

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 공민석 소유물건
(2025타경509835)

의뢰인: 인천지방법원
사법보좌관 이재선

감정평가서번호: 경신2025-0605

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	이억이백만원정 (₩202,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매21계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	공민석 (2025타경509835)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.13	2025.06.13	2025.06.16		
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 하	1세대 여	-	202,000,000 백
	합 계					₩202,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 “석암초등학교” 남서측 약200미터 지점에 위치하는 정가빌 제5층 제501호(전유부분면적: 70.95㎡)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 2025.06.13. 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 미추홀구 주안동 271-5			
건물명, 동, 층, 호수	정가빌 제5층 제501호			
용 도	다세대주택	사용승인일	2011.05.31	
면적(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	70.95	18.818	89.768	18.121

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	주안동 112-9	크라운	8층/ 80*호	52.38	13.382	170,000	등기사항 전부증명서	2025.02.13
								2013.08.28

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 : 99.9(2025.04월 적용)
- ▶ 시점 수정치 : $99.9/100.3 \approx 0.99601$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지외부 요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태	1.00	1.00	본건과 사례는 인근지역 내 동류형의 부동산으로 단지외부요인은 대체로 유사함.
	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	0.95	본건은 사례대비 경과년수에 따른 노후도 및 단지규모 등에서 다소 열세함.
	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	0.93	본건은 사례대비 층별, 효용도 및 전유부분의 면적 등에서 호별요인 다소 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도등에 의한 소음 등			
누 계		0.88		1.00 x 0.95 x 0.93

6. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡) (본건/사례)	산출가격
					결정가격 (원/전유면적)
170,000,000	1.00	0.99601	0.88	70.95/52.38	201,828,000
					202,000,000 (@2,847,075)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격 자료

1. 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (원/전유면적)	기준시점
							사용승인일
주안동 271-5	정가빌	6층 603호	70.37	17.973	경매	202,000,000 (@2,870,541)	2024.05.03
							2011.05.31
주안동 271-29	남송캐슬	5층 503호	69.67	18.45	경매	213,000,000 (@3,057,269)	2024.04.04
							2012.06.04
주안동 101-6	하늘세상	7층 701호	61.62	12.9699	경매	189,000,000 (@3,067,185)	2025.03.25
							2013.07.26

2. 유사물건의 가격수준

인근지역의 유사형 물건의 가격수준은 약 ₩ 170,000,000 ~ ₩210,000,000원 수준임.

V. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격자료 및 기준시점 당시의 당해지역의 유사 부동산의 경기동향 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 ₩202,000,000원으로 결정함.

(다세대주택)평가명세표

소 재 지	인천광역시 미추홀구 주안동 271-5 정가빌 제5층 제501호					
건 물 명	공민석 소유물건(2025타경509835)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 80,800,000 121,200,000	
	합 계				₩202,000,000.-	
		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 미추홀구 주안동 소재 '석암초등학교' 남서측 약200미터 지점에 위치하며, 주위 일대는 동류형의 공동주택, 업무시설 및 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 버스정류장과 전철역이 소재하여 제반 교통상황 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층건 내의 5층 501호로서,

외벽 : 드라이비트마감.

내벽 : 벽지 및 일부타일 마감.

창호 : 하이새시창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

급.배수 및 위생설비, 승강기설비, 난방설비 등이 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

부정형의 토지로서 업무시설 및 다세대주택 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 약6미터, 남측으로 약4미터의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 과밀억제권역.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 271-5 정가빌 제5층 제501호

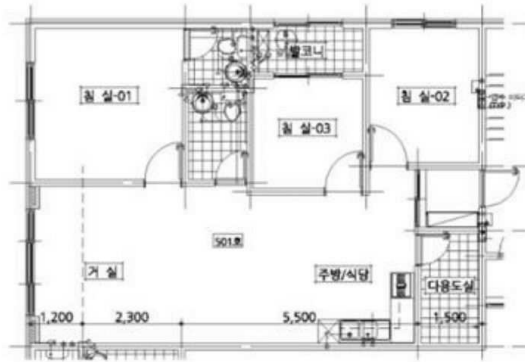


건물개황도

< 호별 배치도 >



< 내부구조도 >





< >



< >



< >