

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정만수 소유물건(2025타경513501)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한동욱

감정평가서번호: 2025-11-03

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.

윤창구감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
윤 창 구 (인)

감정평가액	오천만원정 (₩50,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정만수 (2025타경513501)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.11.12	2025.11.05 ~ 2025.11.12	2025.11.13		
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	-	50,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩50,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-11-12)

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 학익동 소재 "인천사대부고" 북동측 인근에 위치하는 부동산(다세대주택)으로 인천지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.11.12.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.11.05 ~ 2025.11.12.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-11-12)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
 - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였으며 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것은 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 산정하였음.

3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여하나 본건 건물은 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가협회의 집합건물 토지, 건물 배분비율 등의 자료를 참고하여 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가격을 병기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-11-12)

V. 감정평가조건

해당사항 없음

VI. 그 밖의 사항

가. 본건은 공부(토지대장, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등), 토지 및 건물의 현황, 면적, 형상 등을 종합적으로 검토한 바 물적동일성이 인정됨.

나. 본건 집합건물(다세대주택)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 등에 의거하였음.

다. 본건 내부구조 및 설비 등은 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 외부관찰 및 탐문으로 표준적인 이용상태와 집합건축물대장, 인근 유사물건의 평가전례 등을 참고하여 확인하였는 바 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-11-12)

I. 대상 물건 개요

기호	소재지	건물명	용도	구조	규모	사용승인일
1	인천광역시 미추홀구 학익동 306-54	별장그린빌라	단독주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	4/-1	1995-11-25

기호	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
1	○	○	○	-	-	-	-	-	

기호	층 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
가	지하층 02호	12.2	37.18	5.13	42.31	88

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	학익동 306-171	두한빌라 지하층 0*호	43.33	59,000,000	1,361,643	2025-01-01 1997-04-02
거2	학익동 306-71	동화빌라3차 지하층 0*호	45.51	37,000,000	813,008	2025-04-12 1996-12-19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-11-12)

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	학익동 306-171	두한빌라 지하층 0*호	43.33	59,000,000	1,361,643	2025-01-01 1997-04-02

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
가	거1	1.00	정상적으로 거래된 것으로 보임.

4. 시점수정

가. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점으로 정상화하는 작업임.

나. 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 인천광역시 연립다세대주택매매가격지수를 활용하여 산정함.

다. 본건은 다세대주택으로서 인근지역내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대)를 기준으로 비교거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-11-12)

[출처 : 한국부동산원]

기호	사례 기호	매매가격지수	산출내역	시점설명
가	거1	0.99004	2025.01.01 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 100.4 2025.11.12 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 99.4 시점수정치 : $99.4/100.4=0.99004$	연립다세대 지역 : 인천광역시(25.01.01~25.11.12) 거래시점 : 2025.01.01, 2024년12월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.11.12, 2025년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년09월 지수를 적용함

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

기호	사례기호	지역요인	비교
가	거1	1.00	본건과 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-11-12)

- 개별요인 비교치

기호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	소계	비고
가	거1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	개별요인 대체로 대등함.

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치	구분	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	유사물건	1,200,000	1,400,000	

나. 평가선례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적	비고
선1	학익동 306-130	동양빌라 지하층 0*호	36.1	52,000,000	1,440,443	2025-08-18 1996-10-17	법원 경매	
선2	학익동 306-149	민주주택 지하층 0*호	38.23	74,000,000	1,935,653	2024-11-30 1999-09-21	법원 경매	
선3	학익동 306-160	진보빌라 지하층 0*호	38.67	75,000,000	1,939,488	2023-04-10 1996-07-20	법원 경매	
선4	학익동 306-54	별장그린빌라 지하층 02호	37.18	50,000,000	1,344,809	2022-06-17 1995-11-25	시가 참고	본건 평가건

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 대한민국법원 법원경매정보]

소재지	물건용도	통계조회일	매각건수	매각가율	비고
인천광역시 미추홀구	연립주택,다세 대	2025-10-31	518	61.2	최근1년

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-11-12)

라. 본건의 거래사례

구분	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
본건	학익동 306-54	별장그린빌라 지하층 02호	37.18	50,000,000	1,344,809	2022-06-16 1995-11-25

8. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	전유면적당 단가(원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액(원)
가	거1	1,361,643	1	0.99004	1	1,348,081	37.18	50,121,651

Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	층 호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	지하층 02호	37.18	1,344,809	50,000,000

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 학익동 소재 "인하사대부고" 북동측 인근에 위치하고 부근은 다세대주택, 연립주택 등이 밀집되어있는 지역임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 제반교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

1995년 11월 25일 사용승인을 받은 철근콘크리트조 슬래브지붕 4층건중 제지하층 제02호로
외벽:페인팅마감등
내벽:벽지 및 일부타일마감등
창호:샤시창호등

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용되고 있음.

(5) 설비내역

위생설비, 상하수도설비, 난방설비등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

1필지 대체로 사다리꼴 모양의 토지로 다세대주택의 건부지로 이용되고 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)

(7) 인접 도로상태등

남측으로 보행자통행이 가능한 도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(2016-12-26),가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남부 교육청2009-175)<교육환경 보호에 관한 법률>, 주거환경개선지구(사업완료-2006.12.31)<도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(외국인 등에 한함(지정기간: 2025. 8. 26. ~2026. 8. 25.))).

(9) 공부와의 차이

해당사항없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가.본건 현장방문하였으나 거주인 등 이해관계인의 부재관계로 내부구조 등은 공부 및 인근 유사물건의 평가전례 등을 참고하여 일반적인 사양을 기준으로 평가하였으며 임대여부는 파악하지 못하였는 바 경매진행시 참고바랍니다.

나.본건 등기사항전부증명서상 아래와 같이 임차권등기명령이 등재되어있음.

2024카임968(2024.04.19)

임차보증금: 50,000,000원

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) | |

범 위: 지하층 02호 37.18제곱미터 전부

임대차계약일자: 2022.05.28

주민등록일자: 2022.06.16

점유개시일자: 2022.06.16

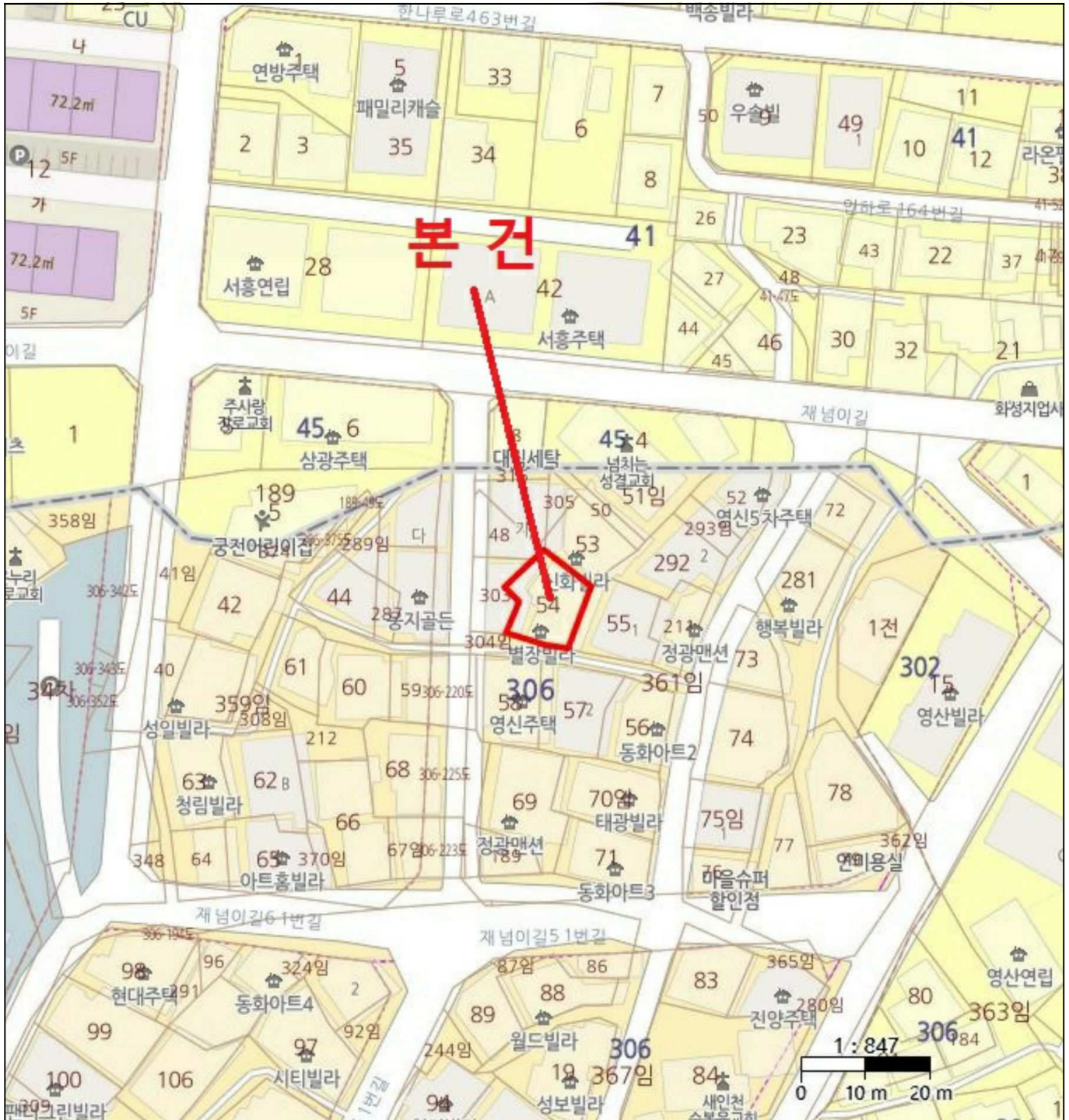
확정일자: 2022.06.16

임차권자: 최**(400608-*****) , 인천 미추홀구 재념이길51번길 7-5, 비02호

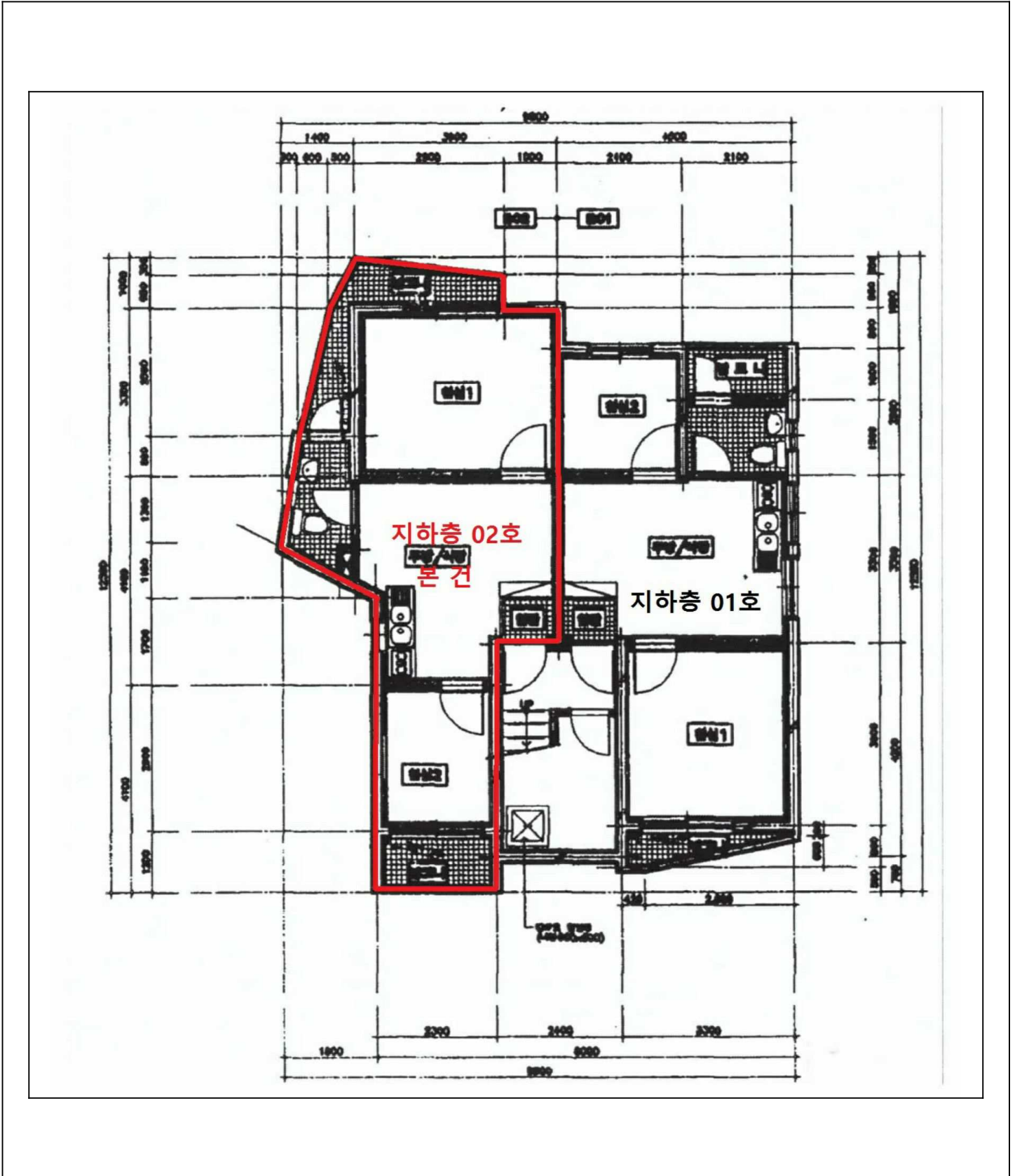
위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 306-54 별장그린빌라 지하층 02호
-----	--------------------------------------



건물개황도





:



:

