

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	박연숙 소유물건 (2025타경510226)
의뢰인:	인천지방법원 사법보좌관 이재선
감정평가서번호:	동서25A062601

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.

동서감정평가사사무소

[부동산] 감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 진 순

감정평가액	일억육천만원정 (₩160,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매16계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박 연 숙 (2025타경510226)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.06.27	2025.06.27	2025.06.30		
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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	-	160,000,000 백
	합 계					₩160,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 가좌동 소재 ‘가좌중학교’ 북동측 인근에 위치하는 해당캐슬 4층 401호에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 ‘시장가치’ 를 기준으로 감정평가하고 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료된 2025. 06. 27. 입니다.

4. 감정평가 방법

본건은 「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 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

단, 귀원 요청에 의거 본건 공동주택의 토지와 건물에 귀속되는 가격을 각 배분하여 [구분건물] 감정평가명세표상에 표기하였습니다.

5. 그 밖의 사항

현장조사 시점에서 본건은 폐문부재로 인하여 내부를 확인할 수 없어, 외관·집합건축물 대장상의 건축물현황도 및 같은 다세대주택의 통상적 이용상태 등을 참고 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 서구 가좌동 99-3, 94-4 [도로명주소: 인천광역시 서구 건지로366번길 10]		
건물명·층·호수	해당캐슬 4층 401호		
용도	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	사용승인일	2018. 03. 22.
면적	전유면적 (㎡)		대지권면적 (㎡)
	43.13		32.557

3. 거래사례의 선정

인근지역 내 거래사례 중, 대상물건과 물적 유사성 등에서 비교성이 있다고 판단되는 거래사례#1을 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	가좌동 72-□□	○○팰리스 10△동	3층 30*호	44.08	28.43	155,000,000	등기사항 전부증명서	2023.04.07
								2015.05.28
#2	가좌동 96-□외	○○벨리4	2층 20*호	45.86	29.684	140,000,000	국토교통부 감정평가 정보체계 (KAIS)	2023.04.04
								2010.10.21

4. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 거래사례#1은 매도자와 매수자 간의 정상적인 거래사례 범위 내의 사례라고 판단됩니다. (1.00)

5. 시점수정

(1) 본건은 다세대주택으로서, 한국부동산원이 조사·발표한 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘인천 연립다세대 주택 매매가격지수’를 활용하여 비교하였습니다.

(2) 시점수정치 산정 [지수기준월 2021년 06월 = 100]

- 거래사례#1의 거래시점 연립다세대매매가격지수 : 104.3 (2023.03. 지수 적용)
- 본건 기준시점에서의 연립다세대매매가격지수 : 99.8 (2025.05. 지수 적용)
- 시점수정치 : $99.8 / 104.3 \approx 0.95686$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인의 비교

요인구분	세 부 항 목	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	대중교통 편의성 등의 외부요인에서 본건은 거래사례#1 대비 유사합니다. (1.00)
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	경과연수에 따른 노후도 등의 내부요인에서 본건은 거래사례#1 대비 우세합니다. (1.10)
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적, 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	전유부분 면적의 호별요인에서 본건은 거래사례#1 대비 대체로 유사합니다. (1.00)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	유사합니다. (1.00)
가치형성요인 비교치 결정		$1.00 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00 = 1.100$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 거래사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 면적비교

사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
155,000,000	1.00	0.95686	1.100	$\frac{43.13}{44.08}$	159,628,581	160,000,000

III. 참고가격 자료

1. 매매호가 수준

인근지역 내, 대상물건과 비교성 있는 유사 규모 다세대주택의 호가는 층별 등의 차이에 따라 140,000,000원 ~ 160,000,000원 내외 수준으로 조사됩니다.

2. 감정평가 선례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
가좌동 99-□외	○○캐슬	4층 40*호	47.77	36.06	경매	180,000,000	2024.05.09
							2018.03.22
가좌동 72-□□	○○펠리스 10△동	5층 50*호	54.57	35.19	경매	178,000,000	2024.04.16
							2015.05.28

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

감정평가 대상물건			전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
인천광역시 서구 가좌동 99-3외	해당캐슬	4층 401호	43.13	32.557	160,000,000

2. 결정의견

참고가격자료 등에 의해 상기 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 감정평가대상의 평가목적 및 최근 부동산의 가격추이 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

[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 [도로명주소] 인천광역시 서구 건지로 366번길 10	99-3, 94-4 해담캐슬	공동주택 (도시형 생활주택 -단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층								
					1층	14.55						
					2층	169.38						
					3층	169.38						
					4층	156.96						
					5층	149.26						
					옥탑1층	15.33						
					1. 인천 광역시 서구 가좌동	99-3	대	자연녹지지역, 제2종일반주거지역	331			
					2. 동 소	94-4	전	제2종일반주거지역	74			현황 '대'
								(내) 4층 401호 철근콘크리트구조	43.13	43.13	160,000,000	
			1,2. 대지권 (소유권)	32.557 ----- 405	32.557							
						토지·건물 토 지 : 80,000,000 건 물 : 80,000,000						
						배분내역						
						₩160,000,000.-						
				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 서구 가좌동 소재 '가좌중학교' 북동측 인근에 위치하며 부근은 아파트, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 소재합니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 중 4층 401호로서,
외벽: 석재붙임 및 미장스톤 마감 등.
창호: 하이샷시 창호입니다.

(4) 이용상태

'도시형생활주택(단지형다세대주택)' 입니다.

(5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 승강기, 도시가스에 의한 개별난방설비 등을 갖추고 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 부정형 토지를 공동주택(도시형생활주택-단지형다세대주택) 건부지로 이용 중
입니다.

[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

남측으로 로폭 약 6m 내외의 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 1) 기호1토지: 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역(2025-05-20)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육청 평생교육과 문의 560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.
- 2) 기호2토지: 제2종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역(2025-05-20)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육청 평생교육과 문의 560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

기호2 토지의 지목이 귀제시목록상 '전'으로 제시되어 있으나 현황은 '대' 입니다.

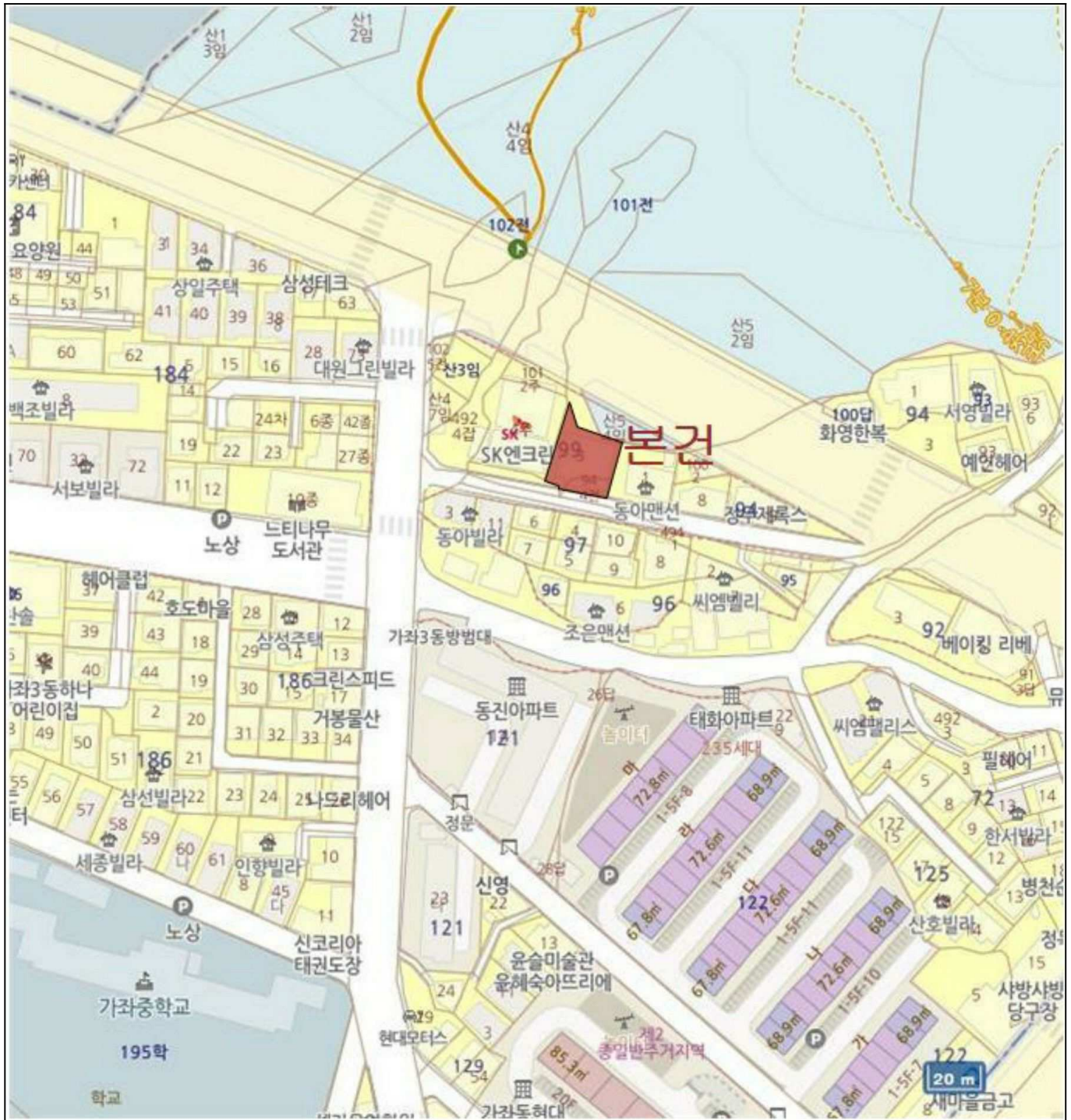
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상처리하였습니다.

위 치 도



소재지	인천광역시 서구 가좌동 99-3외 해당캐슬 4층 401호
-----	---------------------------------



건물개황도

* 본 건 : 인천광역시 서구 가좌동 99-3외

해당캐슬 4층 401호 *

Free Scale



[4층 호별배치도]



[]



[]

