

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 권영만 소유물건(2025타경509443)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 표은정

감정평가서번호: KI경다25052745



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.

K-land감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김 일 환

감정평가액	일억육천칠백만원정(₩167,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	권영만 (2025타경509443)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.05	2025.06.02 ~ 2025.06.05	2025.06.09		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-	167,000,000  백
	합계					₩167,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# (구분건물)감정평가명세표

물건번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	인천광역시 서구 가좌동	140-14 힘찬해가 3동	공동주택 (도시형 생활주택) (단지형다 세대주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
	[도로명주소] 인천광역시 서구 가정126번길 11			1층	17.3661			
				2층	120.8458			
				3층	120.8458			
				4층	71.4739			
				5층	71.4739			
	1. 동소	140-14	대	제1종일반주거지역	1,680.9			
	동소	140-14	다세대주택	(내) 철근콘크리트구조 2층 201호	53.1416	53.1416	167,000,000	- 비준가격 - 공용부분 면적 포함
				소유권 1 × ----	35.0081	35.0081		
				대지권 1,680.9	1,680.9 × ----			
							토지·건물 토지 : 50,100,000 건물 : 116,900,000	
<b>합계</b>						<b>₩167,000,000.-</b>		
			이	하	여	백		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 가좌동 소재 “서부여성회관역(인천2호선)” 남서측 인근에 위치하는 구분건물(통칭 힘찬해가 3동 2층 201호)에 대한 인천지방법원의 (강제)경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준(근거)

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 감정평가법)」, 「감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감칙」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서 「감칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후, 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 기준시점

본건은 「감칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 06월 05일을 기준시점으로 함.

## 6. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였으며, 2025.06.05 실지조사를 통하여 대상물건의 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

나. 대상물건의 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물대장을 기초한 표준적인 이용상황 및 건축물현황도면 등을 기준하였음.

다. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원의 “토지·건물 배분비율표(2012년)”를 기준으로 토지와 건물의 가액을 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 표기하였으니 업무에 참고바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개황

소재지	인천광역시 서구 가좌동 140-14 [도로명주소] 인천광역시 서구 가정로126번길 11					
명칭	(통칭) 힘찬해가 제3동					
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적 (㎡)	규모		
	대	1종일주	-	지상5층		
	구조	연면적(㎡)	주용도	사용승인일		
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	402.0235	공동주택 (단지형 다세대)	2019.05.02		
감정평가 대상물건의 개요	층, 호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용 <*1>	합계		
	2층 201호	53.1416	12.9186	66.0602	35.0081/ 1,680.9	다세대주택

<\*1> : 공용부분면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

구분	소재지	건물명	용도	층/ 호명칭	전유 면적(m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	거래금액(원) (거래단가)	거래시점
								사용승인일
A	가좌동 140-14	힘찬해가 제1동	다세대주택	5층 5**호	53.1416	35.0081	174,000,000 (3,274,271원/m <sup>2</sup> )	2024.10.05
								2019.05.02
B	가좌동 140-14	힘찬해가 제1동	다세대주택	3층 3**호	53.1416	35.0081	185,000,000 (3,481,265원/m <sup>2</sup> )	2024.02.24
								2019.05.02

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서

나. 비교사례의 결정

위 거래사례 중 상대적으로 최근의 거래사례인 사례(A)를 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

정상적인 거래로 판단되며 사정보정 요인 없음.

## 5. 시점수정

한국부동산원이 매월 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 주요지역별·유형별 매매가격지수 중 “인천광역시 연립·다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 월별 인천광역시 연립·다세대 매매가격지수(2025.03 = 100)

구분	2024년 05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월	2025년 01월	02월	03월	04월
지수	101.6	101.5	101.4	101.2	101.1	100.9	100.7	100.4	100.36	100.1	100.0	99.9

- 시점수정치 산정

구분	가격지수
거래사례 거래시점(2024.09) 매매가격지수	101.1
대상물건 기준시점(2025.04) 매매가격지수	99.9
시점수정치(기준시점 지수/거래시점 지수)	$99.9/101.1 \approx 0.98813$

거래시점: 2024.10.05.: 2024년 09월 지수를 적용함.

기준시점: 2025.06.05.: 2025년 04월 지수를 적용함.

## 6. 가치형성요인 비교

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분		격차율		비고
조건	세항목	비교 사례	대상 물건	
외부요인	대중교통 이용의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설 등의 배치			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지 내 총 세대 수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지 내 통로구조			
호별요인	층별 효용	1.00	0.97	대상이 층별효용에서 다소 우세하나 위치별(동별)효용에서 열세하여 전체적으로 다소 열세함.
	향별 효용			
	위치별효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개별요인 비교치		1.000	0.970	상승식

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 거래사례법에 의한 시산가격(비준가격)

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (m <sup>2</sup> )	시산가격 (원)
1	174,000,000	1.00	0.98813	0.970	53.1416/53.1416	167,000,000

※ 시산가격은 십만단위에서 반올림하였음.

### Ⅲ. 참고가격자료

#### 1. 탐문조사 가격수준

가격(호가)수준 : 3,200,0000원/m <sup>2</sup> 내외	조사처 : 정보사이트, 인근부동산
--	-----------------------

#### 2. 인근 평가전례

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분	소재지	건물명	층/ 호명칭	전유 면적(m <sup>2</sup> )	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
①	가좌동 140-14	힘찬해가 1동	2층 2**호	53.1416	165,000,000 (3,105,006원/m <sup>2</sup> )	법원경매	2024.01.10
							2019.05.02
②	가좌동 140-14	힘찬해가 1동	5층 5**호	53.1416	170,000,000 (3,199,097원/m <sup>2</sup> )	담보	2024.10.24
							2019.05.02

### 3. 본건 거래사례

등기사항전부증명서 상 2021.01.03일에 174,000,000원으로 거래된 것으로 등재되어 있음.

### 4. 법원경매 통계분석 [출처:대법원]

구 분	인천광역시 서구(2024.05 ~ 2025.04)			
	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
다세대·연립	1,414	451	31.9%	69.1%
아파트	451	191	42.4%	87.2%
오피스텔	314	102	32.5%	70.1%

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(탐문조사 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액

소재지 : 인천광역시 서구 가좌동 140-14 (통칭) 힘찬해가 3동					
기호	대상물건	전유면적 (㎡)	대지소유 지분(㎡)	감정평가액 (원)	비고 (토지건물 배분 비율에 의한 가액(원))<*1>
1	2층 201호	53.1416	35.0081	167,000,000	토지: 50,100,000 건물: 116,900,000

<\*1>: 인천광역시 다세대·연립 토지·건물 배분비율표(한국부동산원, 2012년)

구분	신축~5년		6~15년		16~25년		25년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
인천광역시 다세대·연립	2	8	3	7	4	6	5	5

본건의 경우 사용승인일 기준 약 6년 경과한 건물로서 위 배분비율표를 기준하여 토지·건물 배분비율을 “3 : 7” 으로 결정하였음.

# 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 서구 석남동 소재 "서부여성회관역(인천2호선)"남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 및 소규모 공장 등이 소재하는 주택 및 상가 혼용지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근 교통시설 및 간선도로와의 거리 등 고려시 제반 교통상황은 비교적 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 2층 201호로서,  
(사용승인일: 2019.05.02)

외 벽 : 석재타일 붙임 등 마감.  
창 호 : 샷시창호 등

## (4) 이용상태

기준시점 현재 다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 갖추어져 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

세로장방형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

남측으로 소로의 지선도로(가정로126번길)에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호 )<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 공부상 3동으로 등재되어 있으나, 현황 '103'으로 표기되어 있음.

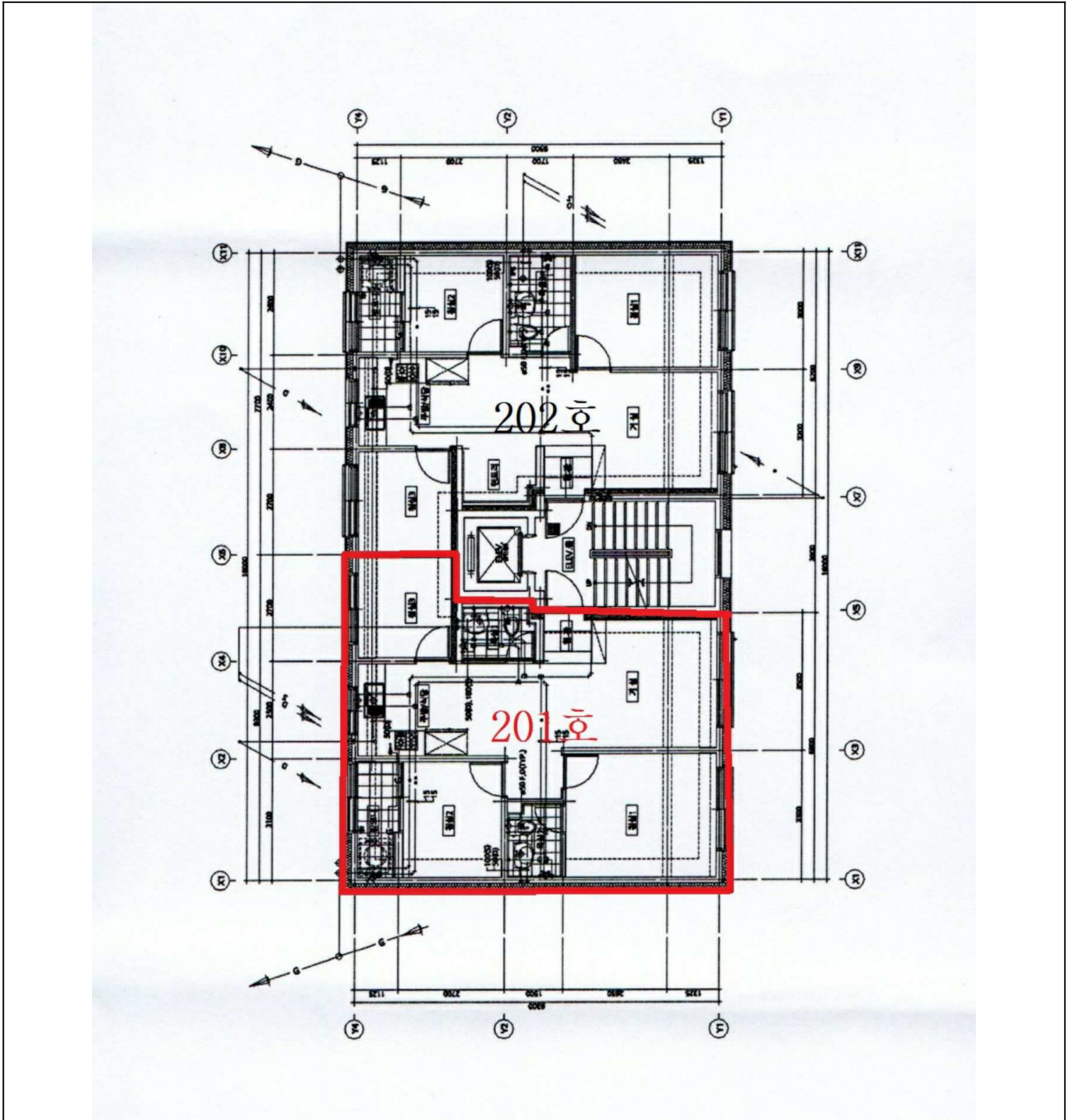
# 위 치 도



소재지	인천광역시 서구 가좌동 140-14 힘찬해가 3동 2층 201호
-----	-------------------------------------



# 건물개황도(호별배치도)





( )



( )