

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 염타섭 소유물건
(2025타경509845)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 오재홍

감정평가서번호: 호원-25061201

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	일억구천일백만원정(₩191,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	염타섭 (2025타경509845)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.12	2025.06.12	2025.06.16		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	191,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩191,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 계양구 굴현동 소재 “굴현초등학교” 서측 인근에 위치하는 통칭 스마트타운 2동 2층 204호에 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 2025.6.12일임.

4. 감정평가방법.

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

5. 그 밖의 사항

본건의 현장조사시 거주자의 부재로 내부확인을 못하여 건축개황도, 인근유사물건의 평가사례 등을 참고하여 평가하였사오니 참고하시기 바랍니다.

II. 대상부동산의 개요

소재지	인천광역시 계양구 굴현동 510-1			
건물명, 동, 층, 호수	스마트타운 2동 2층 204호			
용도	단지형다세대주택	사용승인년도		2017
면적	전유면적	공용면적	분양면적	대지권면적
(㎡)	30.309	6.02	36.329	26.808

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권	거래가액	자료 출처	거래시점
								신축년도
#1	팔현동 510-00	다세대주택	5/50*	35.97	34.91	225,000,000	실거래가	2023.10.**
								2017

(2) 비교사례의 선정

동건물내의 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 연립다세대매매가격지수(인천광역시)를 활용하여 산정함.

거래당시 연립다세대매매가격지수 : 103.3(2023.9)

가격시점 당시 연립다세대매매가격지수 : 99.9(2025.4)

시점수정 $99.9/103.3 \approx 0.96709$ (2025.5월지수 미공표로 4월지수를 적용함)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

조건	구 분 세항목	격차율		비 고
		사례	본건	
외부요인	가로조건, 접근조건	1.00	1.00	인근의 다세대주택의 사례로 외부요인 유사함
	환경조건, 획지조건			
	행정조건, 기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	동일한 사용승인년도의 건물로 노후도 등 건물요인 유사함
	노후도			
	전용률			
개별적 요 인	공공시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	1.04	본건이 거래사례에 비하여 위치별 등에서 우세함
	층별, 위치별 차이			
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
부지에 대한 지분면적의 대소		1.04		1.00 x 1.00 x 1.04
누 계		1.04		1.00 x 1.00 x 1.04

6. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 십만원이하 반올림
225,000,000	1.00	0.96709	1.04	30.309/ 35.97	191,000,000

IV. 참고가격 자료

1. 평가사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인년
굴현동 510-00	다세대주택	5층/50*	31.54	27.90	경매	205,000	2024.04.00
							2017

2. 유사물건의 가격수준

인근지역의 유사형 물건의 가격수준은 약 ₩ 185,000,000 ~ ₩ 195,000,000원 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 ₩191,000,000원으로 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 계양구 굴현동 [도로명주소] 인천광역시 계양구 만봉길 70	510-1 스마트 타운 2동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 1층					
						11.86			
						155.32			
						162.94			
						162.94			
	166.86								
1	인천광역시 계양구 굴현동	510-1	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 2층204호			191,000,000	비준가액	
						975.2			
						30.309			30.309
						26.808			26.808

	975.2								
				배분내역	[토지가액	57,300,000		
						건물가액	133,700,000		
합 계							₩191,000,000.-		
			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 계양구 굴현동 소재 "굴현초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택, 공원 및 굴현차량사업소 등으로 형성되어 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 대중교통사정은 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통 시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층중 2층 204호로서
외벽 : 본타일 마감 등
내벽 : 벽지 및 타일마감 등
창호 : 샷시 유리창호 등임.

(4) 이용상태

단지형다세대주택임.

(5) 설비내역

위생설비, 개별난방설비 및 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 가장형의 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

남측 및 서측으로 포장도로에 접하여, 본건까지 차량출입 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역<교육 환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



소재지 인천광역시 계양구 굴현동 510-1 스마트타운 2동 2층 204호





