

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 망 정진근의 상속인 정수진  
소유물건(2025타경509847)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정서번호 : OK20250618-008

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 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.

오케이감정평가사사무소

TEL. 010-6647-8689 FAX. 0504-001-8689

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사  
김상철

金相喆



감정평가액	이억이천오백만원정 (₩225,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 정진근의 상속인 정수진 (2025타경509847)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 06. 23	2025. 06. 23	2025. 06. 24	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	225,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩225,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 부평구 갈산동 소재 '갈산역(인천1호선)' 북동측 인근에 위치하는 '원하우스' 제2층 제 201호에 대한 인천지방법원 경매5계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 23일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 23일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

·

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

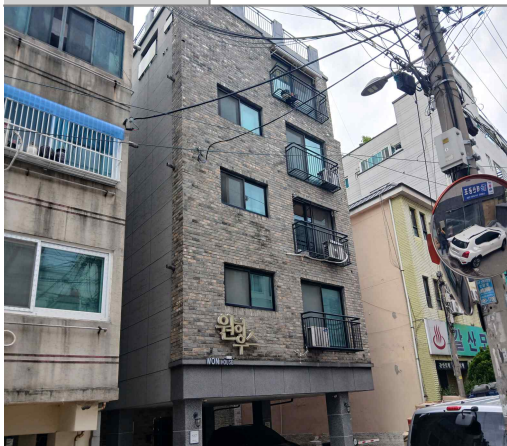
### 2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ② 본건의 내부 구조도는 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 인하여 건축물 현황도 및 외부관찰, 표준적 이용상황 등을 기준으로 개략적으로 작성하였으니 경매진행시 참고바람.
- ③ 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 경매진행시 참조바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 부평구 갈산동 168-20 원하우스 제2층 제201호			
도로명주소	인천광역시 부평구 평천로317번길 12-7 (갈산동, 원하우스)			
	주용도	공동주택 7개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2018.05.09		
	건물규모	층수	지상 5층	
		연면적	624.88 m <sup>2</sup>	
	비고	-		

### 2. 본건 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	2/201호	다세대주택	69.3225	16.1675	85.49	46.21	81.09
합계 (1개호)			69.3225	16.1675	85.49	46.21	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	갈산동 168-20	5/50*	다세대 주택	106.5174	131.77	370,000,000 (@3,470,000)	2025.02.07 (2018.05.09)	-
#2	갈산동 169-8	1/10*	다세대 주택	39.71	45.17	118,000,000 (@2,970,000)	2024.08.13 (1992.12.02)	-
#3	갈산동 169-11	우남카사 벨라 4/40*	다세대 주택	37.23	41.25	110,000,000 (@2,950,000)	2024.07.31 (2002.12.03)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## (3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.02.07/ 2025.06.23	
인천 연립다세대	-0.499% (0.99501)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.01	100.3
			기준시점 당시 지수	2025.05	99.8
		산식		$1 + (99.8 - 100.3) / 100.3$ $\approx 0.99501$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.94	본건이 층별효용및 전유면적등에서 열세임.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.940	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	2/201	69.3225	#1	3,470,000	1.000	0.99501	0.940	3,250,000	225,298,125	225,000,000
합계		69.3225	-	-	-	-	-	-	-	225,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
다세대	기존 주택지대	소로변	2,500,000-3,500,000	3종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	갈산동 168-20 2/201	다세대 주택	69.3225	85.49	268,000,000 (@3,870,000)	2022.03.23	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(2)	갈산동 168-17 5/50*	다세대 주택	27.95	33.1	100,000,000 (@3,580,000)	2025.02.28 (2002.06.11)	법원경매
(3)	갈산동169-2 2/20*	다세대 주택	38.1	43.96	136,000,000 (@3,570,000)	2024.08.06 (1994.03.23)	공매(국세, 지방세)
(4)	갈산동161-7 4/40*	다세대 주택	22.8	25.23	86,000,000 (@3,770,000)	2024.06.13 (2001.06.04)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 4. 경매동향

용도별	인천 부평구 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	26,755,300,000	18,647,661,385	69.7	636	185	29.1

(출처 : 인포케어)

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	제2층 제201호	69.3225	46.21	225,000,000
합계		69.3225	46.21	225,000,000

#### 결정의견

거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

### 2. 기타 참고사항

·

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		원하우스 제2층 제201호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1          가	인천광역시 부평구 갈산동	168-20 원하우스	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층					
	[도로명주소] 인천광역시 부평구 평천로317번길 12-7 (갈산동, 원하우스)			1층	19.52				
				2층	158.51				
				3층	158.51				
				4층	157.58				
				5층	130.76				
				옥탑1층	19.52				
		상동	168-20	대	제3종 일반주거지역	337.4			
				(내)	철근콘크리트구조 제2층 제201호	69.3225	69.3225	225,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 85.49㎡
				소유권 1.x ----- 대지권	46.21 337.4 x----- 337.4		46.21		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 67,500,000 157,500,000		
	<b>합 계</b>						<b>₩225,000,000.-</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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 부평구 갈산동 소재 '갈산역(인천1호선)' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대,연립등의 공동주택및 소규모 근린상가 등이 혼재하는 기존 주택지대로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장및 지하철역("갈산역")이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층건내 제2층 제201호건으로서,

외벽:석재붙임 마감.  
내벽:내부 인테리어 마감.  
창호:샷시창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생·급배수설비및 도시가스설비,승강기설비등이 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

## 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

인접토지와 등고평탄한 세장형 토지로서, 현황 다세대주택의 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건의 남동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(갈산2지구) 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

### (9) 공부와의 차이

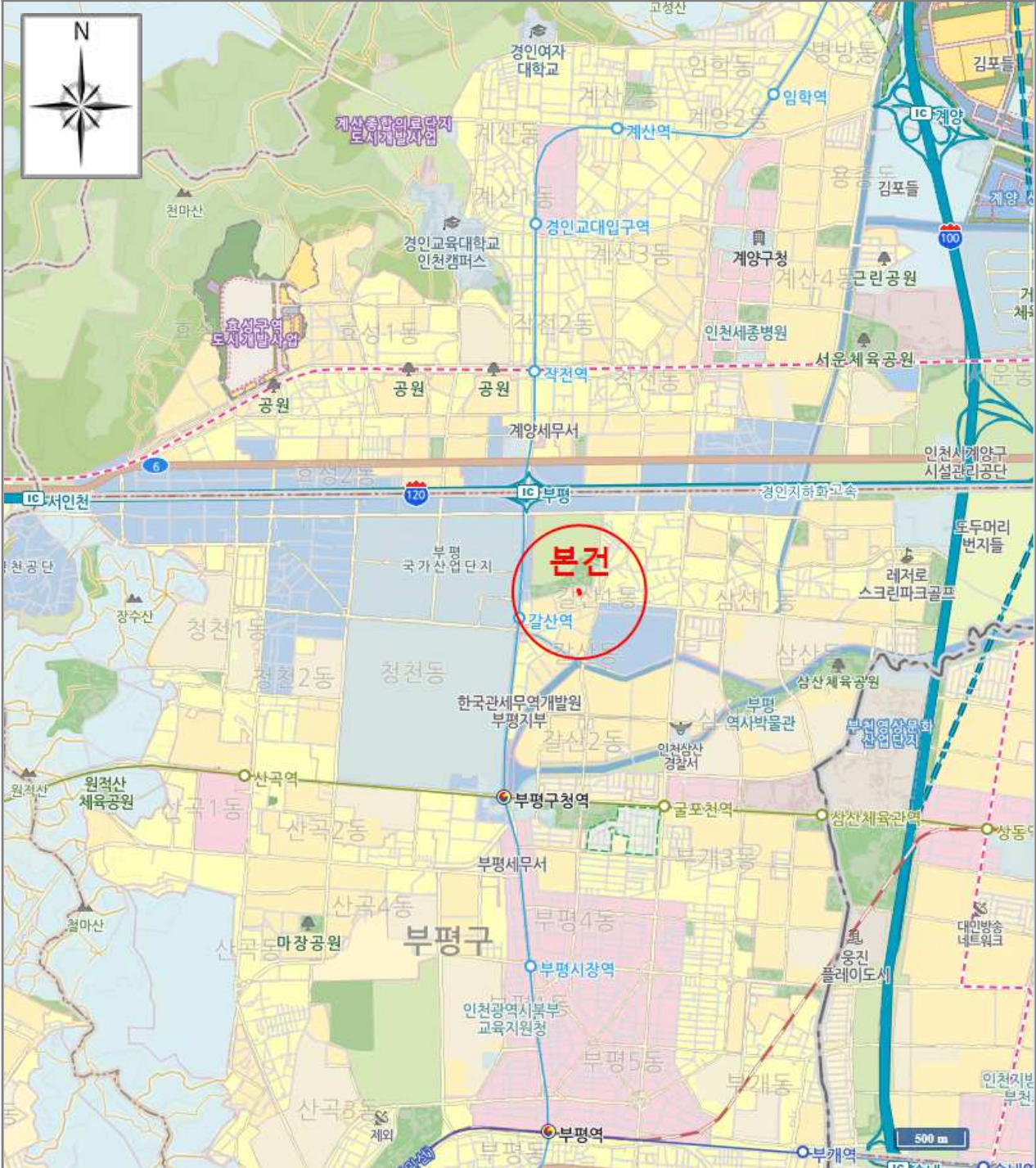
·.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

# 광역 위치도

소재지	인천광역시 부평구 갈산동 168-20 원하우스 제2층 제201호
-----	-------------------------------------



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

# 상세 위치도

소재지	인천광역시 부평구 갈산동 168-20 원하우스 제2층 제201호
-----	-------------------------------------



[ 범례 ]

■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

# 내부 구조도

소재지	인천광역시 부평구 갈산동 168-20 원하우스 제2층 제201호
-----	-------------------------------------



# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 부평구 갈산동 168-20



본건 전경



공동출입구



현관

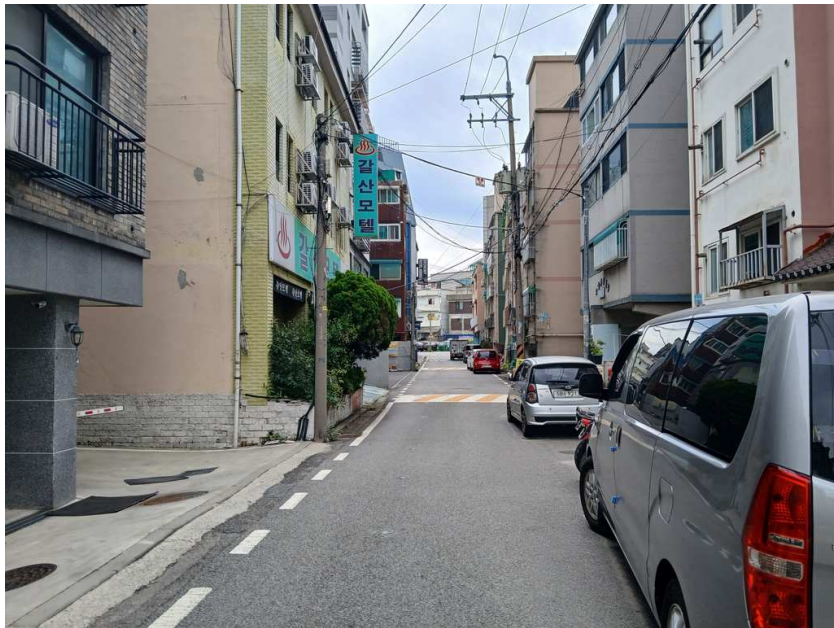
# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 부평구 갈산동 168-20



주위환경1(본건 남측에서 남서측 촬영)



주위환경2(본건 남측에서 북동측 촬영)