

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김상래 소유물건(2024타경575116)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정평가서번호: G2411-2-2601

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 프라임감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

프라임감정평가법인(주) 경인지사

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
박문수

프라임감정평가법인(주) 경인지사 지사장 박문수 (서명또는인)

감정평가액	일억칠천육백만원정(₩176,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매17계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김상래 (2024타경575116)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.29	2024.12.02	2024.12.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	176,000,000
	합계					₩176,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 박창대					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 문학동 소재 “인천문학경기장” 서측 인근에 위치하는 부동산으로 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 나. 감정평가조건

해당사항 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

#### 가. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 29일로 하였음.

#### 나. 실지조사기간

본건에 대하여 2024년 11월 29일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

### 4. 감정평가 법적 근거 및 방법

#### 가. 감정평가 법적 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 감정평가에 관한 규칙(감정평가 관련 규정)

<b>제7조 개별물건기준 원칙 등</b>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</p> <p>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</p> <p>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</p> <p>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<b>제11조 감정평가방식</b>	<p>감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <p>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</p> <p>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</p> <p>3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<b>제12조 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정</b>	<p>① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</p> <p>② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>
<b>제16조 토지와 건물의 일괄감정평가</b>	<p>감정평가업자는 「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 감정평가 방법 적용

- 1) 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제12조, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 감정평가하였음.
- 2) 대상물건은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하되, 인근 유사물건의 시세수준, 평가사례, 경매통계분석 등 기타자료 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였음.

## 5. 그 밖의 사항

- 가. 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문 부재 등으로 인해 내부를 조사하지 못하여 외부 관찰 및 탐문 등에 의하여 유사 건물의 일반적·평균적인 상태를 상정하여 평가하였으니 귀 업무에 참고하시기 바람.
- 나. 본건의 소재지, 동·호, 면적 등은 귀 의뢰목록 및 공부서류(등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등)에 의거하였으며, 호별 위치는 행정청에서 발급된 건축물현황도 및 현황을 기준으로 위치 확인하였음.
- 다. 집합건축물대장 및 건축물현황도상 본건 소재 건물 4층 전체가 401호이지만, 현황 2개호로 구분하여 통칭 401호, 402호로 분리되어 현관문이 시설되어 있는 바, 폐문 부재 및 이해관계인의 비협조 등으로 내부조사 불가하여 내부구조를 확인하지 못하였으므로 본 감정평가는 공부 및 귀 제시목록에 기재된 대로 평가하였으니, 귀 업무시 유의하시기 바람.(후첨 “사진용지” 참조.)
- 라. 본건은 귀 법원의 제시사항에 따라 토지·건물 배분가액을 후첨 “구분건물 감정평가 명세표”에 기재하였으며, 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 발표한 “공동주택 토지·건물 배분비율표”에 의거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 물건 개요

#### - 건물 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 문학동 396-11 [도로명주소 : 인천광역시 미추홀구 문학길 125번길 17-10]						
건물명칭	통칭 “동성파크빌1차”						
건물 구조	철근콘크리트구조 슬라브지붕	건물 층수	지층/지상4층				
대지면적	323.2㎡	건물 연면적	626.0㎡				
주용도	다세대주택		세대수	9세대			
용도지역	제1종일반주거지역		사용승인일자	2002.01.02.			
건물설비	위생급배수	냉난방설비	소화전	도시가스	승강기	주차장	기타
	0	개별난방	-	0	-	-	-
건물 사진				배치도			
				 <p>본건 : 제4층 제401호 (건축물대장)</p>			

#### - 평가 대상물건 개요

기호	동 층·호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용율 (%)	대지권 (㎡)	용도	공동주택 가격 (2024.1.1)
1	4층 401호	86.92	8.25	95.17	91.33	49.14	다세대주택	96,600,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 평가개요

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

---

대상물건 평가액 = 비교사례 거래단가 \* 사정보정 \* 시점수정 \* 가치형성요인비교 \* 면적

---

### 2. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 인근 매매사례

[출처: 등기사항전부증명서 등]

기 호	소재지 건물명	동·층 ·호	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	매매금액 (원)	사례단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	문학동 397-** 통칭 “동서파크빌B동”	3층 3**호	48.26	21.385	100,000,000	2,072,109	2023.06.02
							2001.11.16
#2	문학동 392- 삼화빌라	2층 2**호	82.27	46.92	150,000,000	1,823,265	2024.03.04
							2008.07.18
#3	문학동 401- 통칭 “샤인빌라2동”	2층 2**호	74.32	43.54	150,000,000	2,018,299	2023.04.21
							2001.10.12

※ 사례의 지번과 호수는 개인정보보호차원에서 상세한 기재를 생략하였으며 이하 동일함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지 건물명	동·층 ·호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	사례단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
#가	문학동 395- * 통칭 “대봉주택”	2층 2**호	82.4	188,000,000	2,281,553	2024.01.24	법원 경매
#나	문학동 375-**	4층 4**호	57.63	126,000,000	2,186,361	2023.04.20	법원 경매

## 다. 인근 유사부동산 시세수준

구 분	시세수준	비 고
유사 부동산	약 @1,800,000 ~ @2,200,000 원/㎡ (전유면적 기준)	건축년도, 입지, 전유면적의 크기, 층별, 위치별 효용 등에 따라 가격 차이 있음

## 라. 대상물건 매매내역 및 평가내역

### 1) 최근 5년 이내 매매내역

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	매매일자	매매가격 (원)	비 고
1	2021.07.26	169,000,000	-

### 2) 최근 5년 이내 평가내역

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	기준시점	평가가액 (원)	비 고
1	-	해당 없음.	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 경매통계분석

[출처: 태인경매정보]

지역통계		인천			미추홀구			문학동		
기간	용도	낙찰 가율	평균낙찰 가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균낙찰 가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균낙찰 가율	낙찰 건수
최근 1년간 평균	연립	63.39%	64.18%	133	59.57%	60.34%	64	47.34%	47.34%	1
	다세대	62.98%	62.76%	993	62.29%	61.99%	336	62.19%	66.87%	12
최근 6개월 평균	연립	63.47%	64.02%	96	58.69%	58.91%	48	47.34%	47.34%	1
	다세대	62.91%	62.50%	609	61.52%	60.74%	192	56.59%	61.45%	6

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례 선정

상기의 인근지역 내에 위치한 최근의 거래사례로서, 대상물건과 용도지역, 위치적·물적 유사성 등 비교가능성이 높다고 판단되는 아래의 거래사례를 비교사례로 선정함.

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 건물명	층· 호	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	매매금액 (원)	사례단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	문학동 397-**- 통칭 “동서파크빌B동”	3층 3**-호	48.26	21.385	100,000,000	2,072,109	2023.06.02
							2001.11.16

### 나. 사정보정

인근지역 내 유사물건의 거래가격수준 등을 고려할 때, 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도 사정보정요인은 없음. (1.000)

### 다. 시점수정

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치치를 적용하나, 본건의 경우 구분건물로서 대상물건의 특성 및 가격추이를 반영하고 있는 ‘한국부동산원 연립다세대 가격동향조사의 매매가격지수’를 적용하여 시점수정치로 산정하였음.

기호	산정기간	시점수정치	산정내역
1	2023.06.02 ~ 2024.11.29	0.97467	연립다세대 지역 : 인천광역시(23.06.02~24.11.29)  거래시점 : 2023.06.02, 2023년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.11.29, 2024년10월 지수를 적용 함 2023.06.02 매매 가격지수 (적용:2023년05월) : 98.7 2024.11.29 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 96.2 시점수정치 : $96.2/98.7 \approx 0.97467$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 가치형성요인 비교

구분	세부항목 (주거용)	비교치	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 오피스텔과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경 (조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대체로 유사함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적 구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	대체로 유사함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식 (베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건은 사례 대비 향별효용 등에서 우세하나, 전유면적의 크기 등에서 열세하여 대체로 유사함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함
소계		1.000	

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시정수정	가치형성요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	2,072,109	1.00	0.97467	1.000	2,019,622	86.92	175,545,544	176,000,000

※ 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하여 처리하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액은 인근 유사부동산의 참고가격 자료(거래시세 수준, 감정평가사례, 경매통계 등)에 의하여 합리성이 인정되는 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

기호	감정평가액 (원)
1	176,000,000

# 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 문학동  [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 문학길125번길 17-10	396-11	다세대주택	철근콘크리트조 슬라브지붕 4층				
				1층	124.44			
				2층	128.85			
				3층	128.85			
				4층	96.41			
				지층	147.45			
	1. 동소	396-11	대	제1종일반주거지역	323.2			
				(내) 철근콘크리트조 제4층 제401호	86.92	86.92	176,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권 -----	49.14			
				대지권	323.2	49.14		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
			배분내역 105,600,000 70,400,000					
<b>합 계</b>							<b>₩176,000,000.-</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 미추홀구 문학동 소재"인천문학경기장"서측 인근에 소재하며, 주변으로 연립주택, 다세대주택, 단독주택, 교회 및 소규모 근린생활시설이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 대중교통의 이용 편의도는 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬라브지붕 지하1층/지상4층 건물 내 제4층 제401호로서,  
(사용승인일:2002.01.02.)  
외벽: 석재붙임 마감 등,  
창호: 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

공부상 다세대주택으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스설비에 의한 개별난방설비 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

인접 토지 및 도로 대비 완만한 경사지대에 놓인 가장형 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 4미터의 포장도로와 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(2014-01-13)(문학(자세한 사항은 도시창생과 문의)), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

본건 소재지가 등기사항전부증명서상 '인천광역시 남구 문학동 396-11'로 기재되어 있으나, 2018.07.01일 '인천광역시 남구' 에서 '인천광역시 미추홀구' 로 행정구역 명칭 변경되었음.

# 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) |          |

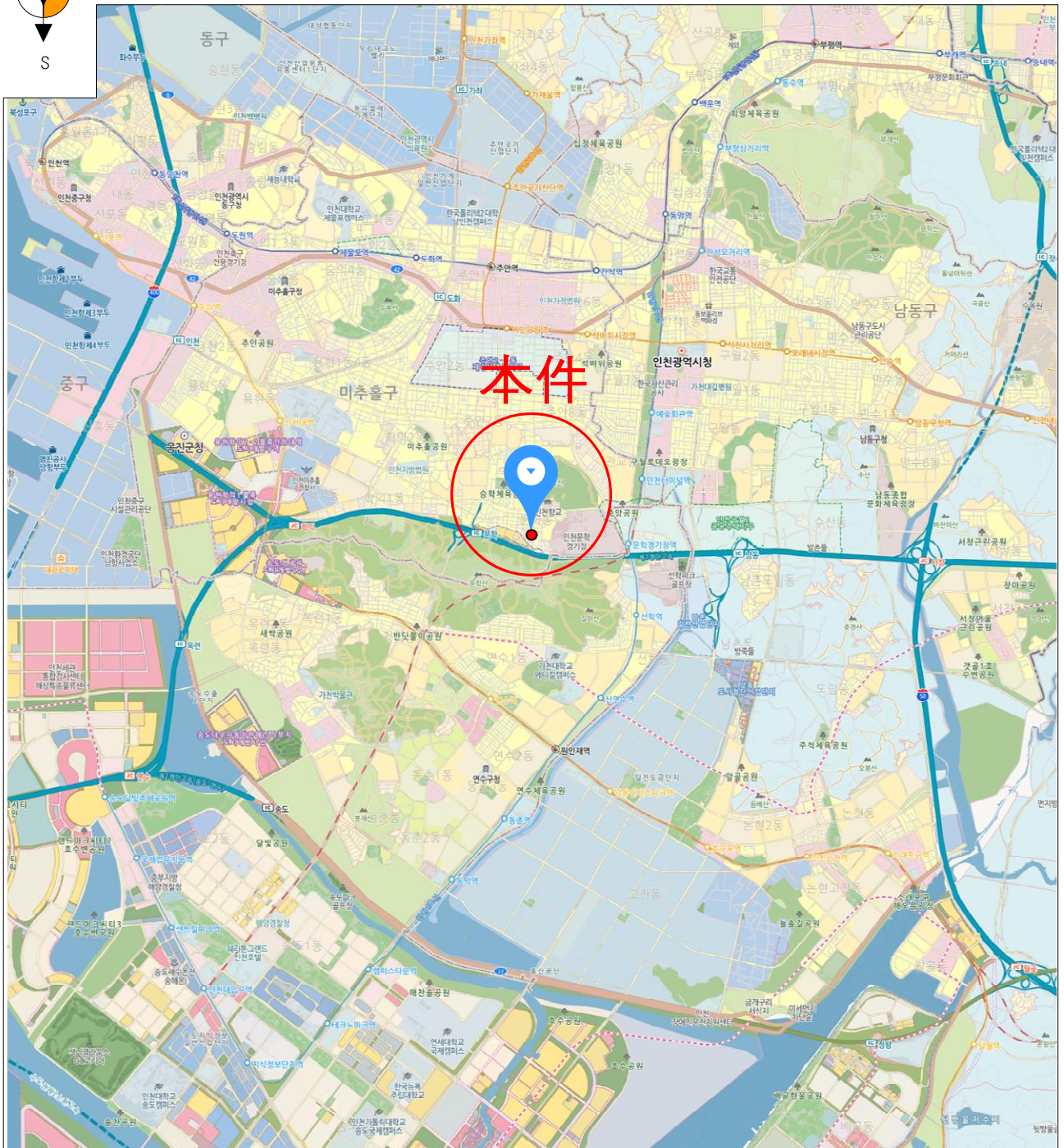
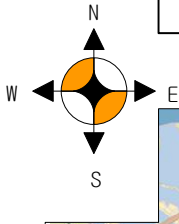
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계  
임대미상임.

2) 기타  
-

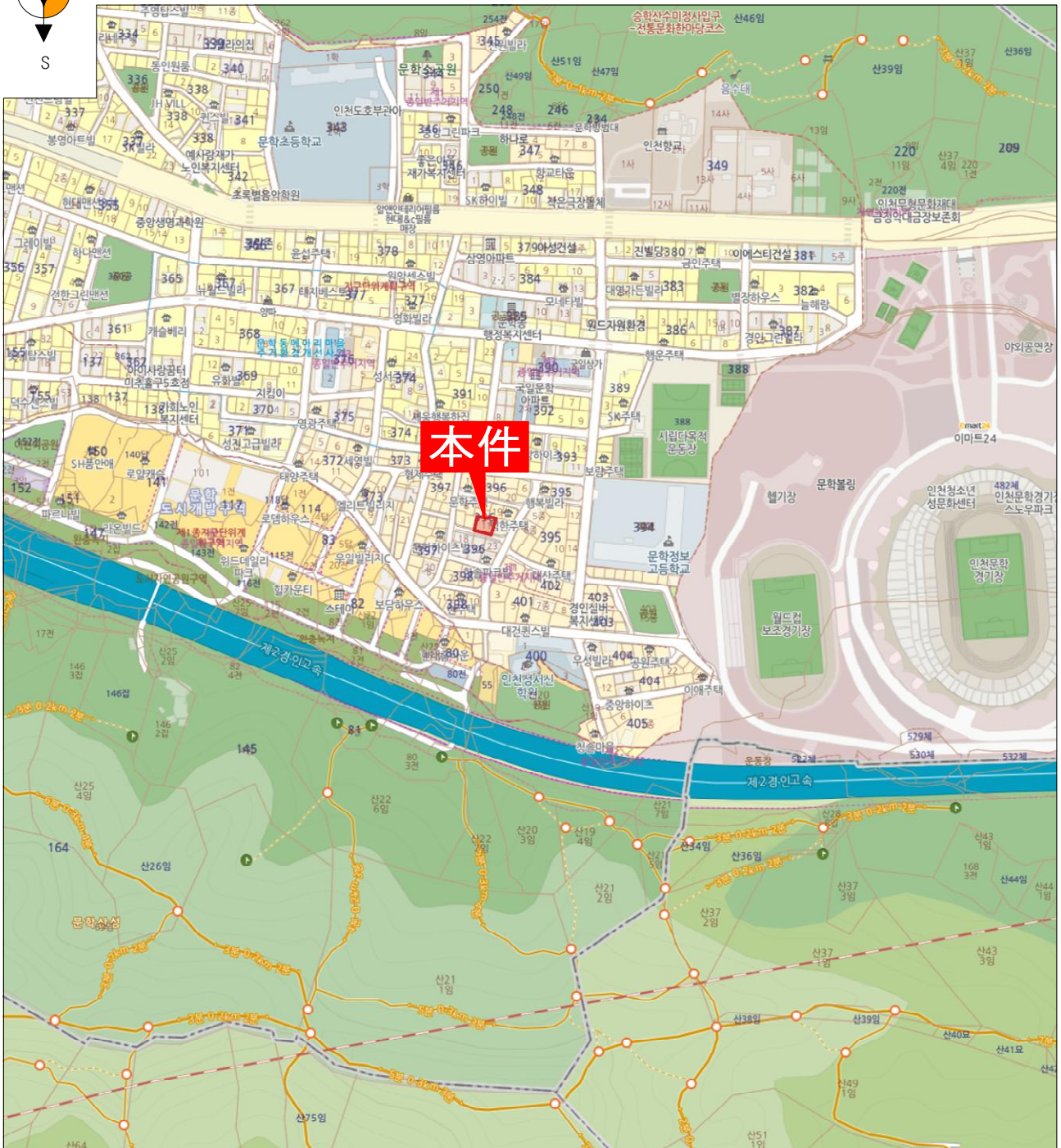
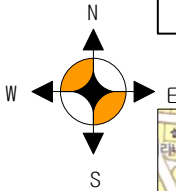
# 광역 위치도

소재지	인천광역시 미추홀구 문학동 396-11 제4층 제401호
-----	------------------------------------

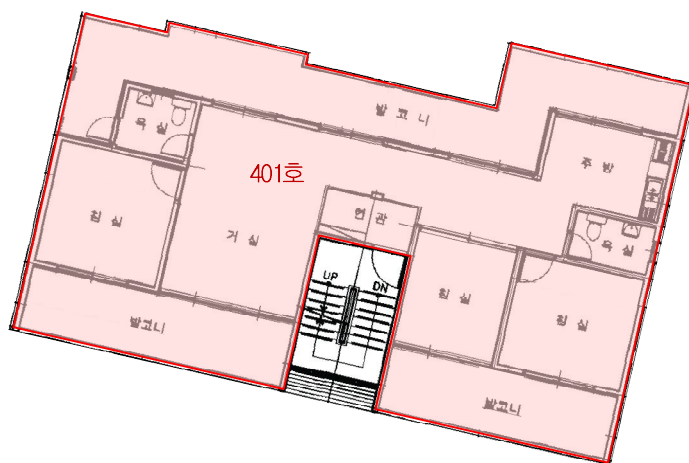
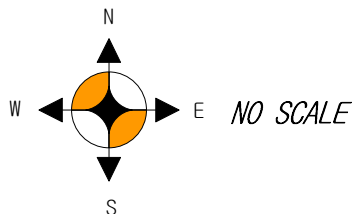


# 위 치 도

소재지	인천광역시 미추홀구 문학동 396-11 제4층 제401호
-----	------------------------------------



# 호 별 배 치 도



본건 : 제4층 제401호 (건축물대장)





401



( )



( )