

감정평가서

건명	최정민 소유물건(2025타경508342)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘
감정서번호	ES2025-1028

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.

은송감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
한 지 연 (인)

감정평가액	구천오백만원정 (₩95,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매18계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최정민 (2025타경508342)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.14	2025.04.14	2025.04.17		
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	1개호 하 여	-	95,000,000 백
	합 계					₩95,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 서구 연희동에 소재하는 구분건물(대훈스위트빌 2층 201호, 전유 부분 면적 39.63㎡)으로서 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 4월 14일로 함.

4. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그밖의 사항

가. 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 평가하였으며, 구분건물의 경우 일반적으로는 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 본건의 평가가격을 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’ 상의 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

나. 본건은 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 인해 내부조사를 수행하지 못하여, 부득이하게 외부관찰, 탐문 등에 의하여 동 유형 구분건물의 평균적·일반적 상태를 가정하여 평가하였고 호별 위치 확인은 집합건축물대장 현황도 및 현장조사시 출입문 호 표시에 의하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 서구 연희동 736-10 [도로명주소] 인천광역시 서구 연희로28번길 13-1			
건물명, 층, 호	대훈스위트빌 2층 201호			
집합건축물대장상 용도	다세대주택	사용승인일	2001.08.25	
집합건축물대장상 면적	전유면적 (㎡)	공용부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
	39.63	4.21	22.2	-

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인
A	연희동 736-1*	다세대 주택	3/ 30*	33.54	18.78	80,500,000	2025.02.23
						2,400,000	2001.08.25
B	연희동 732-1*	다세대 주택	3/ 30*	39.45	20.73	91,000,000	2025.02.20
						2,307,000	2001.06.09

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 평가 대상 물건과 인근 지역에 소재하는 구분건물로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례 <기호 A>를 적용 거래사례로 선정함.

3. 사정보정

<사례 기호 A>에서 매도자와 매수자 사이의 특별한 사정이 포착되지 않음(1.00).

4. 시점수정

본건 구분건물은 ‘다세대주택’으로서 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 인천 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출

거래시점 : 2025.02.23, 2025년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.04.14, 2025년03월 지수를 적용 함

2025.02.23 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 95.6

2025.04.14 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 95.4

2) 시점수정치 산정

- $95.4/95.6 \approx 0.99791$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적 구성(대형, 소형, 중형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별/라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

6. 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (원)	적용가격(원)
							전유면적당 단가(원/㎡)
1	80,500,000	1.00	0.99791	1.000	39.63/ 33.54	94,917,932	95,000,000 2,397,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 참고가격 자료

1) 인근 부동산 가격수준

유사 부동산 가격수준	전유면적당 2,000,000~2,500,000원/㎡ 내외로 조사되며 건물의 위치, 층·호별 위치, 전유면적의 크기에 따라 차이가 있음.
----------------	---

2) 인근 유사부동산 평가전례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB)

기 호	소재지	구분	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	평가기준시점
						전유면적당 단가(원/㎡)		사용승인월
a	연희동 736-*	다세대 주택	1/ 10*	55.18	25.17	127,000,000	법원 경매	2024.12
						2,302,000		2001.12
b	연희동 737-*	다세대 주택	3/ 30*	38.99	16.54	95,000,000	법원 경매	2024.10
						2,437,000		2001.05

8. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 인근 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 95,000,000원으로 결정함.

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 서구 연희동	736-10 대훈 스위트빌	근린생활 시설 및 다세대 주택	철근콘크리트조 스라브지붕 5층	160.90		95,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
	[도로명주소] 인천광역시 서구 연희로28번길 13-1		1층-5층 (각)					
	(1) 인천광역시 서구 연희동	736-10	대	제2종일반주거 지역	273.4			
	(2) 동 소	727-8	대	제2종일반주거 지역 (내)	133.9			
				철근콘크리트조 2층201호	39.63	39.63		
			(1,2).소유권대지권	22.2	22.2			
				407.3	407.3			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 57,000,000 38,000,000	
	합 계						₩95,000,000.-	
			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 연희동 소재 '아시아드경기장역' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택(아파트, 다세대주택 등) 및 단독주택, 소규모 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장, 지하철(인천지하철2호선 아시아드경기장역) 등이 소재하여 대중교통 이용편의도는 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 4층 건물내 2층 201호로서,
외벽 : 드라이비트마감 등,
창호 : 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

기호(1)(연희동 736-10): 세장형 평지로서 다세대주택 및 근린생활시설 건부지로 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) | |

기호(2)(연희동 727-8): 세장형 평지로서 공부상 '부설주차장'이며 현황 주차장 및 나지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

기호(1)(연희동 736-10): 본건 북측으로 노폭 약8m 내외의 도로와 접함.

기호(2)(연희동 727-8): 본건 북측으로 노폭 약5m 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)(연희동 736-10): 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(연희1,2구획정리), 도로(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

기호(2)(연희동 727-8): 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(연희1,2구획정리), 도로(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 부설주차장<주차장법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

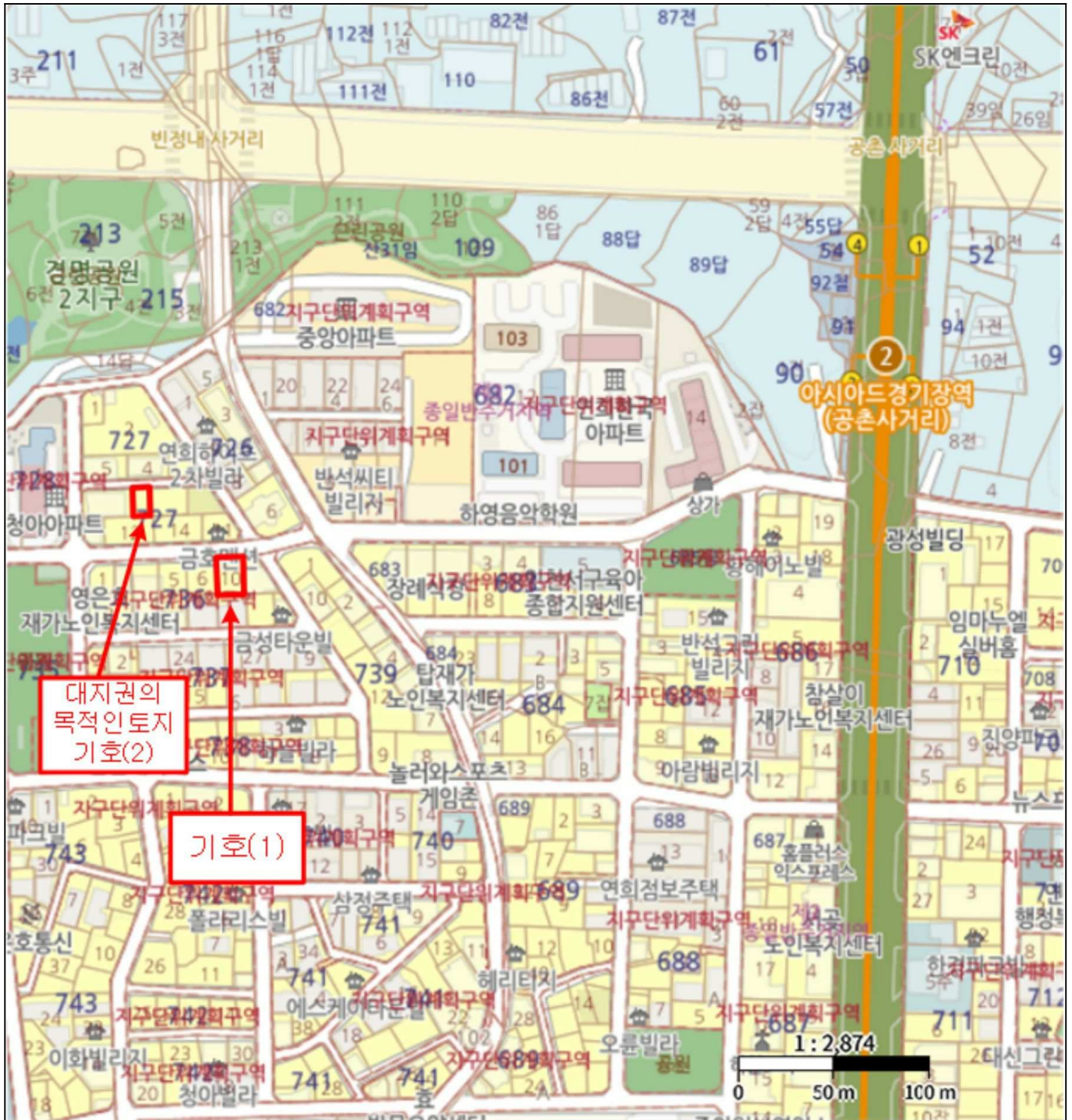
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지	인천광역시 서구 연희동 736-10 대훈스위트빌 2층 201호
-----	------------------------------------



호 별 배 치 도

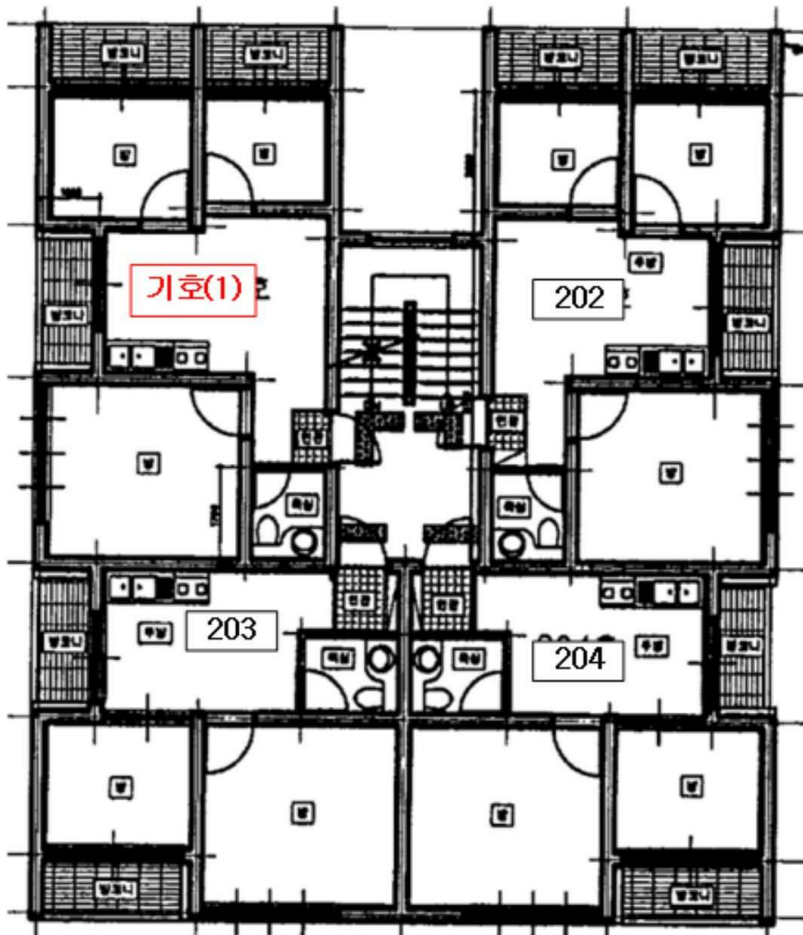


소 재 지

인천광역시 서구 연희동 736-10 대훈스위트빌 2층 201호

No Scale

대훈스위트빌 2층 201호











727-8[

(2)]



727-8[

(2)]