

감정평가서

건명	조재근 소유물건(2025타경511216)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규
감정서번호	대청-2508-101

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.

대청감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김규식

金 奎 植

(인)

감정평가액	일억이천만원정 (₩120,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조재근 (2025타경511216)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.14	2025.08.13 ~ 2025.08.14	2025.08.15		
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
	다세대 주택	1개호 이	다세대 주택	1개호 하 여	- 백	120,000,000
	합 계					₩120,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 “인천기계공업고등학교” 남서측 인근에 위치하는 다세대주택[그랜드캐슬 2층 201호(전유면적: 36.4㎡)]으로서, 인천지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등의 제반 관계법령과 감정평가 일반이론 등에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

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

나. 감정평가조건

본건에 대하여 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항의 규정에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 “2025년 08월 14일”을 기준시점으로 결정하였음.

5. 실지조사 기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대한 실지조사는 “2025년 08월 13일 ~ 14일”에 실시하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가의 방법

가. 감정평가의 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 감정평가방법의 결정

1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

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

2) 대상물건에 적용한 주된 방법 및 다른 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 주된 방법으로 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란하다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 제반 참고가격자료 등을 활용하여 합리성을 검토하였음.

3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준으로 분양 또는 거래되는 관행이 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등 물적사항은 귀 제시목록 및 관련공부에 의거하였음.

나. 구분건물의 경우 일반적으로는 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 구분건물인 대상물건의 감정평가액을 토지부분 및 건물부분의 가액으로 각각 배분하여 후첨하는 <구분건물 감정평가명세표>에 표기하였으므로 경매진행시 참조하시기 바람.

다. 본건 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부 진입이 불가능하여 내부구조 등을 직접 확인하지 못하고 집합건축물대장상의 건축물현황도, 출입문의 호 표기 및 외부관찰 등을 통하여 호별배치도만을 첨부하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

라. 본건은 등기사항전부증명서상 건물만에 대하여 다음과 같이 주택임차권 등기가 등재되어 있으므로 경매참여시 참고하시기 바람.

- 등 기 원 인 : 2023년 10월 26일 인천지방법원의 임차권등기명령(2023카임14806)
- 임 차 보 증 금 : 금 150,000,000원
- 범 위 : 2층 201호 36.4㎡ 전부
- 임대차계약일자 : 2022년 03월 06일
- 주민등록일자 : 2022년 05월 17일
- 점유개시일자 : 2022년 05월 17일
- 확 정 일 자 : 2022년 03월 11일
- 임 차 권 자 : 최○○

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

1. 건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 680-5 [도로명주소 : 인천광역시 미추홀구 한나루로515번길 18]		
건물명칭	그랜드캐슬		
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	주 용 도	공동주택
층 규모	지상 5층	사용승인일	2011.06.27.
건축면적	243.84㎡	건 폐 율	57.75%
연 면 적	685.52㎡	용 적 률	162.37%

2. 평가 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

기호	층/호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	2층 201호	다세대 주택	36.4	5.295	41.695	26.69

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명칭 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가액(원) (전유면적당 단가)	거래시점
						사용승인일
A	주안동 690-9외	쌍용프라임빌 2층 203호	38.55	28.31	115,000,000 (@2,983,139/㎡)	2025.02.26.
						2010.09.15.
B	주안동 649-2외	제이아이빌리지 2층 201호	43.05	31.3583	150,000,000 (@3,484,321/㎡)	2025.02.24.
						2013.02.08.

나. 비교 거래사례의 선정

대상물건과 지리적으로 가까운 인근지역에 위치하고 물적 유사성에서 상호 비교가능성이 높은 거래사례 중 보다 적절한 거래사례로 판단되는 <기호 A>를 사례로 선정하였음.

3. 사정보정

상기 비교사례는 매도자와 매수자간의 특수한 사정이나 개별적 동기 등이 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

가. 본건은 구분건물(다세대주택)로서, 지가변동률 및 생산자물가상승률 등은 대상물건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원에서 매월 조사·발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 대상물건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 <인천광역시 연립다세대 매매가격지수>를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

나. 시점수정치의 산정

구 분	시점수정치	산 출 근 거 (2025.03=100기준)	
인천광역시 [2025.02.26. ~ 2025.08.14.]	0.99302	거래시점	2025.02.26.
		기준시점	2025.08.14.
		매매가격 지 수	[연립다세대 매매가격지수] 2025년 01월 : 100.3 2025년 06월 : 99.6 거래시점 : 2025년 01월 지수를 적용함. 기준시점 : 2025년 07월 지수를 적용하여야 하나, 현재 발표 이전이므로 2025년 06월 지수를 적용함.
		산 식	$99.6 / 100.3 \approx 0.99302$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

구 분	세 부 항 목
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조), 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 교육시설·공공시설·편익시설 등의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등
내 부 요 인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 세대면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로 구조(복도식, 계단식) 및 단지내 주차의 편리성 등
호 별 요 인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 가치형성요인 비교치의 산정

기호	비교 사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	누 계
1	A	1.05	1.02	1.04	1.00	1.114
대상물건은 사례 대비 외부요인(버스정류장, 용남시장 및 용일사거리와의 접근성 등), 내부요인(노후도 등) 및 호별요인(향별효용 등)에서 우세함.						

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	거래사례 단가(원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (m ²)	산출가액 (원)	비준가액(원) (전유면적당 단가)
1	2,983,139	1.00	0.99302	1.114	36.4	120,120,757	120,000,000 (@3,296,703/m ²)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

구 분	가격수준(전유면적 기준)	비 고
인천기계공업고등학교 인근의 유사 다세대주택	층, 향 및 지리적 위치 등에 따라 3,000,000 ~ 3,400,000원/m ² 내외	유사 전유면적 및 노후도 기준

2. 인근지역 감정평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명칭 층/호	전유면적 (m ²)	대지권 면적(m ²)	감정평가액(원) (전유면적당 단가)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
가	주안동 639-6외	참솔맨션 3층 301호	45.92	23.326	149,000,000 (@3,244,774/m ²)	법원 경매	2023.02.03.
							2010.11.19.
나	주안동 639-9외	하늘빛1차 4층 402호	46.59	28.60	159,000,000 (@3,412,750/m ²)	법원 경매	2023.04.11.
							2011.08.29.
다	주안동 648-14외	라비앙로즈 3층 303호	43.9069	32.37	149,000,000 (@3,393,544/m ²)	법원 경매	2024.11.19.
							2015.05.21.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근지역 내 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 거래 사례비교법에 의한 비준가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지 지 번	건물명칭 층/호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액
1	인천광역시 미추홀구 주안동 680-5	그랜드캐슬 2층 201호	36.4	26.69	₩120,000,000.-

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	인천광역시 미추홀구 주안동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 515번길 18 1. 인천광역시 미추홀구 주안동	680-5 그랜드 캐슬	공동주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층				
					1층	8.32		
					2층	164.4		
					3층	164.4		
		4층	164.4					
		5층	158.08					
		옥탑1층	10.66					
		제2종 일반주거지역	422.2					
		(내)						
2층 201호 철근콘크리트구조	36.4	36.4	120,000,000	비준가액 (공용부분 포함)				
	26.69							
1. 소유권대지권	422.2 × ----- 422.2	26.69						
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 60,000,000 60,000,000			
	합 계						₩120,000,000.-	
			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 "인천기계공업고등학교" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 다세대주택, 아파트, 단독주택, 오피스텔, 각급 학교시설, 전통시장 및 각종 근린 생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 건물까지 제반 차량 접근이 가능하며, 인근의 "한나루로" 및 "인주대로" 로변에 버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 대체로 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 건물 내 2층 201호로서,
외벽 : 벽돌식타일붙임 및 미장스톤 마감,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감,
창호 : 샷시 창호 등임.
[집합건축물대장상 사용승인일 : 2011년 06월 27일]

(4) 이용상태

"다세대주택"으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 도시가스시설 및 난방설비 등이 갖추어져 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

인접도로 대비 등고평탄한 유사 세장형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서으로 로폭 약 8미터 내외의 포장도로(한나루로515번길)에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2023-09-25), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018.7.1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청 평생교육과-11155)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

공부와 별 차이 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 현장조사시 이해관계인의 부재로 자세한 임대차관계는 미상임.

나. 본건은 등기사항전부증명서상 주택임차권(임차보증금: 150,000,000원) 등기가 되어 있으니 경매참여시 참고하시기 바람.

광역위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 680-5 그랜드캐슬 2층 201호
-----	------------------------------------



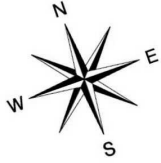
위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 680-5 그랜드캐슬 2층 201호
-----	------------------------------------



호 별 배 치 도



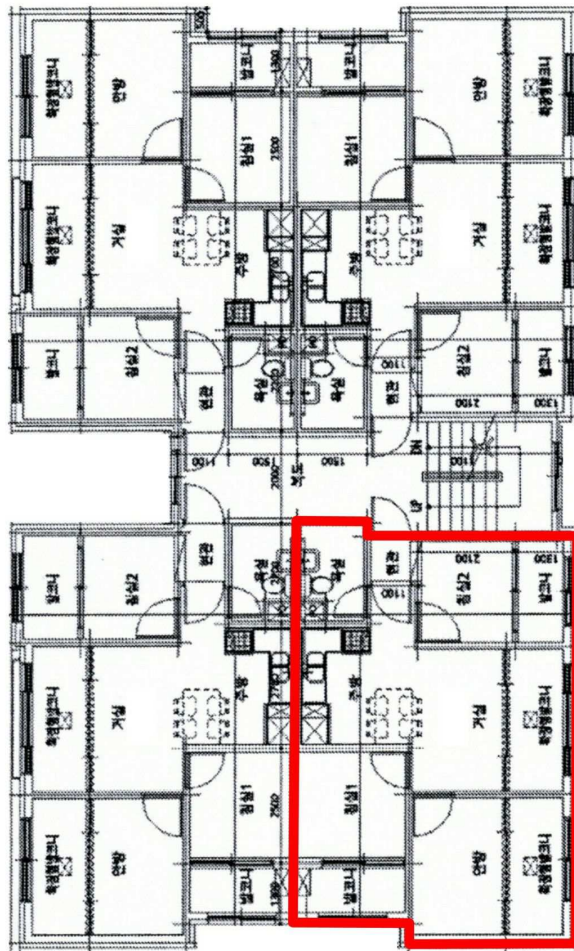
【 호 별 배 치 도 】

203호

204호

202호

본 건
201호



본건 [그랜드캐슬 2층 201호]



[-]



[() -]



[]



[1]