

감정평가서

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선행
건명	정만수 소유물건(2025타경508685)
감정서번호	DS-250418-8001

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.

도시감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
변선보

감정평가액	일억삼천팔백만원정 (₩138,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정만수 (2025타경508685)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.23	2025.04.22 ~ 2025.04.23	2025.04.23		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하여	-	138,000,000 백
	합계					₩138,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 계양구 효성동 소재 “북인천여자중학교” 남서측 인근 준공업지역 내에 위치하는 구분건물(크리스탈타운 5동 3층 302호)에 대한 인천지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 23일을 기준시점으로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2025년 04월 22일 ~ 2025년 04월 23일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 기준 및 방법

1) 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

2) 대상물건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 “「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.”라고 규정함.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

대상물건 감정평가시에는 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

(3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음. 토지(대지권)와 건물을 일괄평가 하였을 경우 일반적인 감정평가 기법상 감정평가액을 토지·건물로 구분하기 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 토지와 건물의 가격을 '구분건물 감정평가 명세표'에 배분하여 표기하였음. 토지와 건물의 가격 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 결정하였으므로 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였음.
- 2) 대상물건 이해관계인의 부재 등으로 인하여 위치확인은 호별 표시, 탐문조사 및 외부관찰 등에 의거 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

소재지	인천광역시 계양구 효성동 606-9 [도로명 주소] 인천광역시 계양구 새폴로7번길 34		
건물명	크리스탈타운 5동	구조	철근콘크리트조 스라브지붕
주용도	다세대주택	사용승인일	1999.11.13
층수	지하 1층, 지상 4층	건축면적 연면적	128.7m ² 652.78m ²

일련 번호	층·호	용도	전유면적 (m ²)	공유면적 (m ²)(주)	공급면적 (m ²)(주)	대지권면적 (m ²)	전용률 (%)
1	3층 302호	다세대주택	59.90	9.99	69.89	26.92	85.71

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등]

기호	소재지 명칭	동·층·호	전유면적 (m ²)	거래금액 (원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점
						사용승인일
#가	효성동 606- ****타운	12동 3층 30*호	59.49	140,000,000	2,353,337	2023.03.24
						1999.11.13
#나	효성동 602-*	2동 1층 10*호	36.48	83,000,000	2,275,219	2024.12.13
						1991.07.26
#다	효성동 602-*	2동 3층 30*호	36.36	95,000,000	2,612,761	2025.03.03
						1991.03.15

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 대상물건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래 사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단 되는 거래사례 #가 를 선정하였음.

2. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

대상물건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 대상물건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 주요 지역별 유형별 매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 최근지수를 적용하였음.

[출처 : 한국부동산원 조사발표]

지 수 유 형	연립다세대 매매가격지수	지 역	인천광역시
----------------	--------------	------------	-------

연립다세대

지역 : 인천광역시(23.03.24~25.04.23)

거래시점 : 2023.03.24, 2023년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.04.23, 2025년03월 지수를 적용 함

2023.03.24 매매 가격지수 (적용:2023년02월) : 99.7

2025.04.23 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 95.4

시점수정치 : $95.4/99.7 \approx 0.95687$

시점수정치 결정	0.95687
-----------------	----------------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

항 목	세 부 항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 차량 이용의 편리성 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
내부요인	시공업체의 브랜드 단지 내 총 세대수 및 최고층수 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권 사용의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교치 산정

본건기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	#가	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
결정의견	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(향별 효용 등)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(m ²)		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
1	140,000,000	1.000	0.95687	1.020	59.90	59.49	137,582,754	138,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

1) 감정평가 사례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 명칭	동·층·호	전유면적 (m ²)	감정평가액(원)		기준시점 사용승인일	감정평가 목적
				단가(원/전유m ²)	기준시점		
A	효성동 601-*(통칭: ****빌라)	1동 4층 40*호	49.70	119,000,000	2024.12.26	법원경매	
				2,394,366	1995.03.22		
B	효성동 602-*(통칭: **빌라)	2동 2층 20*호	36.36	90,000,000	2024.09.08	법원경매	
				2,475,248	1991.03.15		
C	효성동 606-*(****타운)	13동 4층 40*호	59.49	131,000,000	2024.12.06	담보	
				2,202,051	1999.11.13		

2) 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	전유면적당 가격수준(원/전유m ²)	비 고
본건주변	다세대	위치 및 층 등에 따라 2,000,000원~2,500,000원 내외 수준	유사 전유면적 기준

3) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 인포케어]

구 분	인천광역시		계양구		비고
	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	
집합건물/ 다세대	67.11	67.29	71.79	71.23	최근 1년 평균
	67.53	66.66	71.01	70.22	최근 6개월 평균

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(단위 : 원)

기호	건물명·층·호	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액	비고
1	크리스탈타운 5동 3층 302호	59.90	26.92	138,000,000	-
합 계				138,000,000	

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 효성동 [도로명주소] 인천광역시 계양구 새폴로7번길 34	606-9 크리스탈 타운 5동	다세대주택	철근콘크리트조 스라브지붕 4층				
				지층 (61.49㎡(1세대), 76.49㎡주차장)	137.98			
				1층	128.70			
				2층	128.70			
				3층	128.70			
	1. 인천광역시 계양구 효성동	606-9	대	준공업지역	497.6			
				(내) 철근콘크리트조 3층 302호	59.90	59.90		
					26.92			
				1. 소유권대지권	497.6x-----	26.92		
					497.6			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 82,800,000 55,200,000	
합 계							₩138,000,000.-	
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

대상물건은 인천광역시 계양구 효성동 소재 '북인천여자중학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택, 근린시설 등으로 형성된 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건이 소재하는 건물까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 4층 건물 내 3층 302호로서,
(사용승인일: 1999.11.13)

외벽: 인조석 붙임 등 마감,
창호: 하이새시 창호임.

(4) 이용상태

'다세대주택'으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 구비 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

세장형의 토지로서, 현황 '다세대주택' 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 노폭 약 10m 내외의 포장도로, 동측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로를 각각 이용 중임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로 구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2040 인천광역시 경관계획(자세한 사항은 건축과 문의 032-450-5594))임.

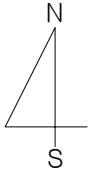
(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

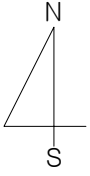
광역 위치도



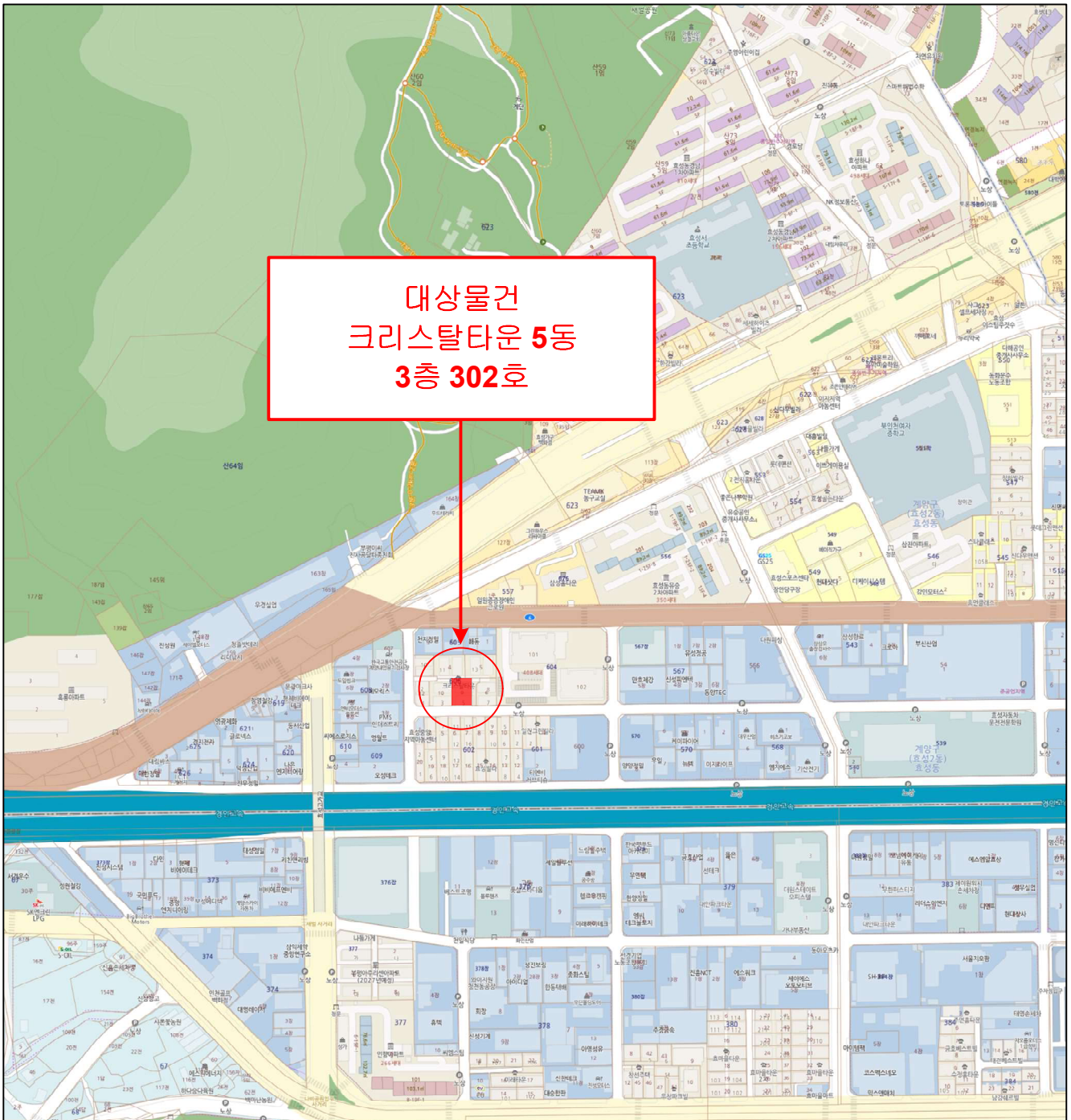
소재지	인천광역시 계양구 효성동 606-9 크리스탈타운 5동 3층 302호
-----	------------------------------------------



상 세 위 치 도



소재지 인천광역시 계양구 호성동 606-9
크리스탈타운 5동 3층 302호



호별 배치 및 내부구조도

No Scale

