

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정옥균 소유물건(2025타경508256)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: YJA25025

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.

영주감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김대봉

감정평가액	일억육천삼백만원정(₩163,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매18계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정옥균 (2025타경508256)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 집합건축물대장 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.26	2025.03.24 ~ 2025.03.26	2025.03.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	163,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩163,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 검암동 653-12 소재 부동산[(리치플랜 A동) 3층 301호]에 대한 인천지방법원 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 근거 / 기준가치/ 조건

- 1) 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무기준』 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.
- 2) 본건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 결정 하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

#### 1) 감정평가의 3방식

##### ① 원가방식

대상물건이 ‘어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가’라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식

##### ② 비교방식

대상물건이 ‘어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가’라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호 관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식

##### ③ 수익방식

대상물건을 ‘이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가’라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식

#### 2) 대상물건에 적용한 감정평가 방법

본건의 경우 『감정평가에 관한 규칙』 제16조의 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에 해당되므로 거래사례비교법을 적용하되 대상물건의 특성상 원가법 및 수익환원법 적용이 적절하지 않으므로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 동 규칙 제12조 2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 기준시점/실지조사일등

- 1) 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 26일임
- 2) 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 대상물건을 확인한 실지조사일은 2025년 03월 25일임

### 5. 그 밖의 사항

- 1) 귀원의 요청에 따라 한국감정평가협회의 집합건물 배분비율에 의거 토지부분과 건물 부분의 가격을 배분하였으니 경매진행시 참고 바람.
- 2) 본건은 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 인해 내부구조를 확인치 못한 바 인근 유사물건의 표준적 이용을 기준하였으며 마감 및 설비 등의 상태는 통상적인 수준을 기준으로 하였음.
- 3) 본건의 위치확인은 건축물대장상의 도로명주소의 건물번호와 건축물현황도 및 현관문의 호수로 확인하였음.
- 4) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부사항은 표시하지 않았음

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하는 거래사례 비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건 개요

구분		내 용			
소재지	지번명	인천광역시 서구 검암동 653-12			
	도로명	인천광역시 서구 승학로402번길 33-9(검암동)			
건물명	(리치플랜 A동)	용도	다세대주택	사용승인일	2010.10.19
기호	동·층·호수	전유부분면적(m <sup>2</sup> )	공용부분면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	
①	3층 301호	58.815	7.28	46.583	

### 3. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	전유면적(m <sup>2</sup> )	거래금액(원)	거래시점	비고
		동/층	대지권면적(m <sup>2</sup> )	거래단가(원)	사용승인일	
A	검암동 653-1*	OO플랜	58.82	175,900,000	2022.06.28	-
		A동 3층	46.583	2,990,479	2010.10.19	
B	검암동 653-1*	OO스토리	63.87	175,000,000	2025.02.03	-
		B동 3층	49.93	2,739,940	2008.12.31	

(출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

#### 2) 비교사례의 선정

상기 사례는 인근지역에 위치한 사례들로서 ① 거래사정이 정상적이거나 보정이 가능한 사례 ② 시점수정이 가능한 사례 ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 사례 등의 요건과 가장 부합하는 기호 A를 비교사례로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 사정보정치의 산정

거래사례와 평가전례, 인근 유사면적 가격수준 등을 비교 분석할 때 매매 당사자간 특별한 사정은 없는 것으로 판단됨(1.00)

### 5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택 가격 동향조사의 유형별 매매가격지수 중 ‘연립다세대 매매가격지수’를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용함.

#### 2) 시점수정치 산정

매매가격지수에 의한 시점수정치 산정
연립다세대 지역 : 인천광역시(22.06.28~25.03.26)
거래시점 : 2022.06.28, 2022년05월 지수를 적용 함
기준시점 : 2025.03.26, 2025년02월 지수를 적용 함
2022.06.28 매매 가격지수 (적용:2022년05월) : 103.1
2025.03.26 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 95.4
시점수정치 : $95.4/103.1 \approx 0.92532$

### 6. 개별요인 비교치의 산정

#### 1) 개별요인 비교 항목

조건	세부 항목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대 수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도 단지내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성
호별요인	층별효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 개별요인 비교

기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	개별요인비교치
①	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
격차요인		□ 본건은 거래사례 대비 제요인에서 유사함				

### 7. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	비준가액(원)
①	A	2,990,479	1.00	0.92532	1.000	58.815	162,749,928

## Ⅲ. 참고 가격 자료

### 1. 인근 지역 평가 전례

소재지	건물명	전유면적(㎡)	평가금액(원)	기준시점	평가목적
	동/층/호	대지권면적(㎡)	평가단가(원)	사용승인일	
검암동 653-1*	OO스토리	63.87	206,000,000	2024.02.05	경매
	B동 2층	49.93	3,225,301	2008.12.31	
검암동 653-1*	OO스토리	63.87	175,000,000	2025.02.11	담보
	B동 3층	49.93	2,739,941	2008.12.31	

(출처: 감정평가정보센터)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 인근 지역 유사 부동산의 가격수준

전유 면적 단가	약 2,500,000 ~ 2,900,000원/㎡
----------	----------------------------

### 3. 경매 낙찰 통계

구분	평균낙찰가율(%)			비고
	인천광역시	서구	검암동	
다세대	62.54	65.02	70.93	최근 1년 평균
	62.70	64.93	72.34	최근 6개월 평균

(출처: 태인경매정보)

## IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

### 1. 감정평가액

기호	비준가액	지분	감정평가액	비고
①	162,749,928	1/1	163,000,000	-

### 2. 감정평가액 결정 의견

본건은 다세대주택으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방식(원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.



# 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

- 본건위치  
인천광역시 서구 검암동 소재 '서인천고등학교' 남동측 인근에 위치함
- 주위환경  
다세대주택 중심의 주택지대임

## (2) 교통상황

- 차량접근성 : 자유로움
- 대중교통여건 : 양호함
  - 버스: 인근 간선도로(서곶로)변에 버스정류장 소재함
  - 전철: 북동측 인근에 전철역(인천2호선, 검바위역) 소재함

## (3) 건물의 구조

- 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 4층 건물 내 3층 301호로서
- 외부마감: 인조석 및 드라이비트 미장스톤 마감
- 내부마감: 벽지, 타일 등 마감
- 외부창호: PVC 새시

## (4) 이용상태

- 다세대주택으로 이용중임

## (5) 설비내역

- 부대설비 : 급배수 및 급탕설비, 위생설비, 도시가스설비 등

# 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)

○ 난방설비 : 개별난방

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

○ 가장형 토지로 공동(다세대)주택 건부지로 이용중임

### (7) 인접 도로상태등

○ 동측으로 약12m의 아스팔트 포장도로와 접함

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

○ 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(검암1구획정리), 도로(접함)  
가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호 )<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역(과밀억제권역)<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

○ 해당사항없음

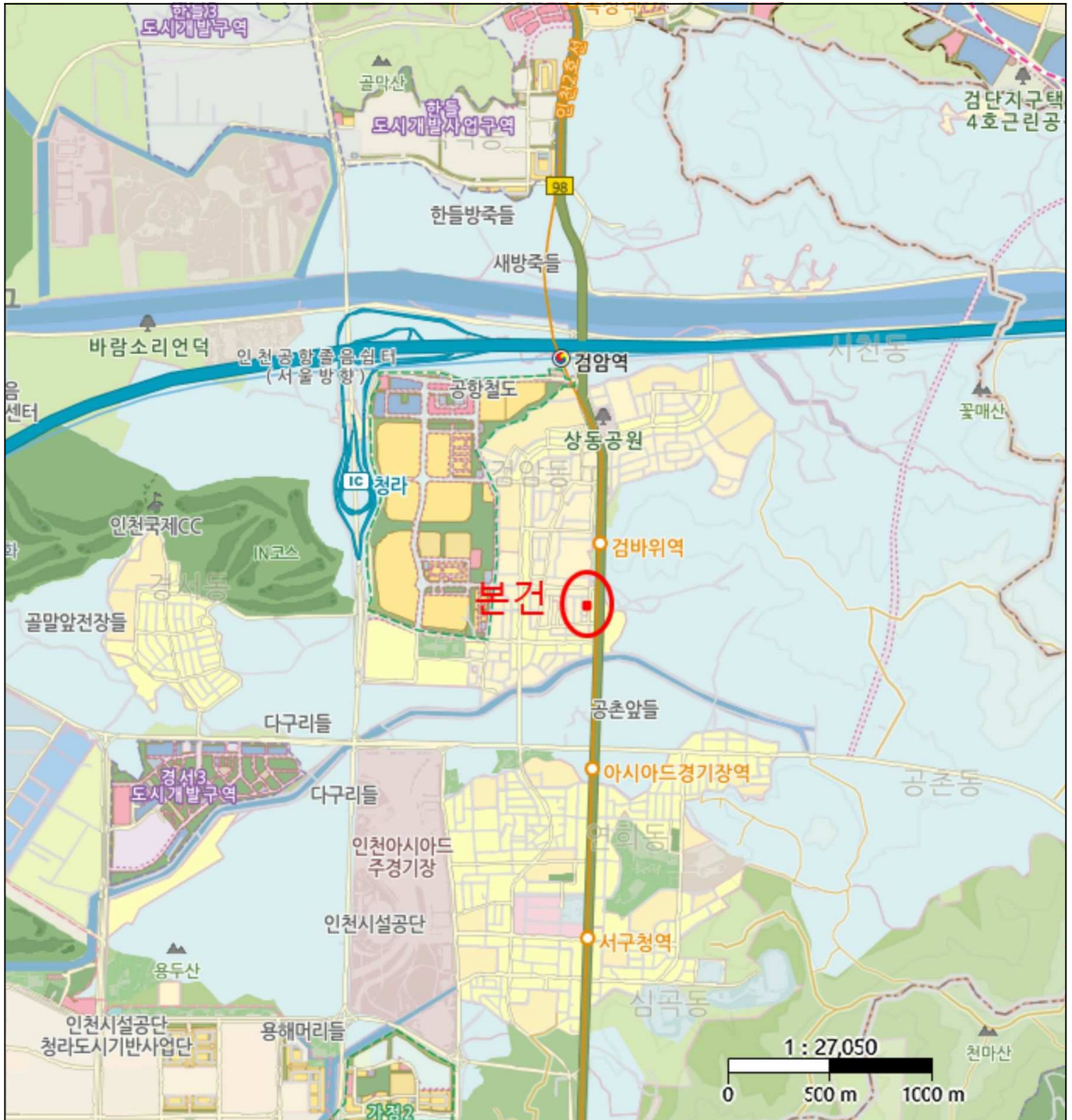
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임
- 주차: 6대(자주식)
- 기타: 임차보증금(175,900,000원), 점유개시일(2022.06.07)

# 광역 위치도



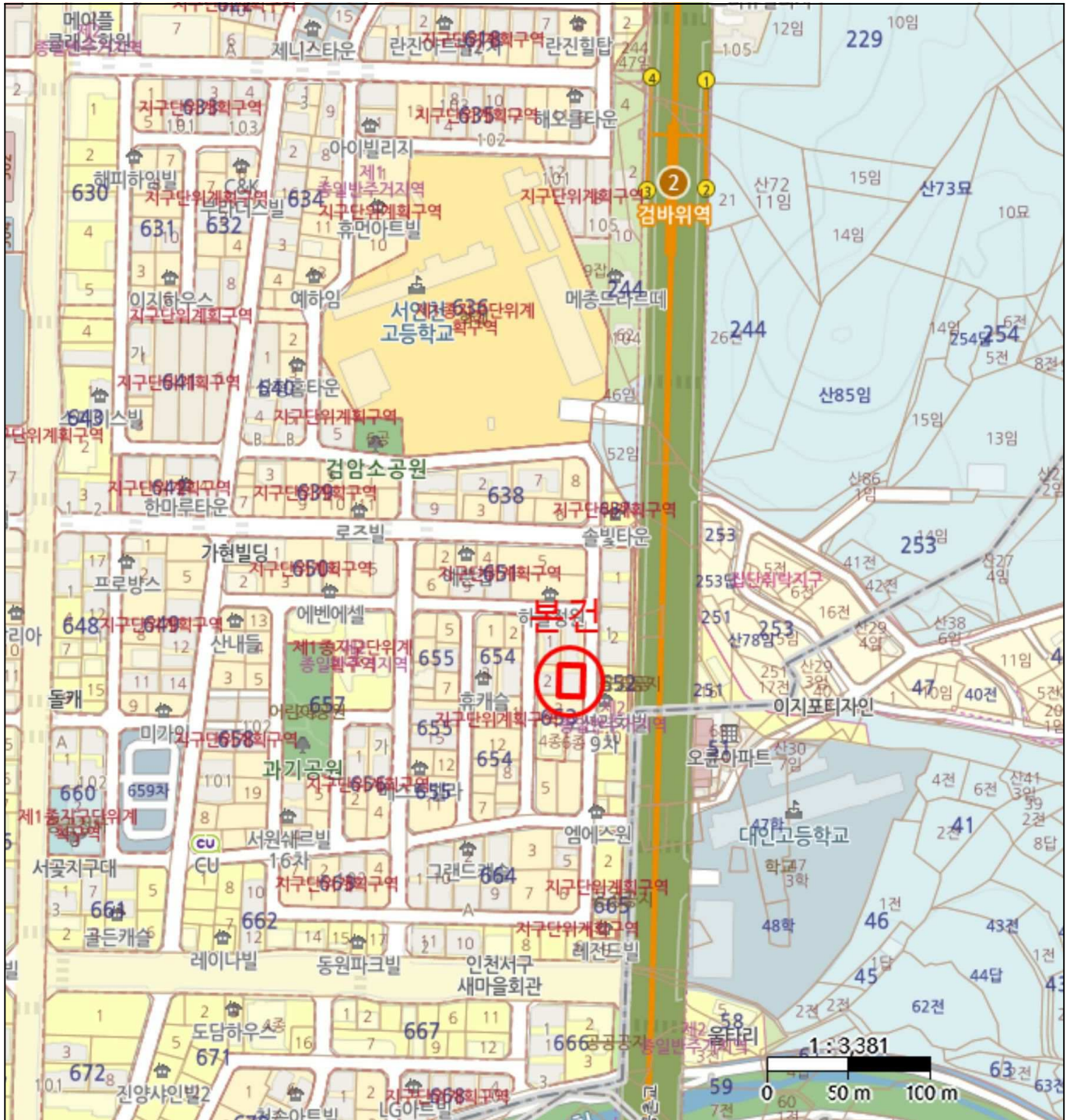
소재지	인천광역시 서구 검암동 653-12 3층 301호
-----	-----------------------------



# 위치도



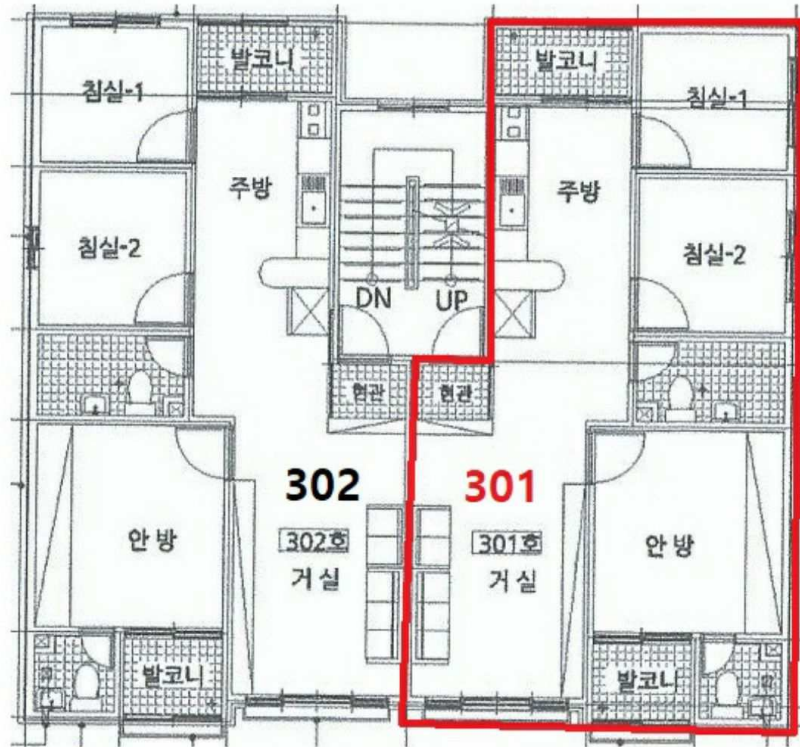
소재지 인천광역시 서구 검암동 653-12 3층 301호



# 내부 구조도



소재지 인천광역시 서구 검암동 653-12 3층 301호



본건[(리치플랜 A동) 3층 301호]



