

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김세진 소유물건(2025타경501648)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: P250110-1-001

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.

프로감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
조 유 성

감정평가액	일억사백만원정 (₩104,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매18계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김세진 (2025타경501648)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.15	2025.01.14 ~ 2025.01.15	2025.01.15		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-	104,000,000  백
	합 계					₩104,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 가좌동 소재 '인천가좌초등학교' 남측 인근에 위치하는 구분건물의 제3층 제303호에 대한 인천지방법원의 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 1월 15일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 1월 14일 ~ 2025년 1월 15일에 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. 임대사항의 확인

- ① 미상임.


### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건은 이해관계인의 폐문·부재로 인하여 내부확인이 곤란한 바, 대상물건의 내부구조 및 이용상황은 건축물현황도 및 외부 관찰 등을 기준으로 작성하였으며, 실제 내부구조 및 이용상황과 상이할 수 있는바, 경매 진행시 재확인하시기 바람.
- ④ 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 건물부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지와 건물의 구분평가는 거래관행 등에 부합하지 아니하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 '공동주택 토지·건물 배분비율 작성연구(한국부동산원)' 등을 참고하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 서구 가좌동 335-7 제3층 제303호			
도로명주소	인천광역시 서구 열우물로282번길 28			
	주용도	다세대주택 12개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2000.10.12		
	건물규모	층수	지상 4층	
		연면적	648.4 m <sup>2</sup>	
	비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	-/ 3/303호	다세대주택	44.25	4.85	49.1	22.95	90.12
합계 (1개호)			44.25	4.85	49.1	22.95	-

※ 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 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. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	가좌동 331-56	2차/ 2/○○○	다세대 주택	52.9	80.786	120,000,000 (@2,268,431)	2024.06.02 (2002.07.09)	지하 주차장 소재
#2	가좌동 331-7	2/ 2/○○○	다세대 주택	36.84	40.48	71,500,000 (@1,940,825)	2024.02.28 (1994.06.18)	-
#3	가좌동 236-42	B/ 2/○○○	다세대 주택	49.7	57.85	114,000,000 (@2,293,762)	2023.05.15 (1993.02.17)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

※ 거래사례(#1)은 지하주차장이 소재하며, 지하주차장면적을 제외한 분양면적은 59.136m<sup>2</sup>임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

## (3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### (가) 적용기준

#### ■ 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		2024.06.02/ 2025.01.15	
인천 연립다세대	-1.135% (0.98865)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.05	96.9
			기준시점 당시 지수	2024.12	95.8
		산식		$1 + (95.8 - 96.9) / 96.9$ $\approx 0.98865$	

※ 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 (1)] / 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	0.98	본건은 지하주차장 여부 등에서 다소 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.07	본건은 사례대비 층별 효용, 전유부분의 면적 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.049	-

### (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> )						
(1)	3/303	44.25	#1	2,268,431	1.000	0.98865	1.049	2,350,000	103,987,500	104,000,000
합계		44.25	-	-	-	-	-	-	-	104,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원)	기타
본건	기존 주택지대	세로변	80,000,000 ~ 110,000,000원	2종일주

본건과 유사한 노후된 다세대건물은 건물의 관리상태, 내부 리모델링 여부, 타입(방갯수), 층별 및 위치별 효용 등에 따라 가격격차가 크게 발생함.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	가좌동 335-7 1/○○○	다세대 주택	56.27	62.45	124,000,000	2022.06.30 (2000.10.12)	시가참고
					(@2,203,660)		
(2)	가좌동 331-56 2차/2/○○○	다세대 주택	51.44	78.555	115,000,000	2024.01.31 (2002.07.09)	기타담보
					(@2,235,614)		
(3)	가좌동 236-42 B/3/○○○	다세대 주택	49.7	57.85	98,000,000	2023.04.07 (1993.02.17)	법원경매
					(@1,971,830)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	인천 서구 2024년 01월 ~ 2024년 12월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	38,298,000,000	27,289,917,021	71.3	1,049	255	24.3
연립	16,314,000,000	11,612,707,171	71.2	258	79	30.6

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 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)
(1)	제3층 제303호	44.25	22.95	104,000,000
합계		44.25	22.95	104,000,000

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

# 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 서구 가좌동	335-7	다세대	철근콘크리트조 평슬라브 4층				
	[도로명주소] 인천광역시 서구 열우물로282번 28			1층 (3세대)	162.47			
				2층 (3세대)	162.47			
				3층 (3세대)	162.47			
				4층 (3세대)	160.99			
	1. 동 소	335-7	대	제2종일반주거지역  (내)	303			
				철근콘크리트조 제3층 제303호	44.25	44.25	104,000,000	비준가액 공용면적포함
				1. 소유권대지권	22.95 303x----- 303	22.95		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 62,400,000 41,600,000	
<b>합 계</b>							<b>₩104,000,000.-</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 서구 가좌동 소재 '인천가좌초등학교' 남측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 단독주택, 연립주택, 다세대주택 등이 소재하는 주거지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 인근에 버스정류장이 소재하고 남측 근거리에 가재울역(인천2호선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 건 내 3층 303호으로서,  
(사용승인일 : 2000.10.12.)

- 외벽 : 드라이비트, 몰탈위 페인트 등 마감.
- 내벽 : 몰탈위 페인트 등 마감.
- 창호 : 하이샷시 창호 등 마감임.

## (4) 이용상태

다세대주택(방3, 화장실, 주방및거실 등)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수시설, 보일러에 의한 난방설비 등을 갖추고 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

대체로 사다리형 토지로서, 다세대주택(12세대)의 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약6미터 내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 도로(접합) 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)  
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
절대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
정비구역(2024-01-22)(가재울숲문화마을 주거환경개선사업)<도시 및 주거환경정비법>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

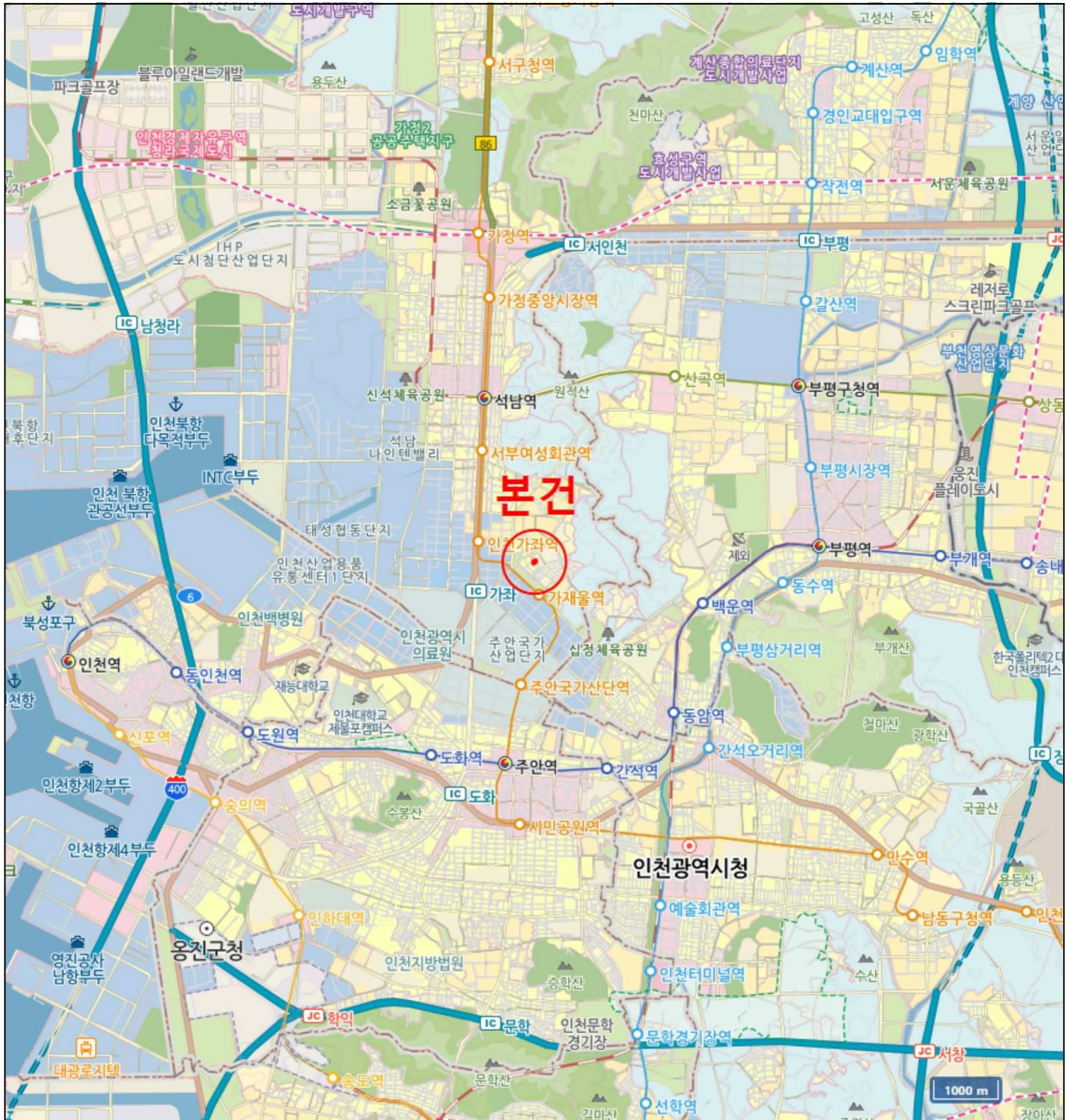
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지	인천광역시 서구 가좌동 335-7 3층 303호
-----	----------------------------



# 위치도



소재지	인천광역시 서구 가좌동 335-7 3층 303호
-----	----------------------------



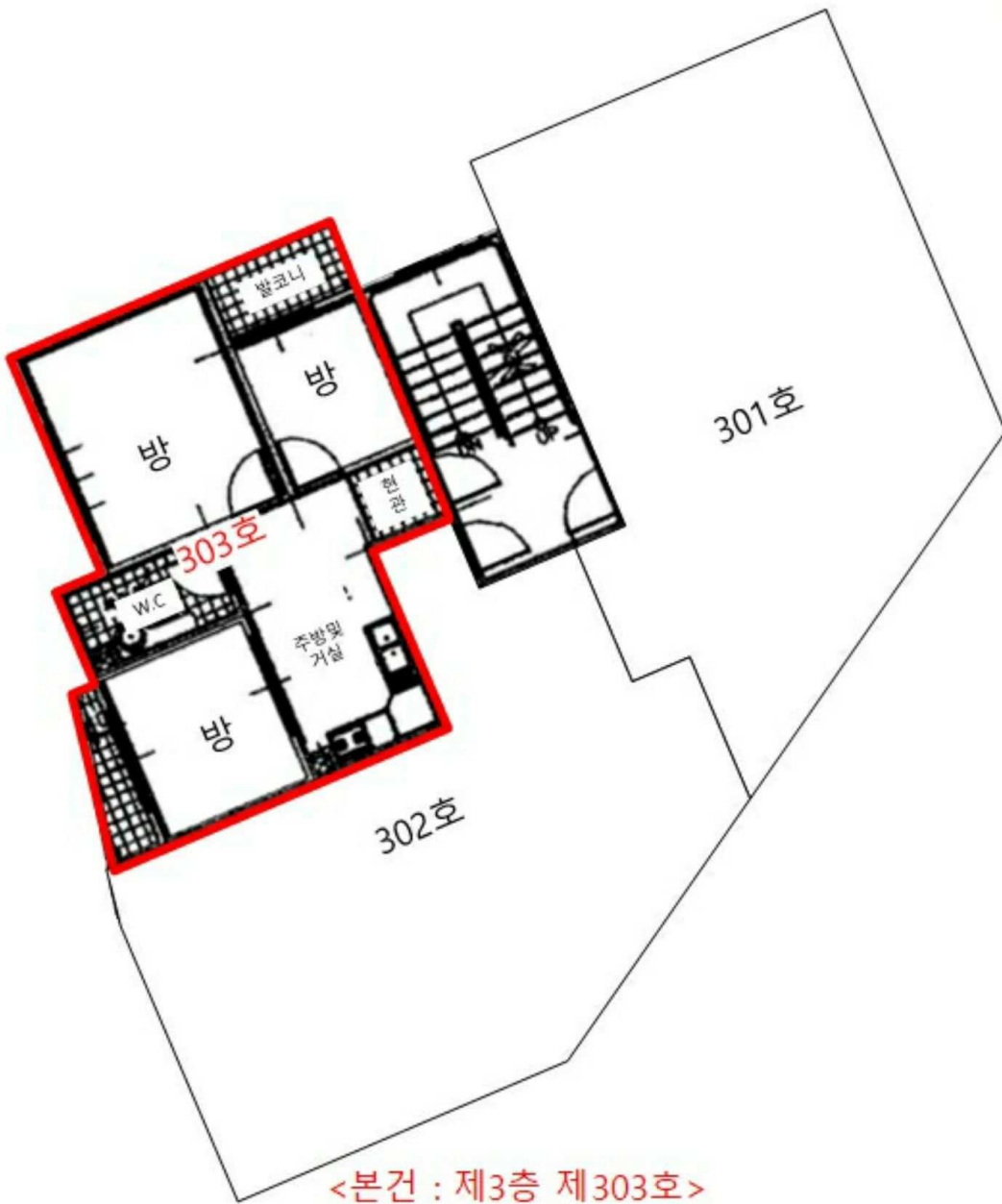
# 내부 구조도



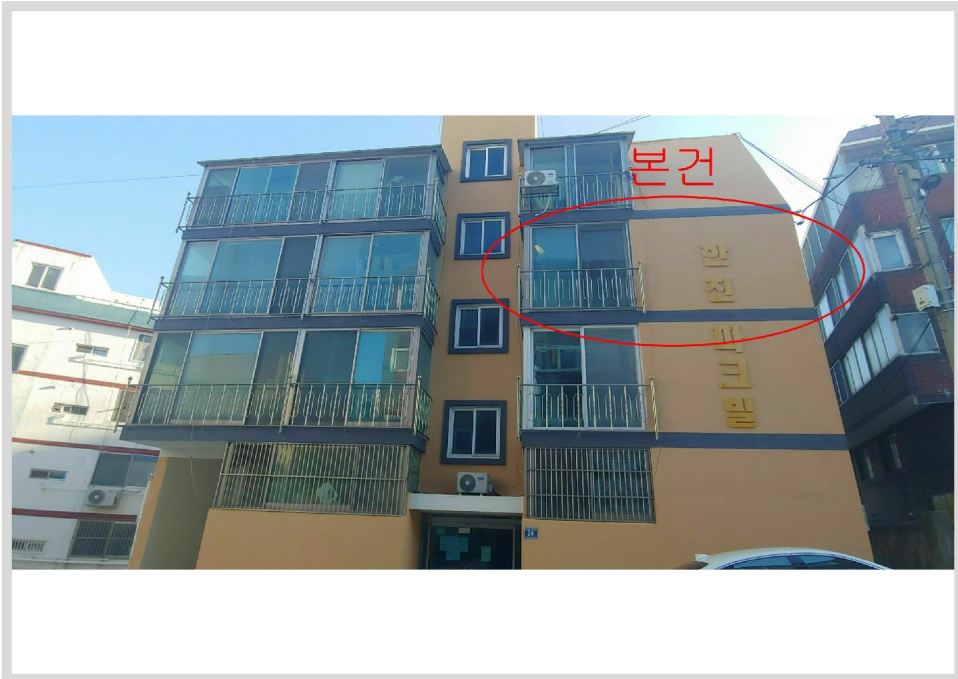
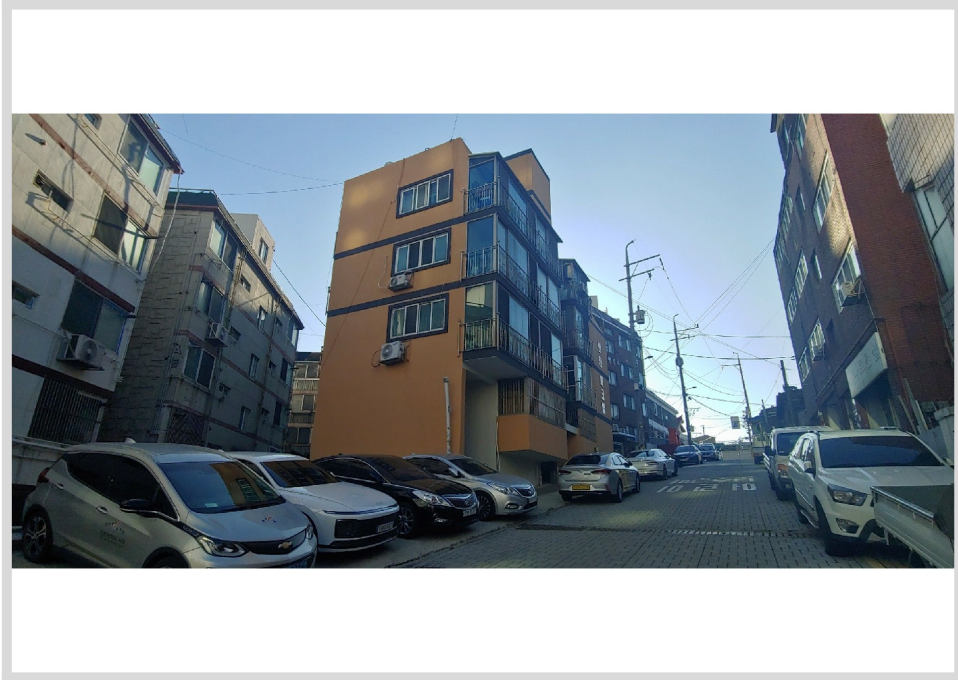
소재지

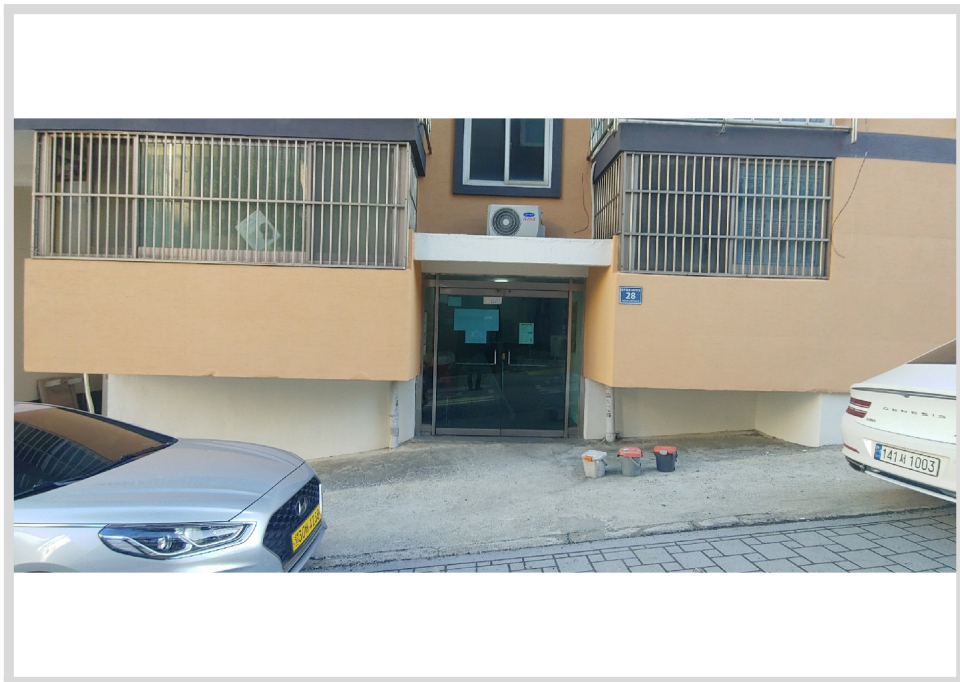
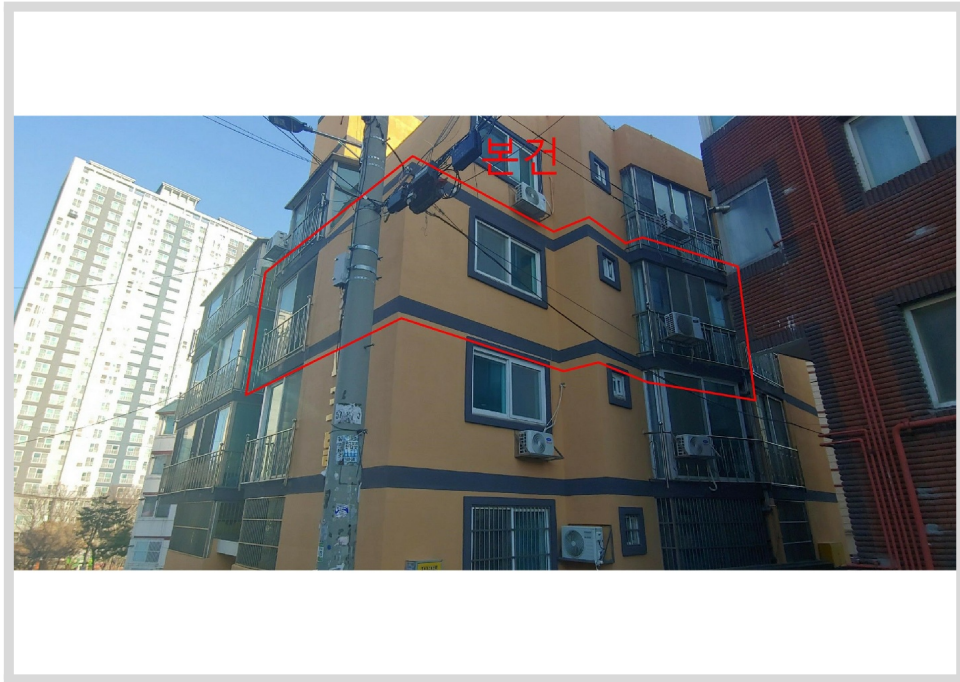
인천광역시 서구 가좌동 335-7 3층 303호

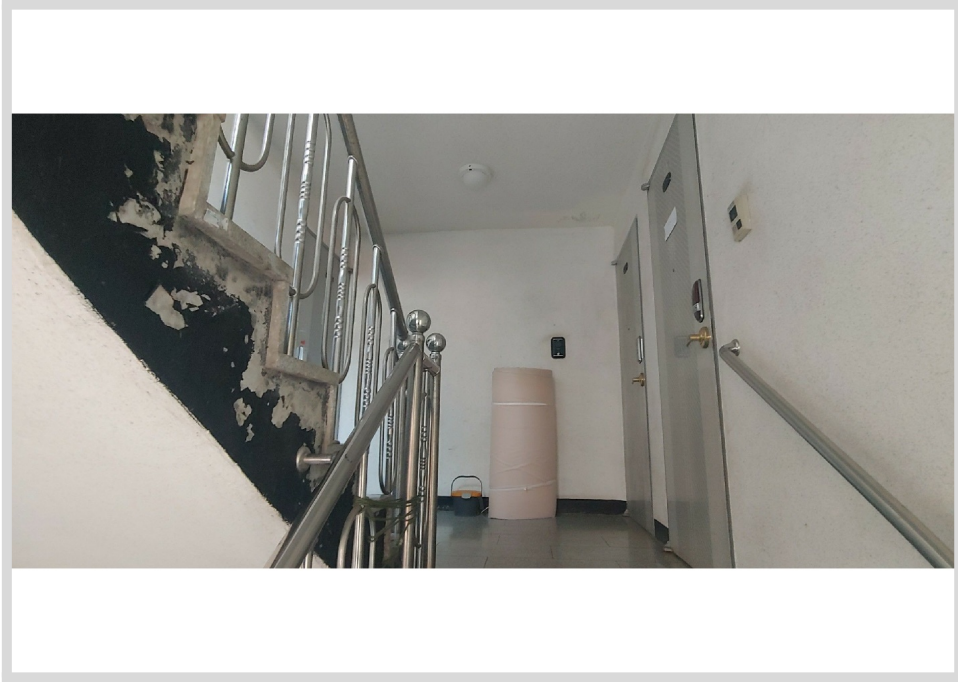
No Scale



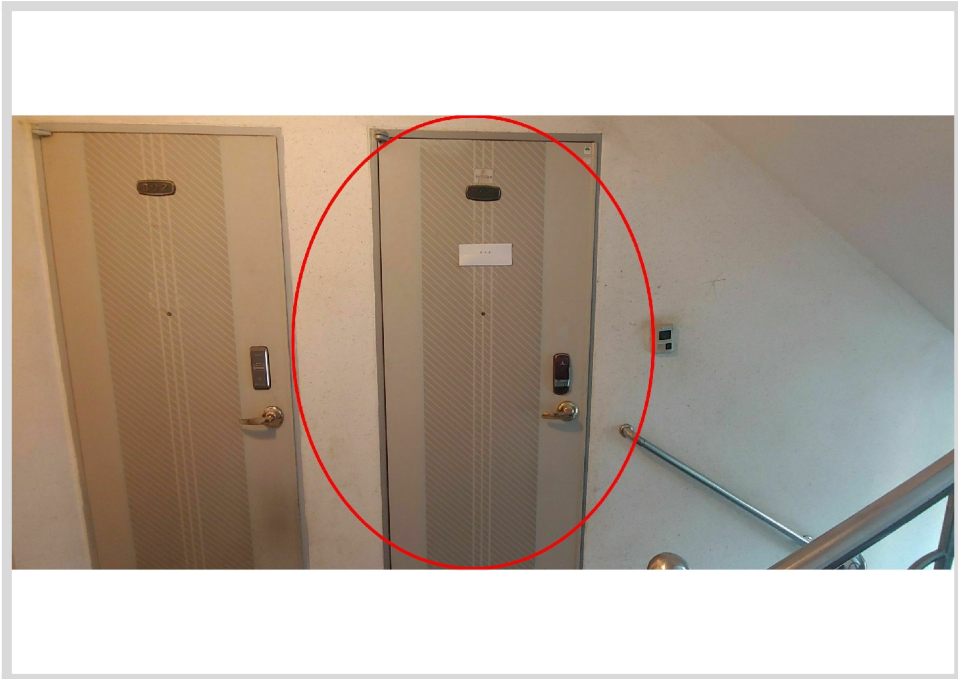
<본건 : 제3층 제303호>







3



303

