

# 감정평가서

## Appraisal Report

박 춘 자 소유물

(2025타경502221)

NB2025-0122-0003

2025-01-24

인천지방법원 사법보좌관 김선형

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 감정평가법인  
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:032)516-7474

전송:032)516-7473



# 사 진 용 지

본 건 전 경



남동측 촬영

## ( 구분건물 ) 감정평가표

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

감정평가사  
김 석 구 (인)

(주) 나 라 감정평가법인 경인 지역 본부  
본 부 장 이 상 현 (서명 또는 인)

감정평가액	일억칠천만원정 (\170,000,000.-)				
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형	감정평가목적	경매 (2025타경502221)		
제출처	경매12계	기준가치	시 장 가 치		
소유자 또는 대상 업체명	박춘자 (2025타경502221)	감정평가조건	—		
목록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항	—	2025. 01. 24	2025. 01. 24	2025. 01. 24	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	—	170,000,000
		이	하	여	백	
	합계					\170,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자      감정평가사 (인)

# Appraisal Summary

## 1. 감정평가의 대상물건

소재지	인천광역시 서구 당하동 1080-18		
건물명 동, 층, 호수	라테라스 제111동 제3층 제301호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	다세대주택	사용승인일자	2015년 08월 05일

## 2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
가	제111동 제3층 제301호	45.995	170,000,000	@3,690,000	
합계			\170,000,000.-	-	-

## 3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
백석초등학교 서측인근	중로각지	공동주택 (다세대주택)	@3,500,000/m <sup>2</sup> ~ @3,700,000/m <sup>2</sup> 내외	-

### 인근지역의 가격수준에 관한 의견

인근지역 유사 부동산의 경우 위치별, 층별, 규모별 효용에 따른 가격편차 있음.

## 4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-
-----------	---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 당하동 소재 "백석초등학교" 서측 인근에 위치하는 라테라스 제111동 제3층 제301호로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

해당사항 없음.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 01월 24일자임.

### 6. 실지조사·실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 01월 24일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 01월 24일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 7. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 등재되어 있는 건축물 현황도 및 현관 출입문의 표시 등을 기준으로 하였음.
- 2) 본건 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 임대관계 확인이 불가능하며 건물 내부 사진을 첨부하지 못하였는 바, 경매 진행시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ 대상 부동산의 개요

소 재 지		인천광역시 서구 당하동 1080-18				
건 물 명 동, 층, 호수		라테라스 제111동 제3층 제301호				
기 호		전유(m <sup>2</sup> ) (A)	공용(m <sup>2</sup> ) (B)	전체(m <sup>2</sup> ) (A+B)	대지지분 (m <sup>2</sup> )	전용률
가	제3층 제301호	45.995	6.63	52.625	26.9	87.4%
용 도		다세대주택	사용승인일자	2015년	08월	05일

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 대상 부동산의 현황

### 1. 입지 및 토지 현황

기재항목	기재사항
위치 및 교통 상황	본건은 인천광역시 서구 당하동 소재 "백석초등학교" 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역이 위치하는 등 전반적인 교통여건은 보통임.
주위 환경	본건 주위는 아파트단지, 다세대주택 등이 소재하는 주거지역으로서 인근에 근린생활시설, 상업용부동산 및 학교, 공원 등이 소재하며 제반 입지여건은 보통시 됨.
토지 형태 및 이용 상태	사다리형 평지로서 공동주택 건부지로 이용중임.
인접 도로 상태	본건 진입로 외곽 공도와 접하며, 도로 포장 상태는 양호한 편임.
전철역 과의 거리	본건 북동측 직선거리 약 400M거리에 완정역(인천2호선)이 소재함.
버스정류장과 의 거리	본건 인근에 도보로 약 3분~5분 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공법 관계	제2종일반주거지역(2012-05-31), 지구단위계획구역(당하구획정리), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호 )<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-03-31)(서부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-07-06)(서부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(기타 자세한 사항은 서부교육지원청 학생건강안전과에 문의 032-560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2015-07-06)(서부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(기타 자세한 사항은 서부교육지원청 학생건강안전과에 문의 032-560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항							
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 5층건물 중 제111동 제3층 제301호로서 외벽: 드라이비트 마감 등. 창호: 하이샤시 창호 등.							
이 용 상 황	다세대주택으로 이용중임.							
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	기타	
	○	○	-	○	○	○	-	
주 차 여 건	본건 내에 필로티 시설이 구비되어 있음.							
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 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 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명, 동	호수	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점
							신축년도
#가	당하동 1083-1	예다움 제1동	제3층 제301호	37.44	23.02	135,000 (@3,600)	2024.10.07
							2014
#나	당하동 1083-16	천우명가 제비104동	제3층 제301호	31.2125	17.9544	130,000 (@4,160)	2024.09.10
							2012
#다	당하동 1080-17	멤버스힐 제107동	제4층 제402호	31.548	23.866	120,000 (@3,800)	2023.09.07
							2017
#라	당하동 1098-4	디자인타운 제104동	제3층 제301호	61.71	29.915	225,000 (@3,640)	2023.09.06
							2015
#마	당하동 1080-16	미르팰리스	제3층 제304호	41.13	36.544	156,000 (@3,790)	2023.05.20
							2015

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상물건과 물적 제반사항이 비슷하며, 적정시세를 반영하고 있다고 판단되는【사례 #다】을 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【시점수정치 산출】

[월별 인천광역시 연립다세대 매매가격지수]

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	95.8 (2024.12)	98.5 (2023.08)	95.8 / 98.5 ≒ 0.97259

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #다】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례대비 단지외부요인(대중교통의 편의성 등)이 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례대비 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)이 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례대비 호별요 인(전유부분의 면적의 크기 등)이 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	
<b>누 계</b>		<b>1.000</b>		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	시산가액(원)
가	3,800,000	1.00	0.97259	1.000	45.995	169,990,253	170,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### 1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (경매, 시가참고 등)

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명, 동	층, 호수	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	대지 지분 (m <sup>2</sup> )	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	당하동 1098-11	디자인타운 제101동	제3층 제301호	56.6	28.248	경매	216,000 (@3,810)	2024.11.26
								2015
#2	당하동 1080-27	라테라스 제108동	제4층 제402호	56.44	33.32	경매	212,000 (@3,750)	2024.11.18
								2015
#3	당하동 1091-1	더캐슬 제102동	제4층 제403호	65.6364	38.2408	경매	242,000 (@3,680)	2024.11.08
								2016
#4	당하동 1087-5	플로채 제101동	제3층 제301호	48.19	28.54	경매	181,000 (@3,750)	2023.10.20
								2014
#5	당하동 1080-25	거영블루힐 제107동	제4층 제401호	56.86	35.23	경매	210,000 (@3,690)	2023.01.18
								2015

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

#### 2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
백석초등학교 서측인근	중로각지	공동주택 (다세대주택)	@3,500,000/m <sup>2</sup> ~ @3,700,000/m <sup>2</sup> 내외	-

#### 인근지역의 가격수준에 관한 의견

인근지역 유사 부동산의 경우 위치별, 층별, 규모별 효용에 따른 가격편차 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단 가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
가	제111동 제3층 제301호	45.995	170,000,000	@3,690,000	
합 계			\170,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

## 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 목 또는 용 도	용 도 지 역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고	
				공 부	사 정			
1  가	인천광역시 서구 당하동 1080-18 라테라스 제111동 [ 도로명주소 ] 인천광역시 서구 청마로 47	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  5층  1층 2층 3층 4층 5층					
					15.38			
					160.39			
					160.39			
					160.39			
				162.76				
		대	제2종일반주거지역	657				
		인천광역시 서구 당하동 1080-18		(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	45.995	45.995	170,000,000	(공용면적: 6.63㎡)
			1. 소유권	26.9				
			대지권	657x----	26.90			
		<b>합 계</b>	이 하	여	백	<b>170,000,000.-</b>		
						배분내역 토지: 85,000,000 건물: 85,000,000		

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 당하동 소재 "백석초등학교" 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본건 주위는 아파트단지, 다세대주택 등이 소재하는 주거지역으로서 인근에 근린생활시설, 상업용부동산 및 학교, 공원 등이 소재하며 제반 입지여건은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역이 위치하는 등 전반적인 교통여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 5층건물 중  
제111동 제3층 제301호로서  
외벽: 드라이비트 마감 등.  
창호: 하이샤시 창호 등.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

전기설비, 난방설비, 위생설비, 소화설비, 승강기설비.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 평지로서 공동주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태 등

본건 진입로 외곽 공도와 접하며, 도로 포장 상태는 양호한 편임.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2012-05-31), 지구단위계획구역(당하구획정리), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-03-31)(서부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-07-06)(서부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(기타 자세한 사항은 서부교육지원청 학생건강안전과에 문의 032-560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2015-07-06)(서부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(기타 자세한 사항은 서부교육지원청 학생건강안전과에 문의 032-560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) |          |

**(9) 공부와의 차이**

해당사항 없음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

해당사항 없음.

# 위 치 도

소재지 인천광역시 서구 당하동 1080-18 소재 부동산

## 위 치 도

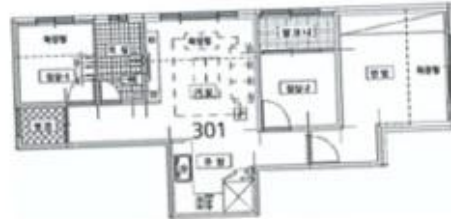


호별 배치도

**本件**  
라테라스 제111동 제3층 제301호



[호별배치도]



[내부구조도]

소재지 인천광역시 서구 당하동 1080-18

범례	<span style="color: red;">■</span> 본건	<span style="color: blue;">■</span> 공시지가	<span style="color: brown;">■</span> 평가전례	<span style="color: yellow;">■</span> 매매사례	<span style="color: green;">■</span> 방매사례	<span style="color: magenta;">■</span> 경락사례
----	---------------------------------------	--	---	--	---	---

# 사 진 용 지

## 주 위 환 경



# 사 진 용 지



# (주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)21388 인천시 부평구 부흥로 264, 401호 (부평동, 동아월빙타운)  
전 화 : 032)516-7474 전 송 : 032)516-7473

문서번호 : NB2025-0122-0003

시행일자 : 2025-01-24

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 김선형

참 조 : 박 춘 자 소유물

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자	결재·공람	
수	시	간		
	수	번		
	호	번호		
	처	리		
	과	처리과		
	담	당		
	자	담당자		

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2025-01-20자 귀 제 『2025타경502221』호로 우리 법인에 의뢰하신 『인천광역시 서구 당하동 1080-18 소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부  
감정평가 보수료 청구서 1 부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인

경인지역본부 본부장 이상현

## 감정평가 보수료 청구서

인천지방법원 사법보좌관 김선형 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NB2025-0122-0003

一금사십오만육천오백원整 (\456,500.-)

의뢰문서번호 : 2025타경502221

의뢰일자 : 2025-01-20

건명 : 인천광역시 서구 당하동 1080-18 소재 부동산

### 청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	290,000	최저수수료 290,000
나. 실비	토지조사비	0
	물건조사비	10,000
	여비교통비	110,000
	공부발급비	2,000
	특별용역비	0
	기타 실비	3,000
	실비 소계	125,000
소계	415,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	41,500	소계 금액의 10%
합계	456,500	
기납부착수금	0	
정산청구액	456,500	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "25-0122-0003" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 122-85-19747

※ 송금처

신한은행. 인천법원

100-012-315660

(주)나라감정평가법인 경인지사

(주) 나라 감정평가법인  
경인지역본부 본부장 이상현