

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정필용 소유물건(2025타경513026)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한동욱

감정평가서번호: GL2025-1015-01

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.

초원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

임 군 재

감정평가액	일억오천오백만원정(₩155,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정필용 (2025타경513026)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.10.21	2025.10.21 ~ 2025.10.21	2025.10.22		
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	구분건물	1개호	-	155,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩155,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 계양구 동양동 소재 "당산초등학교" 서북측 인근에 위치하는 다세대주택 성원하이빌 제1동 제5층 제502호(전용면적:43.1㎡, 대지권:33.61㎡)로서, 인천지방법원의 경매를 목적으로 실시하는 감정평가입니다.

2. 기준가치

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

3. 감정평가조건

없습니다.

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 평가하였습니다.
- 2) 본건은 토지의 소유권·대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 **2025년 10월 21일** 입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2025년 10월 21일 목록표시근거상의 공부 등을 기준으로 대상물건을 실지조사 하였으며, 가격조사 완료일은 2025년 10월 21일입니다.

7. 그 밖의 사항

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

- 2) 본건의 내부 상태 및 설비 등은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 인하여 외부관찰 및 탐문조사 사항과 표준적인 상태를 기준으로 하였는바 경매 진행 및 참가 시 참고하시기 바랍니다.

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	인천광역시 계양구 동양동 611-1, 611-2, 611-17				
건물명/ 동층호수	성원하이빌 제1동 제5층 제502호				
기 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	
1	43.1	(주)5.43	48.53	33.61	
용 도	다세대주택	사용승인일자	2010년	06월	07일

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 산정합니다.(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 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위: 천원)

사례	소재지	건물명	동호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	거래가액 (단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
A	동양동 602-*	디오빌	비동 50*호	52.86	42.61	190,000 (@3,594)	감정평가 정보체계	2025.09.26
								2010.05.14
B	동양동 60*	솔향기마을 1단지	105동 30*호	50.8275	43.0896	170,000 (@3,345)	감정평가 정보체계	2025.06.30
								2010.12.29
C	동양동 602-1*	승림하이츠	비동 20*호	37.0125	31.2272	146,000 (@3,945)	감정평가 정보체계	2025.03.07
								2010.03.02
D	동양동 611-*	성원하이빌	2동 20*호	40.2	31.73	124,000 (@3,085)	감정평가 정보체계	2025.09.15
								2010.09.17
E	동양동 617-*	중앙 e클래스	102동 20*호	35.37	28.645	130,000 (@3,675)	감정평가 정보체계	2024.11.20
								2015.06.24

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 정상가격 수준의 거래사례로 판단되고 본건과 비교가능성이 높은 거래사례“A”를 비교사례로 선정합니다.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정 요인은 없습니다.. (1.00)

4. 시점수정

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

[인천광역시 연립다세대주택 매매가격지수]

본건 (기호)	비교 사례	기준시점	산정식	시점수정치
		거래시점		
1	A	2025.10.21	99.4 / 99.5	0.99899
		2025.09.26		

- 기간별 실거래지수

- ▶ 사례 A의 거래 당시 인천광역시 연립다세대주택 매매가격지수 : 99.5(2025.08)
- ▶ 본건 기준시점 당시 인천광역시 연립다세대주택 매매가격지수 : 99.4(2025.09)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치 형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	인근지역내의 거래사례로서 단지외부요인 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	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인 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	층별 효용 등 제반 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	동호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (전용단가)	기준시점
								신축년도
#1	동양동 602-*	한솔스위트홈	20*호	37.52	30.5562	경매	126,000 (@3,358)	2024.05.01
								2010.12.31
#2	동양동 611-*	아름재	104동 50*호	54.47	41.0	경매	189,000 (@3,470)	2024.01.18
								2008.11.20
#3	동양동 611-*	대광트윈스빌	비동 30*호	38.68	34.333	경매	138,000 (@3,568)	2025.03.28
								2012.05.03
#4	동양동 609-*	이지베스트빌	30*호	43.47	34.01	경매	161,000 (@3,704)	2025.03.06
								2014.05.22

(2) 인근지역 가격수준

본건과 대체경쟁관계에 있는 인근지역의 유사형 공동주택의 가격은 대체적으로 전용㎡당 3,000,000원 ~ 4,000,000원 내외 수준으로 조사되며, 지리적 위치, 건물의 유지관리 상태, 건물의 노후도 등 물건 특성에 따라 가격군이 형성되고 있는 것으로 조사됩니다.

(3) 그 밖의 요인 보정률의 결정

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가액

기호	사레가격 단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	그 밖의 요인	전유면적 (㎡)	산정가격	비준가액
1	3,594,000	1.00	0.99899	1.00	1.00	43.1	154,744,949.	155,000,000

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 비준가액 : 백만단위에서 사사오입 하였음

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

기호	대상물건	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	단 가 (원/㎡)	비 고
1	성원하이빌 제1동 제5층 제502호	43.1	33.61	155,000,000	@3,596,000	-

- ▶ 단가 : 감정평가액 ÷ 전유면적 기준

2. 결정 의견

감정평가 대상 전체에 대한 감정평가액은 상기 참고가격 자료(평가사레, 거래사레 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사레비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 평가대상 목적물의 개별적 특성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 결정합니다.

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 계양구 동양동 [도로명주소] 인천광역시 계양구 양지말길 10-1	611-1 611-2 611-17 성원 하이빌 제1동	공동주택	철근콘크리트구조 경사스라브지붕 5층					
						1층			17.76
						2층			149.82
						3층			149.82
						4층			149.82
		5층	149.82						
	동소	611-2	대	제2종일반주거지역		103.1			
	동소	611-17	대	제2종일반주거지역		190.7			
	동소	611-1	대	제2종일반주거지역		118.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	43.1	43.1	155,000,000	비준가액 (공용면적 포함가액)	
			소유권대지권	33.61 412x----- 412	33.61				
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	
							배분내역 77,500,000 77,500,000		
합 계							₩155,000,000.-		
			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 계양구 동양동 소재 "당산초등학교" 서북측 인근에 위치하며, 주위는 동류형의 공동주택이 주로 들어서 있는 주택지대임.

(2) 교통상황

본건 남서측 직선거리 약 1km 지점에 인천지하철1호선 "박촌역"이 소재하고 있으며, 본건 인근 도로를 운행하는 버스정류장이 부근에 소재하고 있어 대중교통편익은 무난시 됨

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사스라브지붕 지상5층 건물로서
외벽 : 돌붙임 마감 및 드라이비트 마감 등
내벽 : 시멘물탈위 페인팅 마감 등
창호 : 샷시 창호임

(4) 이용상태

집합건축물대장상 전유부분의 용도는 다세대주택으로 등재되어 있으나, 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 인하여 자세한 내부 이용상황 확인은 불가하였음

(5) 설비내역

상하수도설비 및 위생설비, 도시가스설비 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

3필지 일단의 대체로 사다리형의 토지이며, 다세대주택으로 이용중인 건물의 건부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 남측으로 각각 노폭 약8m의 포장도로에 접하고 있으며, 차량 진출입 가능함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(동양(구획정리)), 가축사육제한구역(전부제한지역)
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(수평표면)<공항시설법>, 과밀
 억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등 주택용도
 취득, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)

(9) 공부와의 차이

없 음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

#1 임대관계는 미상임.

#2 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 내부 확인이 불가하여, 관할구청에서 발급
 한 건축물현황도를 감정평가서에 기재하였음

광역 위치도



소재지

인천광역시 계양구 동양동 611-1 성원하이빌 제1동 제5층 제502호



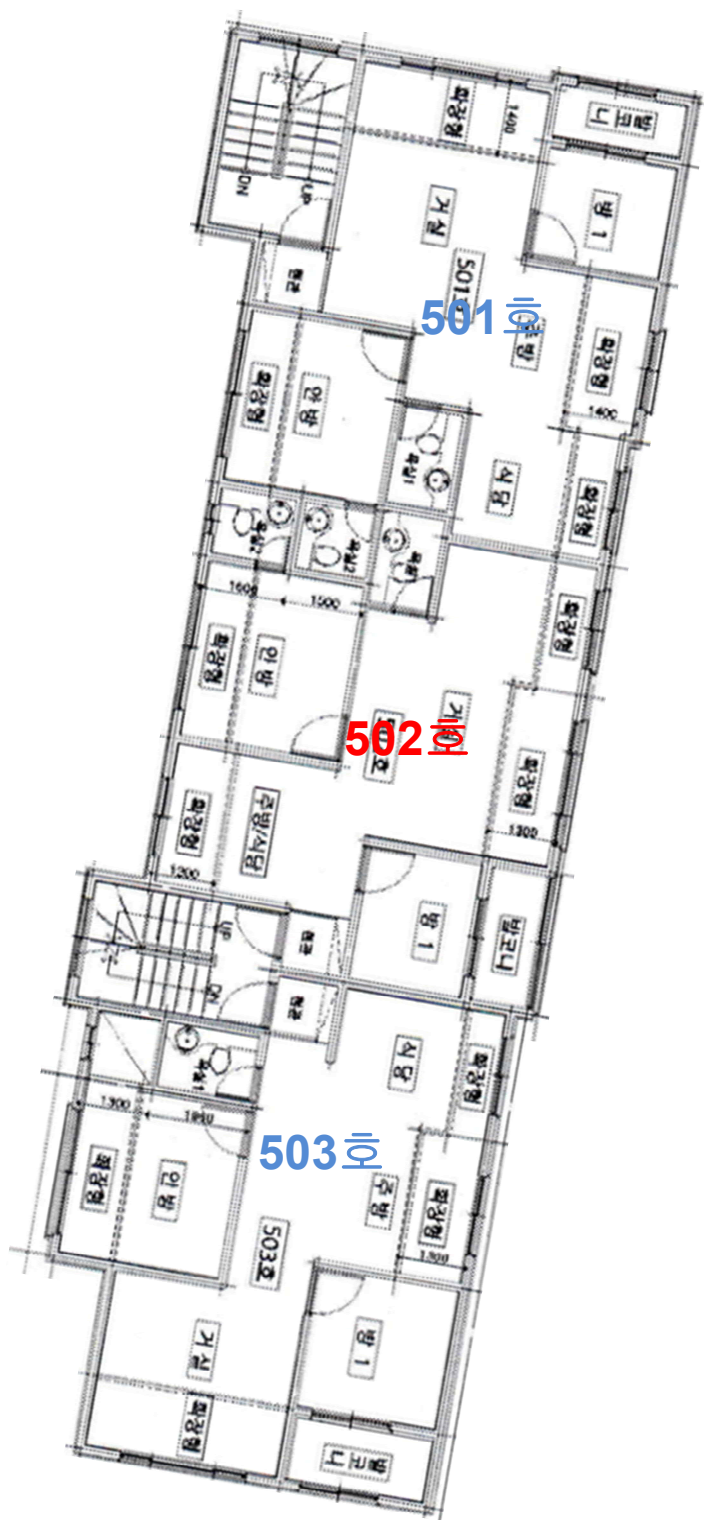
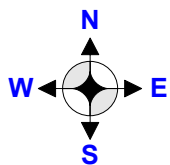
위치도



소재지	인천광역시 계양구 동양동 611-1 성원하이빌 제1동 제5층 제502호
-----	---

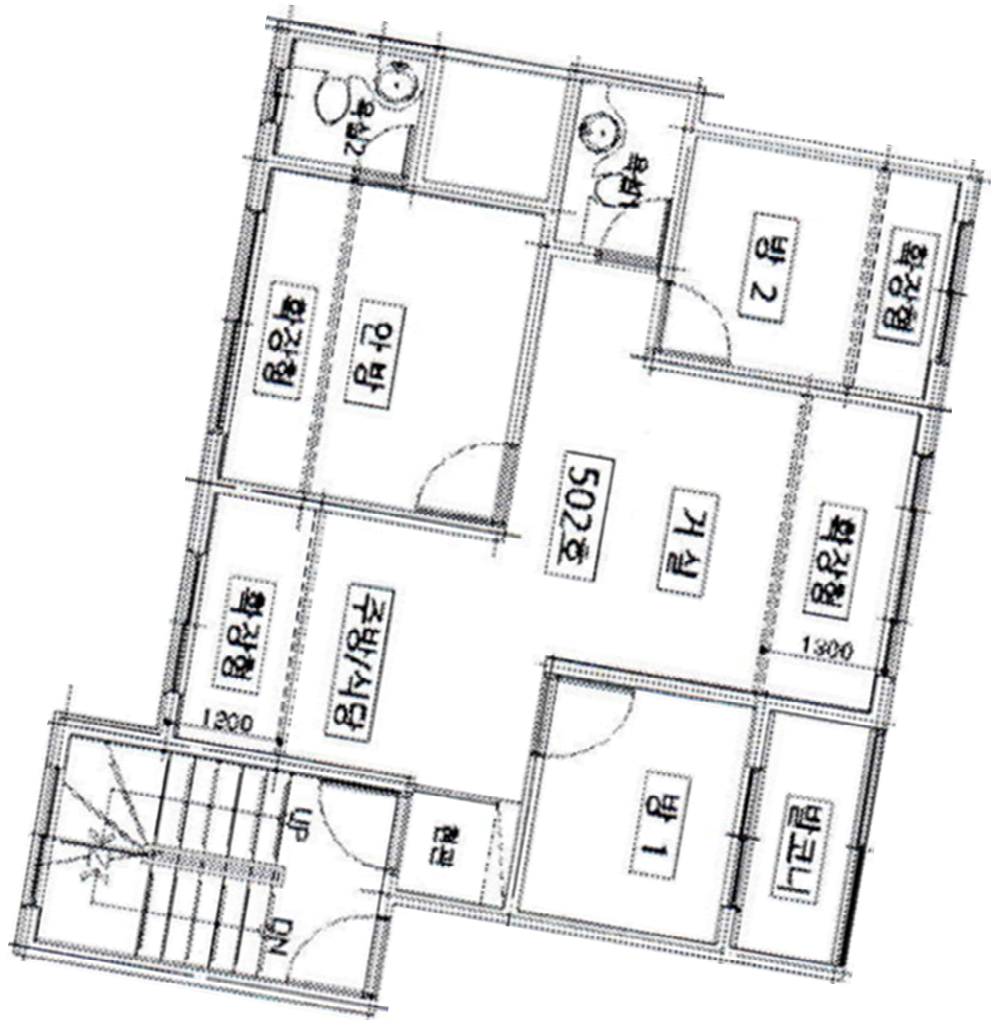
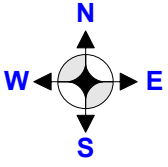


건축물 현황도



성원하이빌 제1동
제5층 제502호

건축물 현황도



성원하이빌 제1동
제5층 제502호



