감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 손재현 소유물건(2025타경512868)

의 뢰 인: 인천지방법원 사법보좌관 한동욱

감정평가서번호: MS2025-1002-02

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.

MS감정평가사사무소

사 진 용 지

본건 전경

남서측에서 촬영

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 민 수

감정평가액	일억이천삼백만원정(₩123,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	손재현 (2025타경512868)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.10.10	2025.10.10 ~ 2025.10.10	2025.10.11

감정평가내용	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	1개호 하	- 여	123,000,000 백
	합 계					₩123,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 당하동 소재 "백석초등학교" 남서측 인근에 위치하는 플로채 제107동 제2층 제204호(전용면적:35.73㎡)로서, 인천지방법원의 경매를 목적으로 실시하는 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의"시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 감정평가 방법

(1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

(2) 본건은 토지의 공유지분과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가 사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 **2025년 10월 10일**자 임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 사항

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가 가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 “공동주택 토지.건물배분비율표”(한국부동산연구원)를 참작하여 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “(구분건물) 평가명세서”상에 기재하였으니 경매 진행 및 참가 시 참고하시기 바람.

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지	인천광역시 서구 당하동 1087-5				
건 물 명 층, 호수	플로채 제107동 제2층 제204호				
기 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	
1	35.73	17.07	52.8	21.16	
용 도	도시형생활주택 (단지형다세대)	사용 승인일자	2014년	12월	23일

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (건물과 토지의 일괄감정평가 등)

> 감정평가업자는『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 (거래가액 단위: 천원)

사례	소재지	건물명	호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가액(단가)	자료출처	거래시점 신축년도
#A	당하동 1083-*	예다움 1동	4층 /40*호	34.86	21.44	120,000 (@3,442)	등기사항 전부증명서	2025.07.03 2014.07.18

(2) 비교사례의 선정

본건 인근의 다세대주택 거래사례로서, 정상가격 수준의 거래사례로 판단되어 비교사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

본건은 다세대주택으로 이용 중인바, 한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하여 산정함.

[인천광역시 연립다세대 매매가격지수]

본건 (기호)	비교 사례	거래시점 기준시점	산정식	시점수정치
1	#A	2025.07.03 2025.10.10	(99.5-99.6)/99.6+1 (기준시점-거래시점)/거래시점	0.99900

*** 2025년 09월 연립다세대 매매가격지수가 미발표로 인해 직전 월인 2025년 08월의 연립다세대 매매가격지수를 기준으로 하였음.**

- 기간별 실거래지수
  - ▶ 사례 A의 거래 당시 인천광역시 연립다세대 매매가격지수 : 99.6(2025.06)
  - ▶ 본건 기준시점 당시 인천광역시 연립다세대 매매가격지수 : 99.5(2025.08)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치 형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례 (#A)	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	단지 외부요인 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업.업무시설과의 접근성			
	차량 이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	단지 내부요인 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별.향별.위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	호별요인 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
누 계		1.00	1.00	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 평가사례(경매 등) (단위:천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (전용단가)	기준시점 신축년도
#1	당하동 1087-5	플로체 108동	3층 /30*호	35.73	21.16	경매	130,000 (@3,638)	2025.03 2014.12
#2	당하동 1087-5	플로체 109동	2층 /20*호	35.73	21.16	경매	126,000 (@3,526)	2025.01 2014.12

(2) 인근지역 가격수준

본건 인근지역의 유사 다세대주택의 지상층 가격은 ㎡당 3,500,000원 내외 수준임.

(3) 그 밖의 요인 보정률의 결정

결 정 의 견	기타요인
본건 평가선례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 보정이 불필요함.	1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가액

기호	사례가격 단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	그 밖의 요인	전유면적 (㎡)	산정가격	비준가액
1	3,442,000	1.00	0.99900	1.00	1.00	35.73	122,859,677	123,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

기호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	35.73	123,000,000	@3,442,000	-

▶ 단가 : 감정평가액 ÷ 전유면적 기준

2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 평가대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1.		1동의	건물의	표시				
	인천광역시	1087-5	공동주택	철근콘크리트구조				
	서구 당하동		(다세대	철근콘크리트지붕				
	플로채 107동		주택)	5층				
	[도로명주소]			1층	11.41			
	인천광역시			2층~4층 각	163.96			
	서구 청마로64			5층	154.04			
	전유부분의	건물의	표시					
				철근콘크리트구조				
				2층 204호	35.73	35.73	123,000,000	비준가액 공유면적포함
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	1. 동소	1087-5	대	제2종일반주거지역	661.9			
	2. 동소	1087-16	대	제2종일반주거지역	661			
	3. 동소	1087-17	대	제2종일반주거지역	661			
	4. 동소	1087-18	대	제2종일반주거지역	661			
	5. 동소	1087-19	대	제2종일반주거지역	665			
		대지권의	종류	1,2,3,4,5 소유권				
					21.16			
		대지권의	비율	1,2,3,4,5	----------	21.16		
					3,309.9			
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**61,500,000**	
						건 물 :	**61,500,000**	
	합 계						**₩123,000,000.-**	
			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 당하동 소재 "백석초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 동유형의 다세대주택 등 공동주택이 주를 이루는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 버스정류장이 근거리에 위치함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층건 중 2층 204호로서
외벽 : 드라이비트 마감 등
내벽 : 벽지 마감 등
창호 : 하이샤시 창호 등

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용 중임

(5) 설비내역

위생 및 급.배수시설. 도시가스 시설 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

5필일단의 사다리형의 도시형생활주택 부지임.

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 남동측으로 세로, 북서측으로 중로의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1 : 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(도시관리계획 입안중인 지역(당하지구단위계획구역)), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등의 주택용도 취득에 한함)(지정기간:2025.8.26. ~ 2026.8.25.).

기호2,3 : 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(도시관리계획 입안중인 지역(당하지구단위계획구역)), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등의 주택용도 취득에 한함)(지정기간:2025.8.26. ~ 2026.8.25.).

기호4,5 : 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(도시관리계획 입안중인 지역(당하지구단위계획구역)), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등의 주택용도 취득에 한함)(지정기간:2025.8.26. ~ 2026.8.25.).

(9) 공부와의 차이

없음.

구분건물 감정평가요항표

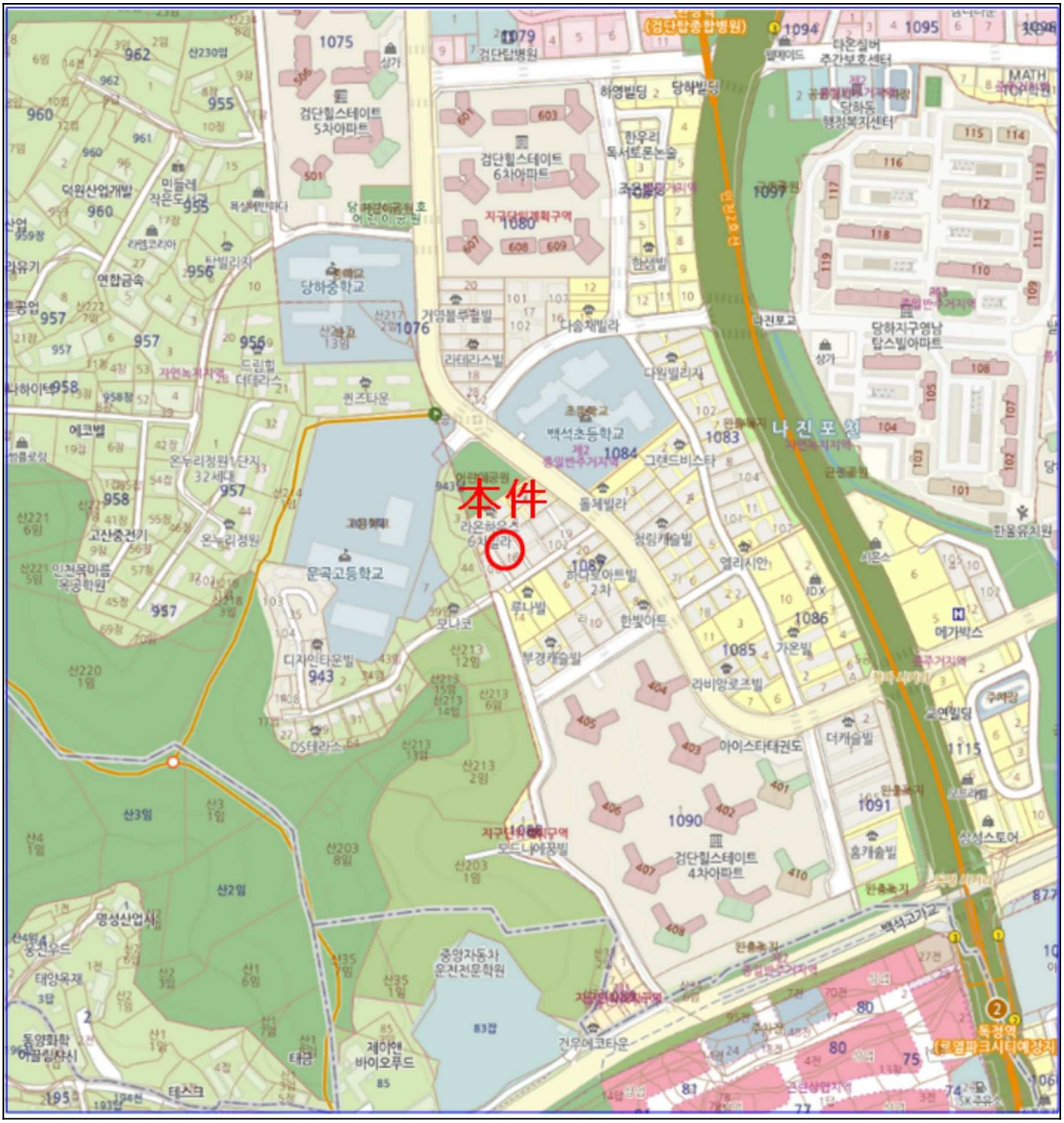
(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

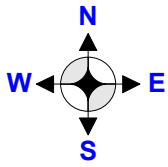
임대관계 미상임.

위 치 도

소 재 지	인천광역시 서구 당하동 1087-5 플로채 107동 2층 204호

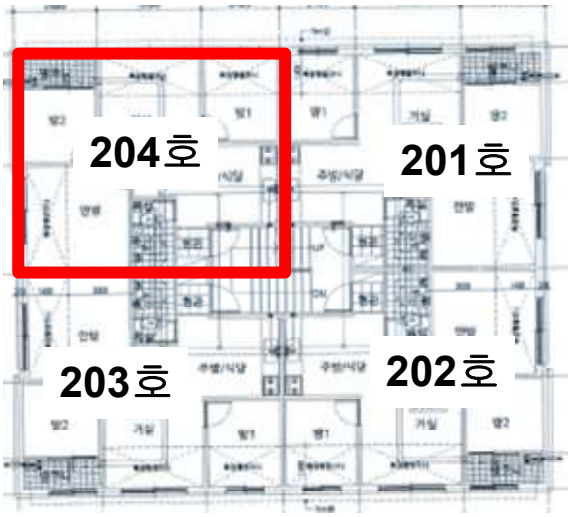


건축물 현황도



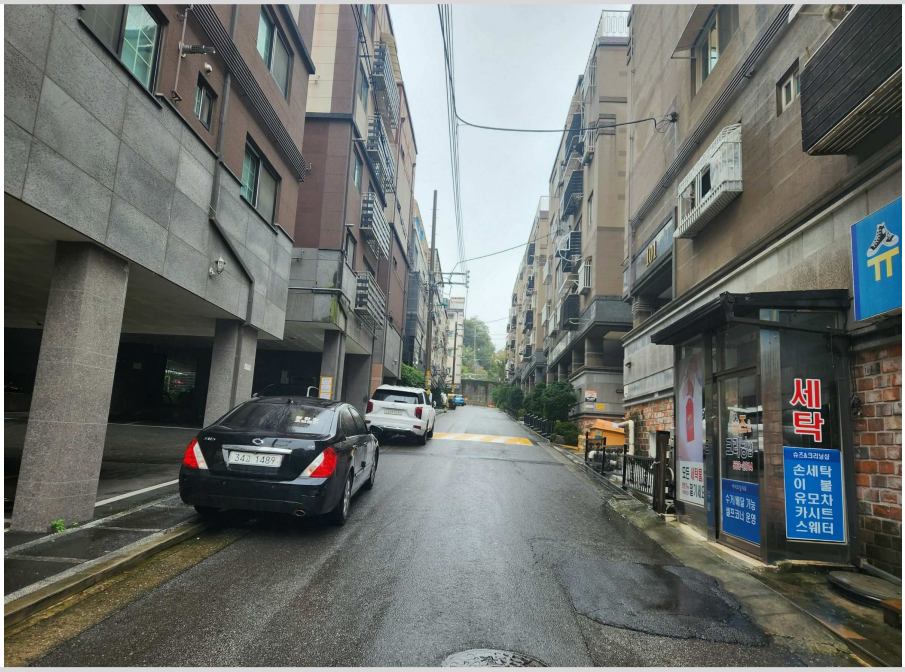
本　件

플로채 제107동
제2층 제204호



사 진 용 지

주위 환경



진입로 주변 전경

북서측 간선도로변 전경