

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박승준 소유물건(2025타경507338)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 오재홍

감정평가서번호: SAM2502-006

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.

삼영감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 종 민

감정평가액	일억오천삼백만원정 (₩153,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매23계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박승준 (2025타경507338)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.24	2025.02.24	2025.02.25		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	-	153,000,000 백
	합계					₩153,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 서구 검암동 소재 “인천간재울초등학교” 남측 인근에 위치하고 있는 효산캐슬 제비동 제2층 제203호(전유면적 : 44.91㎡)에 대한 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거 및 기준

1) 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

2) 감정평가 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건은 2025년 02월 24일 실지조사를 실시하여 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 24일임.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정하되, 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기타 참고사항

- 1) 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 2) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였음.
- 3) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부사항을 ** 처리하였음.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 서구 검암동 660-1 [도로명주소] 인천광역시 서구 승학로 406		
건물명, 층, 호수	효산캐슬 제비동 제2층 제203호		
용도	도시형생활주택- 단지형다세대주택	사용승인일자	2012.05.23
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	44.91	5.67	26.18

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부,갑)상의 “주” 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 (동/층/호수)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					거래단가(원/㎡)	사용승인일
#1	검암동 642-*	한마루타운 (101동/2층/2**호)	35.99	21.06	125,000,000	2024.03
					@3,473,000	2012.07
#2	검암동 674-**	자연마을 (라동/4층/4**호)	37.64	32.91	125,000,000	2024.08
					@3,320,000	2011.12

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처 : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

인근지역내 가치형성요인이 비슷한 거래사례로서 대상물건과 위치적 및 물적 유사성이 높다고 판단되는 거래사례 기호(#1)을 선정함.

4. 사정보정

부동산 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역내 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래로 판단됨. (1.00)

5. 시점수정

(1) 한국감정원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “인천광역시 연립/다세대 매매가격지수” 를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

(2) 시점 수정치 산정

‘거래사례 1’ 의 거래시점(2024년 02월) 가격지수	97.3
대상물건의 기준시점(2025년 01월) 가격지수	95.6
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	95.6 / 97.3 ≙ 0.98253

6. 가치형성요인 비교

요인 구분	세 부 항 목	격차율 (대상/사례)	비고
단지 외부요인	<input type="checkbox"/> 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치 <input type="checkbox"/> 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 <input type="checkbox"/> 차량이용의 편리성 <input type="checkbox"/> 공공시설 및 편익시설과의 배치 <input type="checkbox"/> 자연환경(조망, 풍치, 경관) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

단지 내부요인	<input type="checkbox"/> 시공업체의 브랜드, 건물의 구조 및 마감상태 <input type="checkbox"/> 단지내 총세대수 및 최고층수 <input type="checkbox"/> 경과연수에 따른 노후도 <input type="checkbox"/> 단지내 통로구조(복도식/계단식) <input type="checkbox"/> 주차의 편리성 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함
개별적 요인	<input type="checkbox"/> 층별 효용, 향별 효용 <input type="checkbox"/> 위치별 효용(동별 및 라인별) <input type="checkbox"/> 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 <input type="checkbox"/> 내부 평면방식 <input type="checkbox"/> 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함
기타 요인	<input type="checkbox"/> 기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함
누 계 치		1.000	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원)
1	3,473,000	1.000	0.98253	1.000	3,412,327	3,412,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명 (동/층/호수)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	가격시점
						사용승인일자
검암동 660-*	효산캐슬 (에이동/3층/3**호)	44.91	26.18	경매	149,000,000	2024. 12
					@3,317,000	2012.05
검암동 658-**	다인빌리지 (4층/4**호)	49.12	40.7	경매	172,000,000	2023. 12
					@3,502,000	2010. 12

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 유사물건 가격수준

위 치	가격수준(호가)	비 고
본건 인근	유사규모 다세대주택 : 전유면적당 : 3,200,000 ~ 3,500,000(원/㎡) 수준	신축후 약 12~13년 정도 경과

IV. 감정평가액 결정의견

상기의 참고가격 자료(평가전례, 인근 유사부동산의 가격수준 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였음.

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	단가(㎡)	산정가액(원)	감정평가액(원)
1	제2층 제203호	44.91	3,412,000	153,232,920	153,000,000

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 가	인천광역시 서구 검암동	660-1 효산캐슬 제비동	공동주택 (도시형 생활주택- 단지형 다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 5층				
	[도로명주소] 인천광역시 서구 승학로 406			1층	8.32			
				2층	158.75			
				3층	158.75			
				4층	157.75			
				5층	160.19			
	동 소	660-1	대	제2종 일반주거지역	667.5			
				(내) 철근콘크리트조 제2층 제203호	44.91	44.91	153,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	26.18			
				----- 대지권	667.5x----- 667.5	26.18		
					토지·건물	배분내역		
					토 지 :	76,500,000		
					건 물 :	76,500,000		
	합 계						₩153,000,000.-	
			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 서구 검암동 소재 "인천간재울초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위 일대는 동유형의 공동주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위여건 무난시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하며, 인근에 다수의 시내버스 노선이 위치하고 있어 제반 대중교통 사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 5층 건물내의 제2층 제203호로서,
(사용승인 : 2012.05.23)

외벽 : 몰탈위 드라이빗트마감.
창호 : 하이샷시 등 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 난방설비 등 되어 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

가장형의 토지로서 인접 토지와 등고 평탄하며, 다세대주택의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 북측으로 로폭 약 18미터, 8미터의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(검암1구획정리), 도로(접합),
가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(자세한 사항은 인천서부교육지원청에 문의 032-560-6659)<교육환경 보호에
관한 법률>, 절대보호구역(자세한 사항은 인천서부교육지원청에 문의
032-560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>,
과밀억제권역(과밀억제권역)<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

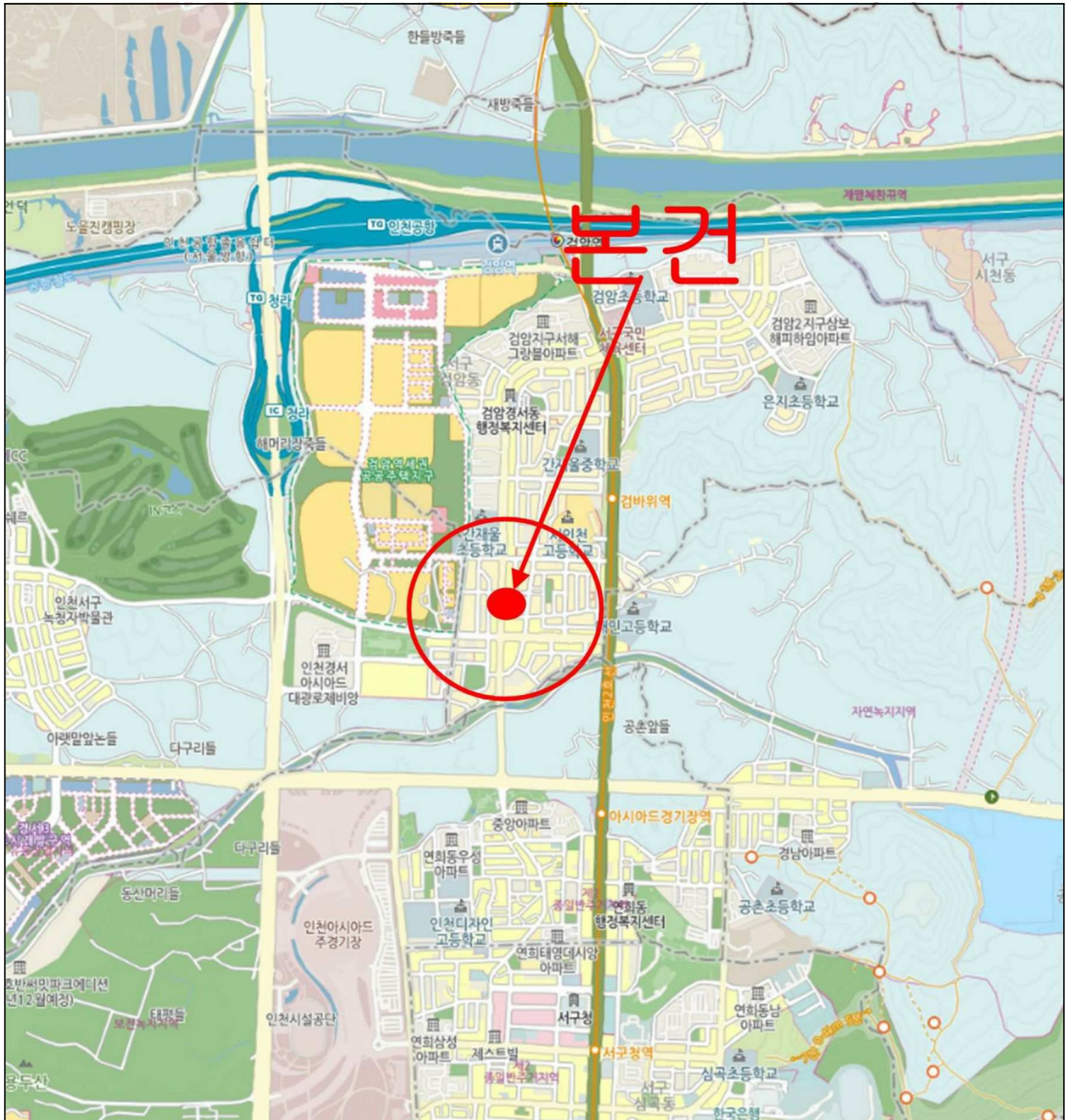
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



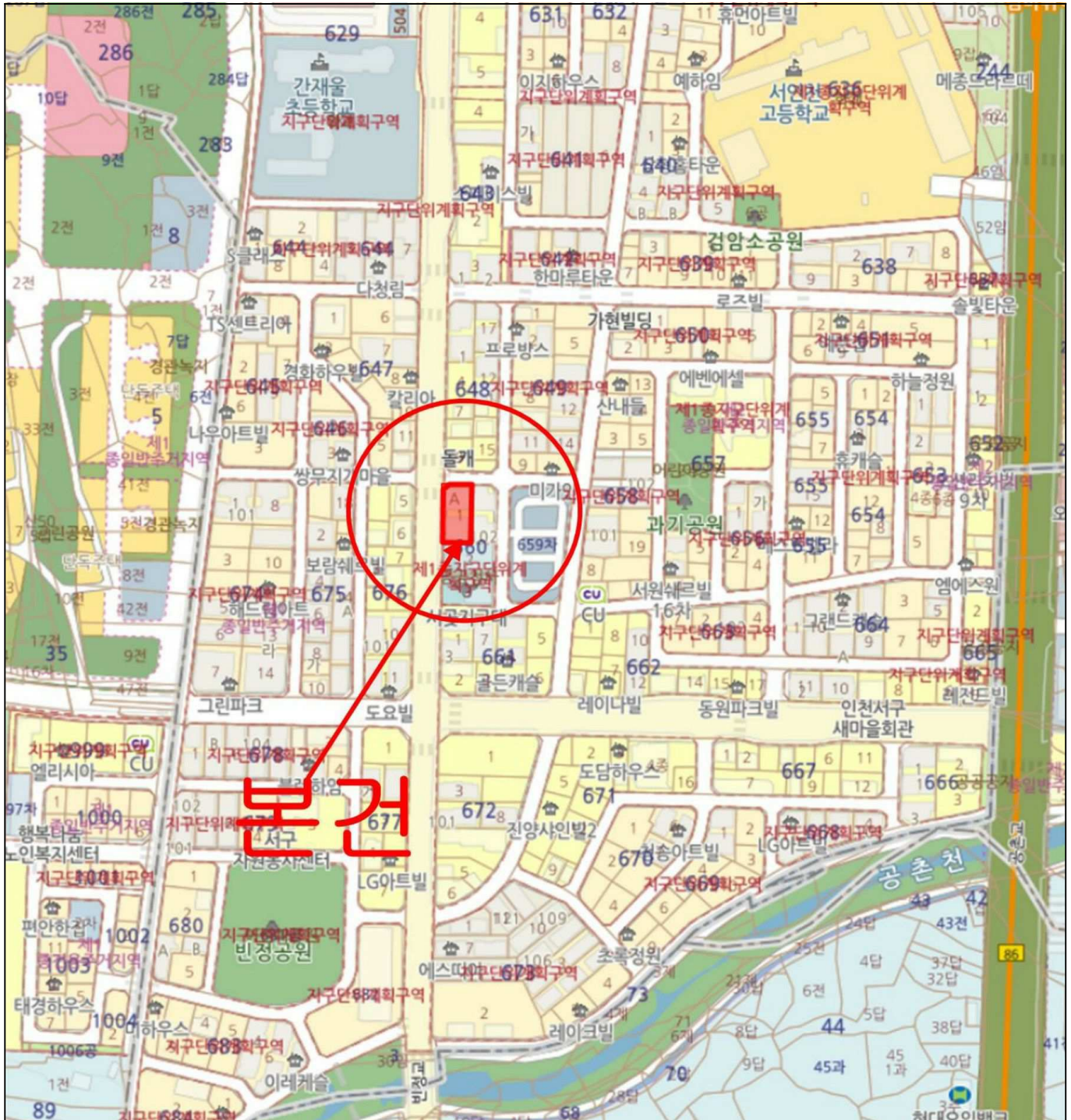
소재지 인천광역시 서구 검암동 660-1 효산캐슬 비동 2층 203호



위 치 도



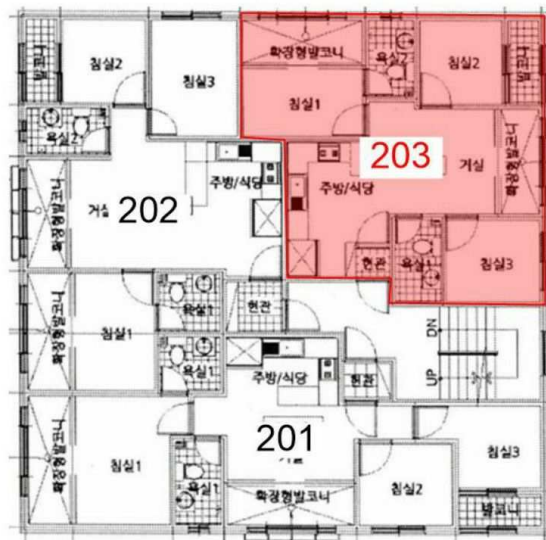
소재지	인천광역시 서구 검암동 660-1 효산캐슬 비동 2층 203호
-----	------------------------------------



건물개황도



< Non Scale >



[효산캐슬 제비동 제2층 제203호]





1

