동	4/40*	43.96	21.94	공매	89,000,000	2022.08.31
							2002.05.28
용현동 454-571	경아빌라	2/20*	37.44	14.3125	법원 경매	68,000,000	2023.10.06
							1995.12.23

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

### 3. 인근 거래사례

소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						사용승인일
간석동 225-298외	조인하이빌 비동	3/30*	42.89	22.47	82,000,000	2023.01.19
						2002.05.28
용현동 454-50	르네상스빌라	3/30*	42.26	14.93	75,000,000	2023.06.22
						1995.12.22

※ 출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

일련번호	감정평가액
가	133,000,000
나	124,000,000
합 계	257,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래 사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가격으로 대상 부동산의 감정 평가액을 결정합니다.



# 구분건물 감정평가명세서

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 미추홀구 용현동	454-147 경아빌라	다세대주택	철근콘크리트조 스라브지붕 4층				
	[도로명주소]			1층	82.42			
	인천광역시			2층	82.42			
	미추홀구			3층	82.42			
	수봉남로 5번길26-5			4층	78.97			
			지층	85.10				
나	인천광역시 미추홀구 용현동	454-147	대	제3종 일반주거지역	116			
	"	위지상		(내) 철근콘크리트조 4층 401호	68.83	68.83	124,000,000	비준가액
				1. 소유권 ----- 대지권	2 116x-- 10	23.2		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 86,800,000 37,200,000	
<b>합 계</b>							<b>₩257,000,000.-</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

일련번호가 : 본건은 인천광역시 남동구 간석동 "인동초등학교"북서측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 다세대주택, 학교 및 근린생활시설 등이 소재합니다.  
 일련번호나 : 본건은 인천광역시 미추홀구 용현동 "수봉오름쉼터"서측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재합니다.

## (2) 교통상황

일련번호가 : 본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재합니다.  
 일련번호나 : 본건인근까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재합니다.

## (3) 건물의 구조

일련번호가 : 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건 내 3층 301호로서,  
 외벽 : 사이딩판넬 등 마감  
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감입니다.  
 일련번호나 : 철근콘크리트조 스라브지붕 4층 건 내 4층 401호로서,  
 외벽 : 인조석 등 마감  
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감입니다.

## (4) 이용상태

일련번호가,나 : 다세대주택으로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

일련번호가,나 : 기본적으로 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어있습니다.

# 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

일련번호가 : 3필 일단의 대체로 사다리형토지로서, 공동주택건부지 등으로 이용 중입니다.  
 일련번호나 : 대체로 사다리형의 토지로서, 다세대주택건부지 등으로 이용 중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

일련번호가 : 본건 남측으로 도로가 소재합니다.  
 일련번호나 : 지적도상 맹지이나, 남서측으로 일부 계단을 포함한 도로가 소재합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

간석동 225-301 : 준주거지역,가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>  
 간석동 225-306 : 준주거지역,가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>  
 간석동 225-310 : 준주거지역,가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>  
 용현동 454-147 : 제3종일반주거지역,가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 주거환경개선지구(사업완료-2006.12.31)<도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

## (9) 공부와의 차이

없습니다.

## 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) |          |

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

①임대관계 미상입니다.

②일련번호나(인천광역시 미추홀구 용현동 454-147, 경아빌라 4층 401호)는 건축물대장 2008.10.6. 원에 의하여 전유부변경(합병)[4층 401호,402호 → 4층 401호]처리 되었으므로, 이를 포함하여 평가하였습니다.

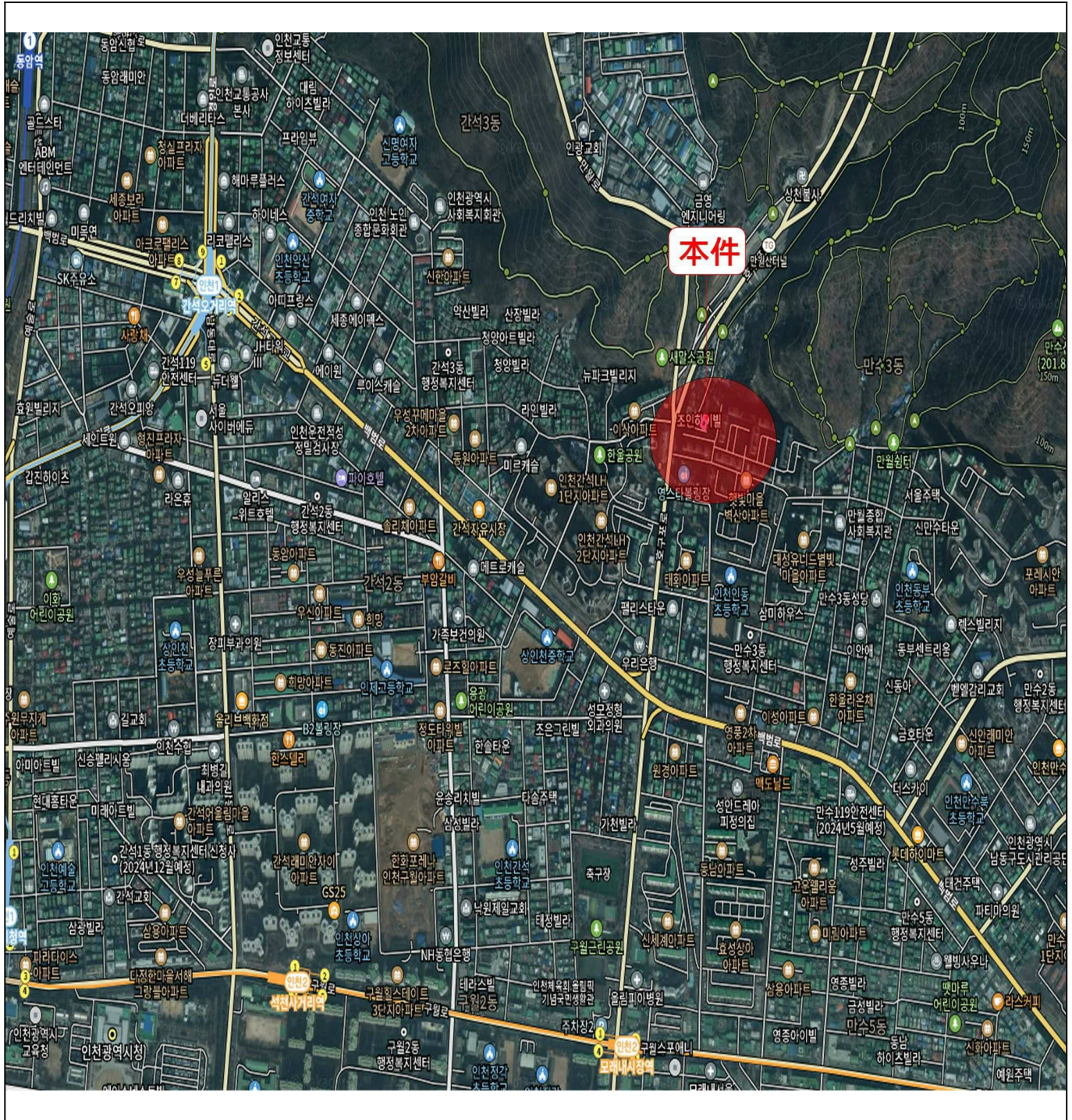


# 위치도



소재지

인천광역시 남동구 간석동 225-301외 조인하이빌 에프동 3층 301호

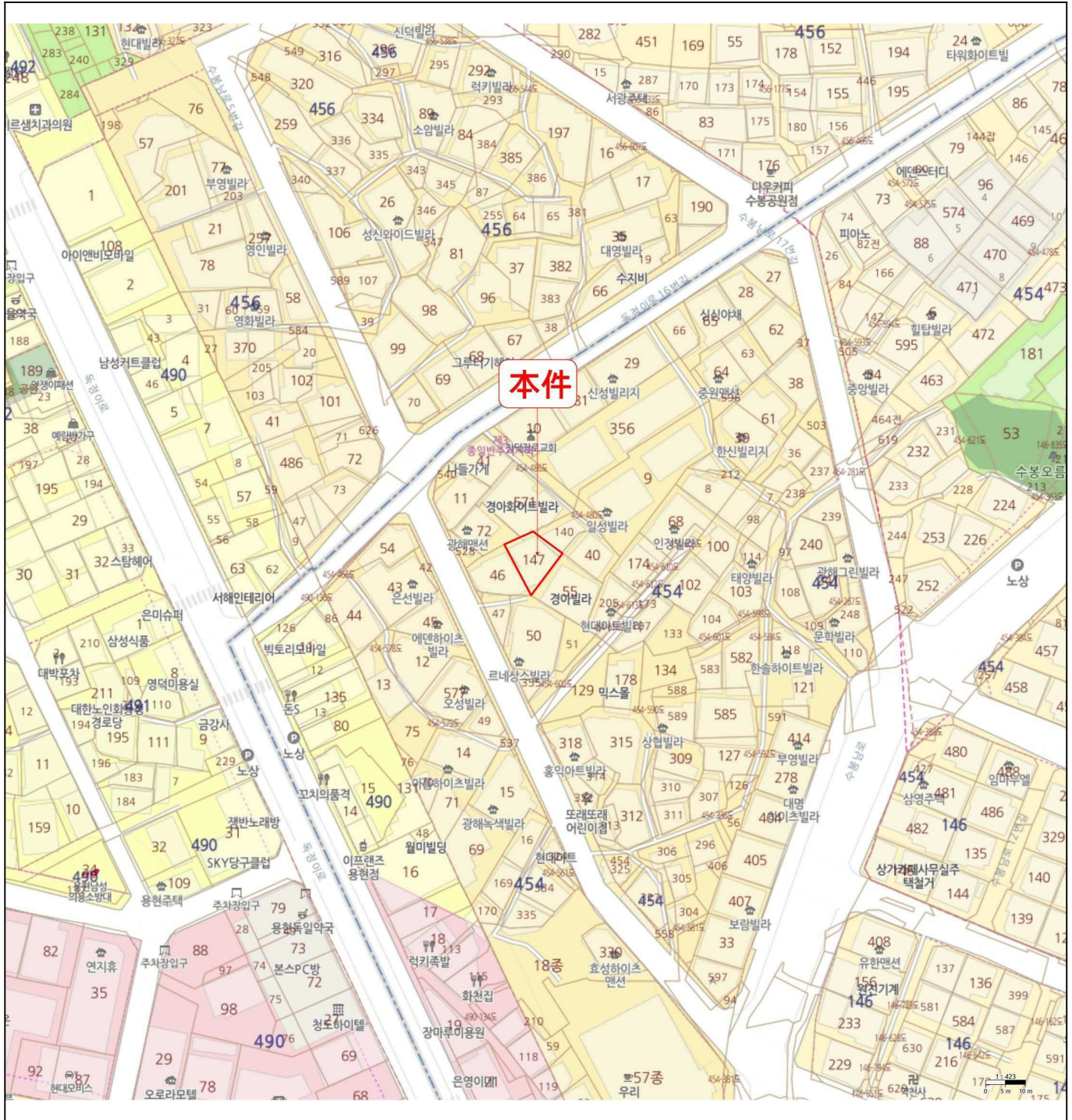


# 위치도



소재지

인천광역시 미추홀구 용현동 454-147, 경아빌라 4층 401호

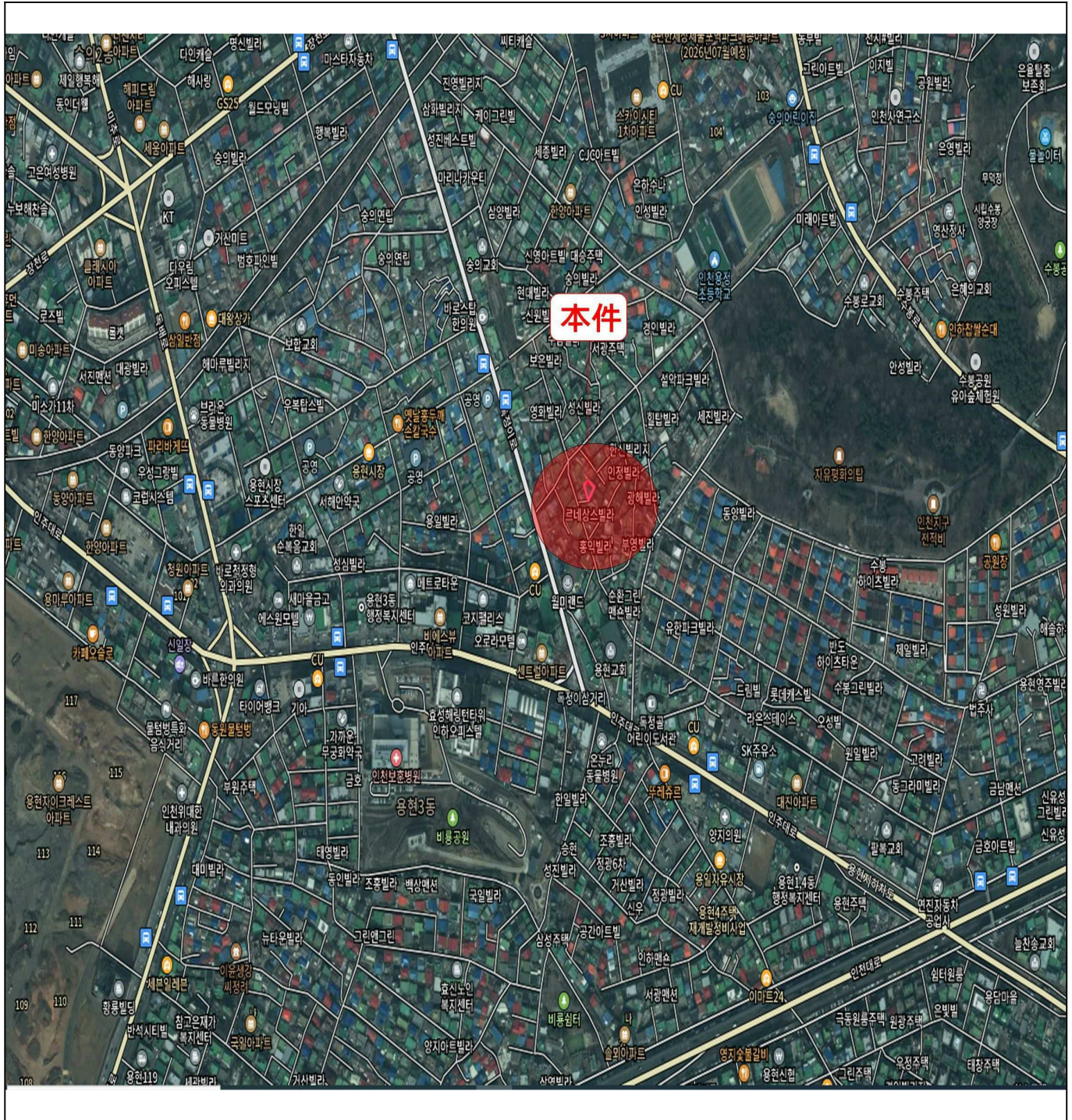


# 위치도



소재지

인천광역시 미추홀구 용현동 454-147, 경아빌라 4층 401호

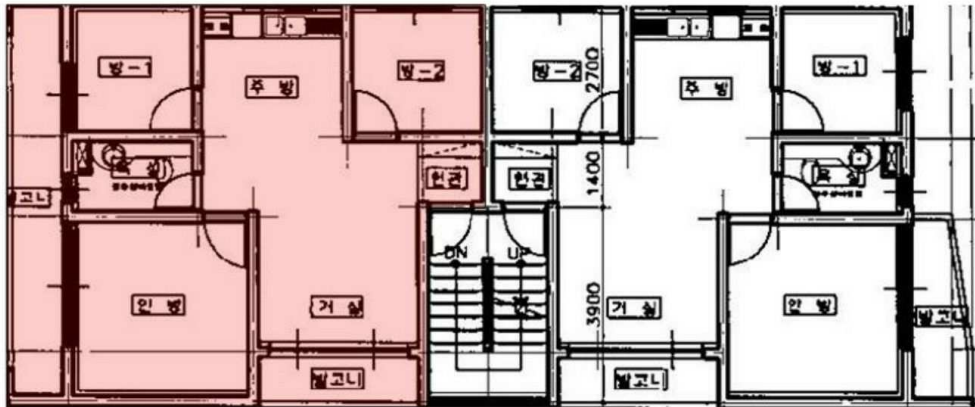


# 내부구조도

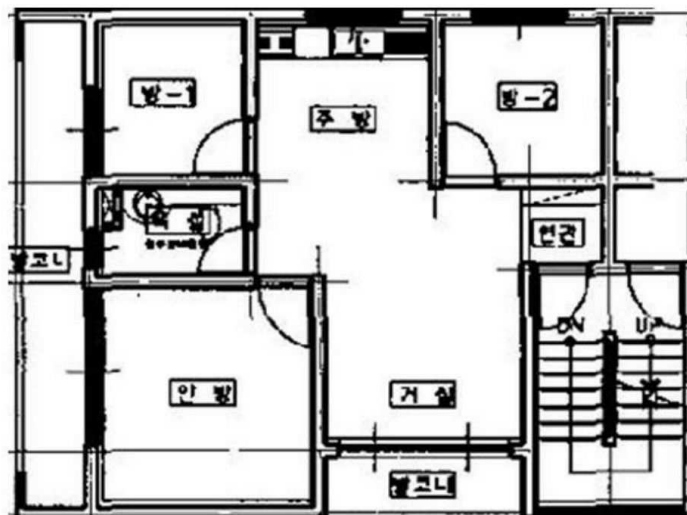


소재지

인천광역시 남동구 간석동 225-301외 조인하이빌 에프동 3층 301호



[호별배치도]



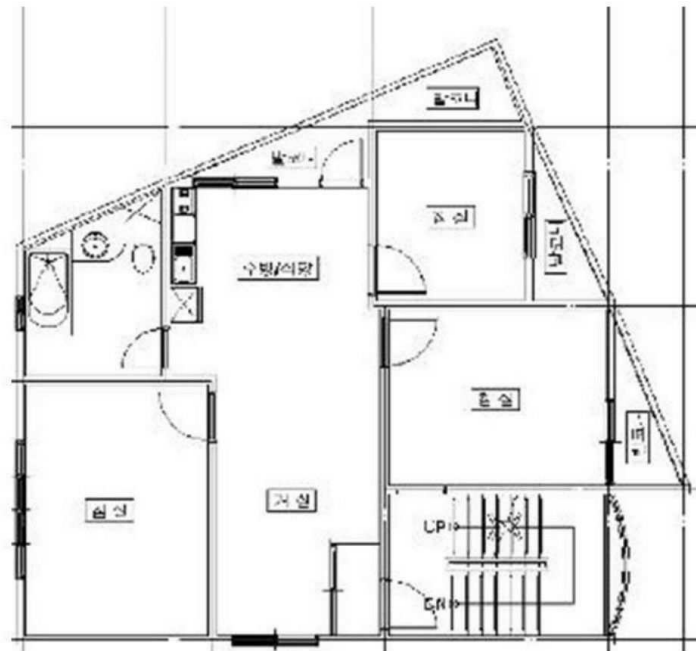
[내부구조도]

# 내부구조도



소재지

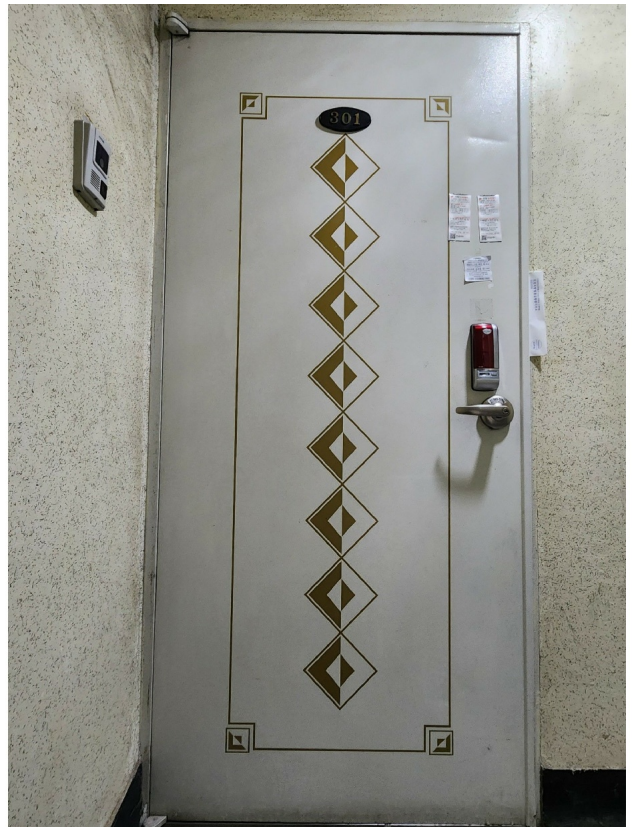
인천광역시 미추홀구 용현동 454-147, 경아빌라 4층 401호



[ 내부구조도 ]



( 225- 301 )



( 225- 301 )



( 225- 301 )



( 225- 301 )



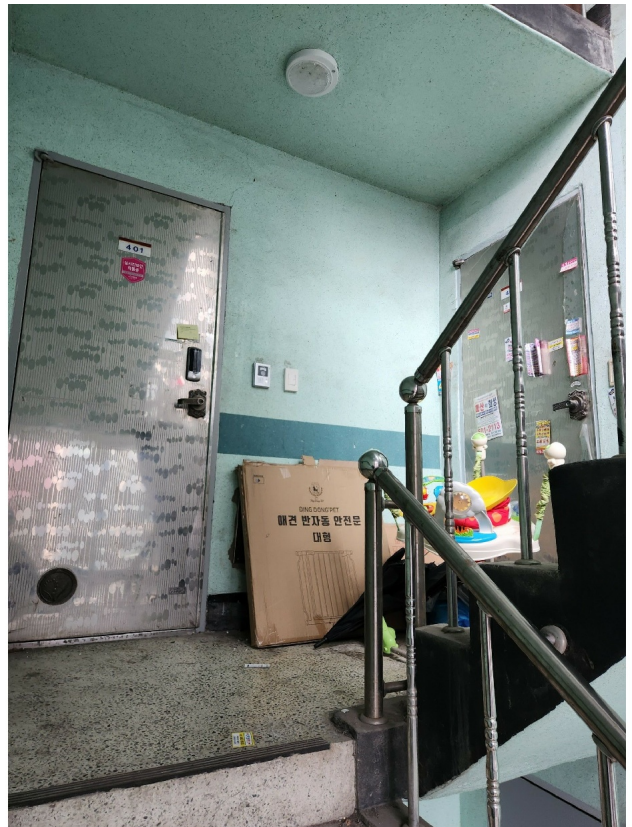
( 454-147)



( 454-147)



( 454-147)



( 454-147)