

# 감정평가서

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱
건명	전은미 소유물건(2025타경512722)
감정서번호	251001-101-2

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.



청목감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
우 정 미

감정평가액	구천오백만원정 (₩95,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	전은미 (2025타경512722)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025. 10. 16	2025. 10. 13 ~ 2025. 10. 16	2025. 10. 21		
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	1개호  이	구분건물  하	1개호  여	-	95,000,000  백
	합 계					₩95,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 연희동 소재 ‘연희동행정복지센터’ 남측 인근에 위치하는 “주천그린빌라 5동 4층 402호” 대한 경매목적의 감정평가 건임.

### 2. 감정평가 근거법령 및 감정평가 방법

- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가하였음.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 감정평가 기준가치 및 기준시점, 기타사항

- 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조의 ‘시장가치’ 를 기준으로 감정평가함.
- 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.10.16.일자로 하며, 2025.10.16.일자 실시조사 시행하였음.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 서구 연희동 712-21 (인천광역시 서구 탁옥로73번길 46-4)				
건물명, 층, 호수	주천그린빌라 5동 4층 402호				
용도	다세대주택	사용승인일		2000.2.29	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
	36.50	8.00 (공용부분 '주' )	44.50	19.5	

## 3. 거래사례의 선정

사례	소재지	건물명	층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	연희동 711-15	(다세대주택)	2층	48.81	28.62	120,000,000	감정평가정보체계	25.08.19
								01.07.11
#2	연희동 712-2	대명그린빌	3층	48.685	33.677	145,000,000	감정평가정보체계	25.09.19
								12.08.17

인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 거래사례인 <사례 #1>을 선정함

## 4. 사정보정

사례는 시세수준과 비교해 볼 때 정상적인 거래로 보임.(1.00)

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 '인천광역시 연립주택매매가격지수'를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 시점 수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2025.07) 가격지수 (거래시점상 2025년07월 지수를 적용 함)	99.6
대상물건의 기준시점(2025.09) 가격지수 (기준시점상 2025년09월 지수를 적용 함)	99.4
시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$99.4/99.6 \approx 0.99799$

## 6. 가치형성요인비교

조건	구분 세항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	0.96	가로의 구조, 폭 등에서 본건이 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
단지 내부요인	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	단지 내부요인 대등함.
	시공업체의 브랜드			
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)	1.00	1.10	층별차이에서 열세하나, 전유면적 크기에 따른 단 가차이, 채광 등에서 우세 하여 전체적으로 본건이 우세함.
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
	층별 효용			
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
기타요인	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기	1.00	1.00	-
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누계		1.056		

## 7. 비준가액

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡/㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
120,000,000	1.00	0.99799	1.056	36.50/48.81	94,570,440	95,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ※ 참고가격 자료 (인근 평가전례)

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
연희동 712-12	대신주택	4층	48.53	35.93	경매	112,000	25.07.03
연희동 711-14	대경이즈뷰	2층	59.94	35.12	경매	164,000	25.03.20
연희동 708-3	라인빌라	3층	39.49	22.98	경매	101,000	25.10.10

## III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 95,000,000원

### 2. 결정의견

평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물감정평가명세표

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 서구 연희동	712-21 주천 그린빌라 5동	다세대 주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층				각층
	<도로명 인천광역시 서구	주소> 탁옥로 73번길 46-4		1층 ~ 4층 지층	88.60 82.49			
(1)	인천광역시 서구 연희동	712-21	대	(내)  철근콘크리트조 4층 402호	36.50	36.50	95,000,000	비준가액
				1. 소유권 대지권	19.5/ 356.6	19.5		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 57,000,000 38,000,000	
<b>합 계</b>							<b>₩95,000,000.-</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 서구 연희동 소재 '연희동행정복지센터' 남측 인근에 위치하며, 인근은 다세대주택, 근린생활시설, 공원 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하여 대중교통여건은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건물 중 4층 402호로서,  
외벽: 드라이비트 등 마감  
창호: 샷시 마감.  
(건축물대장 사용승인일:2000.2.29)

## (4) 이용상태

본건은 다세대주택 임.

## (5) 설비내역

상하수도설비, 위생설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 토지로서, 다세대주택 부지로 이용중임.

# 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) |          |

## (7) 인접 도로상태등

본건 토지 북측으로 진입로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(도시관리계획 입안중인 지역(연희3 지구단위계획구역)), 가축사육제한구역(2025-05-20)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(외국인 등의 주택용도 취득에 한함)(2025. 8. 26.~2026. 8. 25.)) 임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 위치도



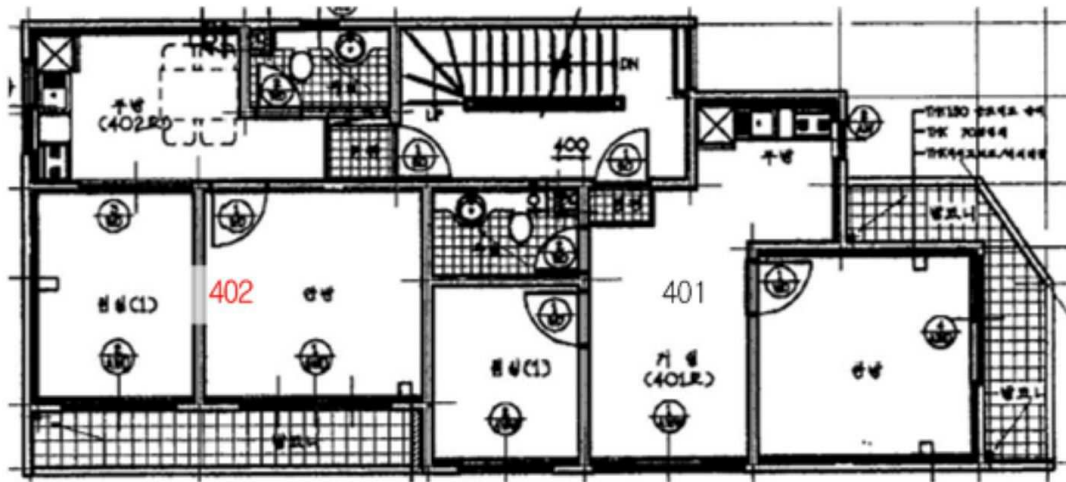
<b>소재지</b>	인천광역시 서구 연희동 712-21 (인천광역시 서구 탁옥로73번길46-4) 주천그린빌라 5동 4층 402호
------------	---



# 건물개황도

호별 배치도

NO SCALE



(본 건)

# 사 진 용 지



본건 전경



주천그린빌라 5동

# 사 진 용 지



본건 출입문



주위 환경