

# 감정평가서

|       |                        |
|-------|------------------------|
| 의뢰인   | 인천지방법원 사법보좌관 김재철       |
| 건명    | 김미숙 소유물건(2024타경562196) |
| 감정서번호 | SJ2-241004-8001        |

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)감정평가법인세종 서부지사

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
임 동 신

(주)감정평가법인세종 서부지사 지사장 신병기 (서명또는인)

|                            |   |             |            |                         |              |             |
|----------------------------|---|-------------|------------|-------------------------|--------------|-------------|
| 감정평가액                      | 일억일천만원정 (₩110,000,000.-)  |             |            |                         |              |             |
| 의뢰인                        | 인천지방법원<br>사법보좌관 김재철   |             | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |              |             |
| 제출처                        | 인천지방법원 경매14계  |             | 기준가치       | 시장가치                    |              |             |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 김미숙<br>(2024타경562196)   |             | 감정평가<br>조건 | -                       |              |             |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록  |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일          |             |
| 기타<br>참고사항                 | -   |             | 2024.10.08 | 2024.10.07 ~ 2024.10.08 | 2024.10.08   |             |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)  |             | 사 정        |                         | 감 정 평 가 액    |             |
|                            | 종류  | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량             | 단가           | 금액          |
|                            | 구분건물  | 1개호         | 구분건물       | 1개호                     | -            | 110,000,000 |
|                            |   | 이           | 하          | 여                       | 백            |             |
| 합계                         |   |             |            |                         | ₩110,000,000 |             |
| 심사<br>확인                   | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가<br>내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.<br>심사자 : 감 정 평 가 사 (인) |             |            |                         |              |             |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 "인천동부초등학교" 북측 인근에 위치하는 구분건물(경인 맨션타운 111동 2층 202호)로서, 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 10월 08일을 기준시점으로 하였음.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2024년 10월 07일~08일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 감정평가의 기준 및 방법

#### 1) 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

#### 2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

##### (1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 “「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.” 라고 규정함.

##### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

##### (3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 기타 참고사항

- 1) 본건 부동산의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였음.
- 2) 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부를 확인하지 못한 바, 부득이 주변 탐문조사 및 외부관찰 등에 의하였으니 업무 진행시 참고바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

|                      |  |              |                      |
|----------------------|--|--------------|----------------------|
| <b>소재지</b>           | 인천광역시 남동구 만수동 109-353<br>[도로명주소] 인천광역시 남동구 만수서로33번길 45 |              |                      |
| <b>건물명<br/>동·층·호</b> | 경인맨션타운<br>111동 2층 202호                                 | <b>구조</b>    | 철근콘크리트조<br>스라브지붕     |
| <b>주용도</b>           | 다세대주택  | <b>사용승인일</b> | 1996.08.20           |
| <b>층수</b>            | 지하 1층 / 지상4층   | <b>연면적</b>   | 597.24m <sup>2</sup> |

| 일련<br>번호 | 동·층·호   | 용 도       | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 공용면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 공급면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 대지권면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 전용률<br>(%) |
|----------|---------|-----------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|------------|
| 1        | 2층 202호 | 다세대<br>주택 | 53.17                     | 4.98                      | 58.15                     | 15.9                       | 91.44      |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

#### 1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등 ]

| 기호 | 소재지<br>명칭             | 동·층·호           | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 거래금액<br>(원) | 거래단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 거래시점       |
|----|-----------------------|-----------------|---------------------------|-------------|-----------------------------|------------|
|    |                       |                 |                           |             |                             | 사용승인일      |
| #1 | 만수동 109-172<br>만수마을   | 2층 20*호         | 49.75                     | 105,000,000 | 2,110,553                   | 2023.11.16 |
|    |                       |                 |                           |             |                             | 1995.10.31 |
| #2 | 만수동 109-383<br>경인맨션타운 | 105동<br>2층 20*호 | 44.32                     | 87,900,000  | 1,983,303                   | 2023.02.13 |
|    |                       |                 |                           |             |                             | 1997.09.02 |

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근 지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단되는 **거래 사례 #1**을 선정하였음.

#### 2. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 주요 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 최근지수를 적용하였음.

[ 출처 : 한국부동산원 조사발표 ]

|         |              |     |       |
|---------|--------------|-----|-------|
| 지 수 유 형 | 연립다세대 매매가격지수 | 지 역 | 인천광역시 |
|---------|--------------|-----|-------|

연립다세대

지역 : 인천광역시(23.11.16~24.10.08)

거래시점 : 2023.11.16, 2023년10월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.10.08, 2024년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년08월 지수를 적용함

2023.11.16 매매 가격지수 (적용:2023년10월) : 98.3

2024.10.08 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 96.5

시점수정치 :  $96.5/98.3 \approx 0.98169$

|          |         |
|----------|---------|
| 시점수정치 결정 | 0.98169 |
|----------|---------|

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 가치형성요인 비교

#### 1) 가치형성요인 비교항목

| 항 목  | 세 부 항 목  |
|------|--|
| 외부요인 | 대중교통의 편의성, 차량 이용의 편리성<br>교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치<br>도심지 및 상업·업무시설과의 접근성<br>자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등         |
| 내부요인 | 시공업체의 브랜드<br>단지 내 총 세대수 및 최고층수<br>단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등<br>건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)<br>전유부분의 면적 및 대지권 사용의 크기, 내부 평면방식(베이)<br>간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등                |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인  |

#### 2) 가치형성요인 비교치 산정

| 본건<br>기호 | 거래<br>사례 | 외부요인                       | 내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 가치형성요인<br>비교치 |
|----------|----------|----------------------------|------|------|------|---------------|
| 1        | #1       | 1.00                       | 1.00 | 1.00 | 1.00 | <b>1.000</b>  |
| 결정의견     |          | 본건은 거래사례 대비 제반개별요인 상호 대등함. |      |      |      |               |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

**시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교**

| 기호 | 사례가격<br>(원) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인비교 | 전유면적(m <sup>2</sup> ) |       | 산출가액<br>(원) | 시산가액<br>(원) |
|----|-------------|----------|----------|--------------|-----------------------|-------|-------------|-------------|
|    |             |          |          |              | 본건                    | 사례    |             |             |
| 1  | 105,000,000 | 1.00     | 0.98169  | 1.000        | 53.17                 | 49.75 | 110,163,377 | 110,000,000 |

- 8 -

(주)감정평가법인  세충  
Seung Appraisal Co., Ltd.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

##### 1) 감정평가 사례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

| 사례<br>기호 | 소재지<br>명칭          | 동·층·호         | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)                | 기준시점       | 감정평가<br>목적 |
|----------|--------------------|---------------|---------------------------|-------------------------|------------|------------|
|          |                    |               |                           | 단가(원/전유m <sup>2</sup> ) | 사용승인일      |            |
| A        | 만수동 109-60<br>예촌빌라 | 나동<br>2층 20*호 | 48.78                     | 112,000,000             | 2022.07.11 | 법원경매       |
|          |                    |               |                           | 2,296,023               | 1995.04.25 |            |

##### 2) 인근 유사부동산의 가격수준

| 지리적 위치 | 이용상황      | 전유면적당 가격수준(원/전유m <sup>2</sup> )                                | 비 고      |
|--------|-----------|--|----------|
| 본건 인근  | 다세대<br>주택 | 층별 및 동별 위치에 따라<br>1,900,000원 ~ 2,300,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준 | 유사 면적 기준 |

##### 3) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[ 출처 : 인포케어 ]

| 구 분          | 인천광역시   |          | 남동구     |          | 비 고       |
|--------------|---------|----------|---------|----------|-----------|
|              | 낙찰가율(%) | 낙찰률평균(%) | 낙찰가율(%) | 낙찰률평균(%) |           |
| 집합건물/<br>다세대 | 67.16%  | 68.17%   | 67.43%  | 66.83%   | 최근 1년 평균  |
|              | 66.62%  | 68.09%   | 66.21%  | 65.54%   | 최근 6개월 평균 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계 자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(단위 : 원)

| 기호         | 동·층·호   | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 대지권<br>(m <sup>2</sup> ) | 감정평가액              | 비고 |
|------------|---------|---------------------------|--------------------------|--------------------|----|
| 1          | 2층 202호 | 53.17                     | 15.9                     | 110,000,000        | -  |
| <b>합 계</b> |         |                           |                          | <b>110,000,000</b> | -  |

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                                       | 지 번                           | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조                               | 면 적 (㎡) |       | 감정평가액  | 비 고                  |
|----------|---|-------------------------------|-----------------|--|---------|-------|--|----------------------|
|          |   |                               |                 |  | 공 부     | 사 정   |  |                      |
| 1        | 인천광역시<br>남동구<br>만수동                       | 109-353<br>경인맨션<br>타운<br>111동 | 다세대주택           | 철근콘크리트조<br>스라브지붕<br>4층                         |         |       |  |                      |
|          | [도로명주소]<br>인천광역시<br>남동구<br>만수서로33번길<br>45 |                               |                 | 1층   | 119.22  |       |  |                      |
|          |   |                               |                 | 2층~4층(각)                                       | 119.60  |       |  |                      |
|          | 1. 동소                                     | 109-353                       | 대               | 제2종일반주거지역<br><br>(내)<br><br>철근콘크리트조<br>2층 202호 | 159     |       |  |                      |
|          |   |                               |                 | 1소유권대지권  | 53.17   | 53.17 | 110,000,000  | 비준가액<br>(공용면적<br>포함) |
|          |   |                               |                 | 1  |         |       |  |                      |
|          |   |                               |                 | 159x--   | 15.9    |       |  |                      |
|          |   |                               |                 | 10   |         |       |  |                      |
|          |   |                               |                 |  |         |       |  |                      |
|          |   |                               |                 |  |         |       | <b>토지·건물</b><br>토 지 : 66,000,000<br>건 물 : 44,000,000 |                      |
|          |   |                               |                 |  |         |       | <b>배분내역</b>  |                      |
|          |   |                               |                 |  |         |       | <b>₩110,000,000.-</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

본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 "인천동부초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 공동주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

차량의 접근이 가능하며, 인근 노선 버스 정류장 등이 소재하는 바, 전반적인 대중교통여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 4층 건물 내 2층 202호로서,  
(사용승인일 : 1995.10.24)

외벽: 몰탈위 페인팅 및 일부 외장석재붙임 등 마감.  
창호: 새시창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 되어있음.

# 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 주거용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건의 동측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

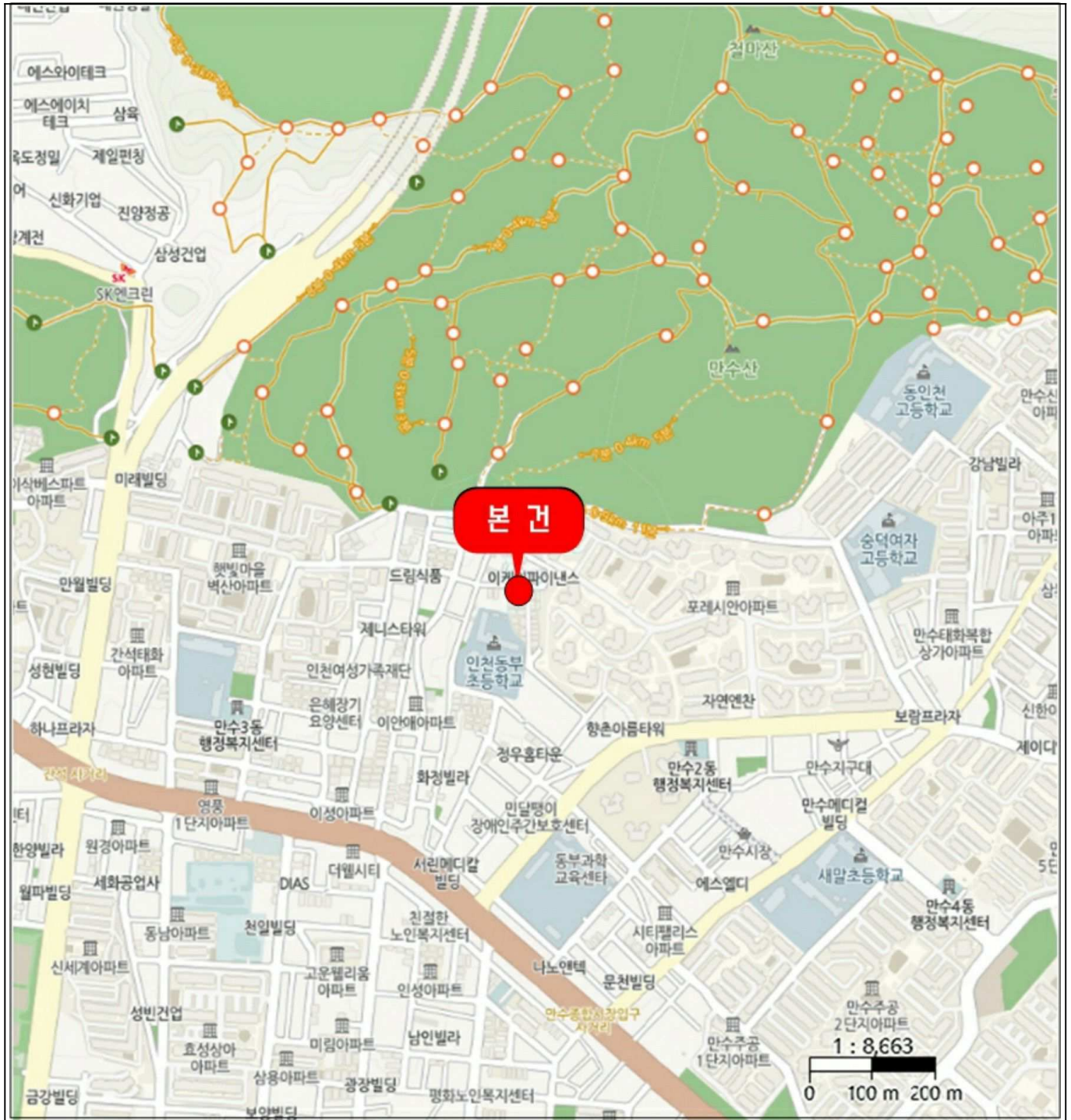
임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지

인천광역시 남동구 만수동 109-353 경인맨션타운 111동 2층 202호



# 위치도



소재지

인천광역시 남동구 만수동 109-353 경인맨션타운 111동 2층 202호



# 내부구조도



소재지

인천광역시 남동구 만수동 109-353 경인맨션타운 111동 2층 202호

No Scale



202

< 2층 호별배치도 >



< 202호 내부구조도 >

< 경인맨션타운 111동 2층 202호 >

