

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 유정희 소유물건  
(2025타경507359)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정평가서번호: 호원-25022501

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.

호원감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
 황 선 군

감정평가액	구천만원정 (₩90,000,000.-)		
-------	-----------------------	--	--

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	유정희 (2025타경507359)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.25	2025.02.25	2025.02.27

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	90,000,000
	이	하	여	백		
<b>합계</b>					<b>₩90,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 “만수고등학교” 남서측 인근에 위치하는 통칭 초록마을 에이동 5층 504호에 대한 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.02.25일임.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

없음.

## II. 대상부동산의 개요

소재지	인천광역시 남동구 만수동 1097-2			
건물명, 동, 층, 호수	초록마을 에이동 5층 504호			
용도	다세대주택	사용승인년도	2001	
면적	전유면적	공용면적	분양면적	대지권면적
(㎡)	34.56	6.39	40.95	17.65

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 가격을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위:천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권	거래가액	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	만수동 1097-*	다세대주택	4/40*	34.63	20.43	100,000	실거래가	2022.05.**
								2001

#### (2) 비교사례의 선정

인근지역내의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례이므로 사례#1을 선정함.

### 3. 사정보정

본거래사례는 인근지역내 유사물건의 시세 대비 적정한 거래로 보임(1.00)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 다세대매매가격지수(인천광역시)를 활용하여 산정함.

거래당시 다세대매매가격지수 : 103.2(2022.04)

가격시점 당시 다세대매매가격지수 : 95.6(2025.01)

시점수정  $95.6/103.2 \approx 0.92636$ (2025.2월지수 미공표로 1월지수를 적용함)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인 비교

조건	구 분 세항목	격차율		비 고
		사례	본건	
외부요인	가로조건, 접근조건	1.00	1.00	거래사례와 본건이 가로조건 등 외부요인 유사함
	환경조건, 획지조건			
	행정조건, 기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	유사한 사용승인년도의 건물로 노후도 등 건물요인 유사함
	노후도			
	전용률			
	공공시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요 인	층별, 위치별 차이	1.00	0.97	본건이 거래사례에 비하여 층별 등에서 열세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		0.97		1.00 x 1.00 x 0.97

### 6. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 십만원이하반올림
100,000,000	1.00	0.92636	0.97	34.56/ 34.63	90,000,000

## IV. 참고가격 자료

### 1. 평가사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인년
만수동 1097-*	다세대주택	4/40*	34.56	17.65	담보	110,000	2022.5.17
							2001

### 2. 유사물건의 가격수준

인근지역의 유사형 물건의 가격수준은 약 ₩ 85,000,000 ~ ₩95,000,000원 수준임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### V. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격자료 및 기준시점 당시의 당해지역의 유사 부동산의 경기동향 등으로 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 ₩90,000,000원으로 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 남동구 만수동  [도로명주소] 인천광역시 남동구 장승로 78	1097-2	다세대주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층						
						1층			18.72	
						2층			156.96	
						3층			159.84	
						4층			159.84	
						5층			159.84	
1	인천광역시 남동구 만수동	1097-2	대	제2종일반주거지역  (내) 철근콘크리트조 5층 504호			90,000,000	비준가액		
						1. 소유권			17.65	17.65
						대지권			282.5	
						배분내역				
						토지가액			54,000,000	
						건물가액			36,000,000	
<b>합 계</b>							<b>₩90,000,000.-</b>			
			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 남동구 만수동 소재 "만수고등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 학교, 농경지 등으로 형성되어 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 본건의 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층중 5층 504호로서  
외벽 : 드라이비트 마감 등  
내벽 : 벽지 및 타일마감 등  
창호 : 샷시 이중창 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택임.

## (5) 설비내역

위생설비, 개별난방설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 다세대주택건물부지로 인접도로와 등고함.

# 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 토지의 북측으로 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

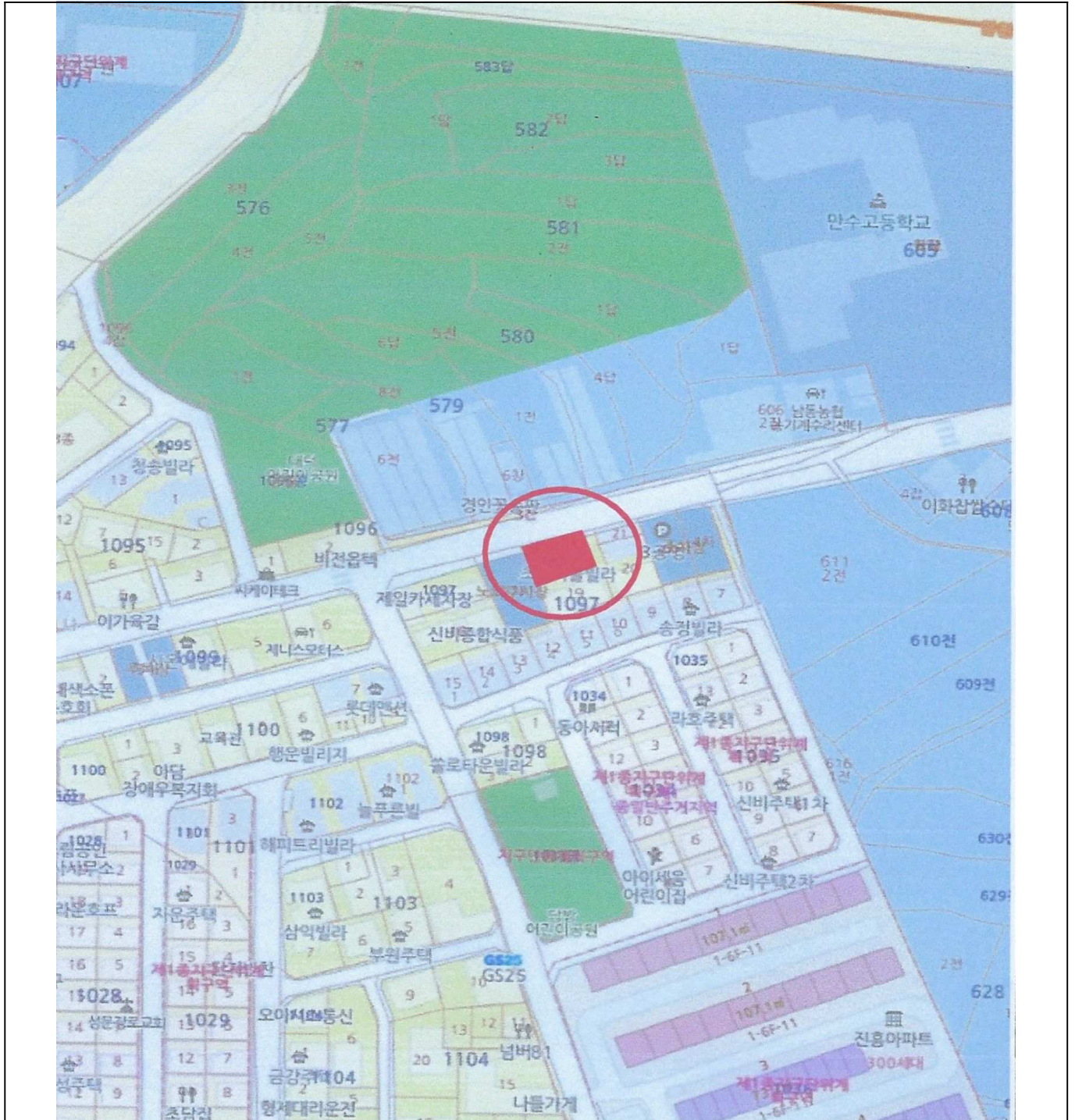
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 위치도



소재지	인천광역시 남동구 만수동 1097-2 5층 504호
-----	------------------------------



# 건물개황도

