

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명 : 박연숙 소유물건(2025타경510298)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정서번호 : FB250702-B036



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)퍼스트감정평가법인 경인지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김현수

김현수

(인)

(주)퍼스트감정평가법인 경인지사 지사장 김현수

(서명도인)

감정평가액	일억오천팔백만원정 (₩158,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매18계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박연숙 (2025타경510298)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.08	2025.07.04 ~ 2025.07.08	2025.07.08		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	158,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩158,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사	박재민		(인)		

---

## 1. 감정평가 개요

### 1.1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 가좌동 소재 “봉화초등학교” 북동측 인근에 위치하는 구분건물 “힘찬해가 제 4 동 제 3 층 제 302 호”로, 인천지방법원의 경매 목적(2025 타경 510298)을 위한 감정평가 건임.

### 1.2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

### 1.3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 1.4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 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 결정하였음.

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20 조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

본건의 명세표상 토지·건물의 배분가액은 집합건물 구분평가시 「토지·건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

---

### 1.5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 가격조사 완료일인 2025 년 07 월 08 일로 하였음.

### 1.6. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025 년 07 월 04 일 ~ 2025 년 07 월 08 일에 실시하였음.

### 1.7. 그 밖의 사항

본건은 수차례 방문에도 불구하고 이해관계인의 폐문부재로 인하여 본건의 이용상황은 외부관찰 및 인근 탐문조사 등에 의하였고, 내부구조는 건축물현황도를 기준으로 처리하였는바, 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

본건은 등기사항전부증명서에 제 4 동으로 표기되어 있으나 현장조사시 건물 외관은 104 동으로 표기되어 있는 바 업무진행시 참고바람.

## 2. 대상물건의 개요

### 2.1. 전체 건물

대지위치	인천광역시 서구 가좌동 140-14		
도로명주소	인천광역시 서구 가정로126번길 11 (가좌동)		
건물명	힘찬해가 제4동		
관련지번	-		
대지면적(m <sup>2</sup> )	-	연면적(m <sup>2</sup> )	460.828
건축면적(m <sup>2</sup> )	148.725	용적면적(m <sup>2</sup> )	460.828
건폐율(%)	-	용적률(%)	-
주구조	철근콘크리트구조	지붕	(철근)콘크리트
호/가구/세대	0/0/7	주용도	공동주택(단지형 다세대)
층수	0/6	승강기	1
자주식주차	0	기계식주차	0
허가일	2017-04-12	사용승인일	2019-05-02

주 : 위 사항은 집합건축물대장 표제부를 기준으로 작성되었음.

### 2.2. 대상물건

기호	동	호	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	면적합계(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	전용률(%)	비고
가	4동	302호	48.9622	11.908	60.8702	32.2522	80.4%	다세대주택

주 : 위 사항은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서를 기준으로 작성되었음.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 3.1. 거래사례비교법

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

#### 3.2. 거래사례의 선정

##### 3.2.1. 인근 유사부동산의 거래사례 및 평가선례

사례	소재지	대지권 면적 (㎡)	전유면적 (㎡)	호	거래금액 (원)	기준(거래) 시점	사용승인일	단가 (원/㎡)	비 고
1	가좌동 140-14	35.0081	53.1416	***호	174,000,000	2024-10-05	2019-05-02	3,274,271	매매
2	가좌동 114-88	36.42	59.6	***호	175,000,000	2024-10-12	2018-08-24	2,936,242	매매
3	가좌동 108-9	32.17	53.44	***호	163,500,000	2024-12-21	2015-11-20	3,059,506	매매
4	가좌동 140-14	35.0081	53.1416	***호	167,000,000	2025-06-05	2019-05-02	3,142,547	경매

출처 : 등기사항전부증명서, KAIS, KAPA HUB PLUS

##### 3.2.2. 거래사례의 선정

본건과 인근 지역 내에 소재하는 사례로서, 위치별 효용 등 물적사항의 비교가능성이 가장 높은 최신 사례인 <거래사례 #1>을 선정함.

### 3.3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00)

### 3.4. 시점수정

#### 3.4.1. 적용지수 선정

한국부동산원이 발표하는 주요지역 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "인천광역시 연립다세대 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

#### 3.4.2. 시점수정치 산출

비교사례의 매매 당시 가격지수	2024.10.05 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 101.1
본건 기준시점의 가격지수	2025.07.08 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.8
시점수정치 결정	시점수정치 : $99.8/101.1=0.98714$

거래시점 : 2024.10.05, 2024년09월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.07.08, 2025년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년05월 지수를 적용함

### 3.5. 가치형성요인

#### 3.5.1. 주거용 집합건물의 가치형성요인

조건	세항목
단지외부요인	대중교통 접근성, 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업 업무시설 등의 배치, 차량이용의 편리성 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 주위환경 등, 가로의 폭 구조 및 상태, 토지의 형상 및 경사도 등
단지내부요인	주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

#### 3.5.2. 가치형성요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건은 사례대비 대등함.

### 3.6. 비준가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
가	3,274,271	1.00	0.98714	1.000	3,232,164	48.9622	158,253,860	158,000,000

주 : 비준가액은 십만원 단위에서 반올림 처리하였음.

## 4. 참고자료

### 4.1. 유사 부동산의 호가 수준

인근 부동산 등 탐문조사 결과 유사한 물건의 시세는 전용면적당 약 3,200,000 원/m<sup>2</sup> 내외 수준인 것으로 파악됨.

### 4.2. 최근 1년간 경매 낙찰가율

지역통계	인천			서구			가좌동		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
1년간 평균	63.22%	62.35%	1,353	65.51%	64.35%	268	62.41%	60.40%	17
6개월 평균	63.67%	62.55%	745	64.04%	62.58%	145	60.02%	58.11%	11

출처 : 부동산태인>경매낙찰통계>다세대

## 5. 감정평가액 결정

### 5.1. 감정평가액

기호	동	호수	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)	결정가액 (원)
가	4 동	302 호	48.9622	158,000,000	158,000,000

### 5.2. 결정의견

유사물건의 평가선례, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 인근 낙찰가율, 인근 거래동향 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 감정평가액을 산정하였음.

# 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  가	인천광역시 서구 가좌동 [도로명주소] 인천광역시 서구 가정로 126번길 11  동소	140-14  140-14	공동주택 (도시형 생활주택) (단지형 다세대 주택)  대	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트기둥 6층  1층 2,3층 각 4.5층 각 6층   (내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호  1소유권대지권	17.3661		158,000,000	
					120.8548			
					71.4739			
					58.8042			
					1,680.9			
				48.9622	48.9622	배분내역 토 지 : 63,200,000 건 물 : 94,800,000		
			32.2522	32.2522				
			1,680.9					
	합 계			이 하	여	백	₩158,000,000.-	

# 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 "봉화초등학교" 북동측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량으로 접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 제3층 제302호로서  
(사용승인일:2019-05-02)

외벽:스톤코트 마감 등)  
창호:샷시창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 난방설비 등 기본설비 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로와 등고평탄한 세장형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

# 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 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역 , 도로(접함), 가축사육제한구역(2025-05-20)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) 임.

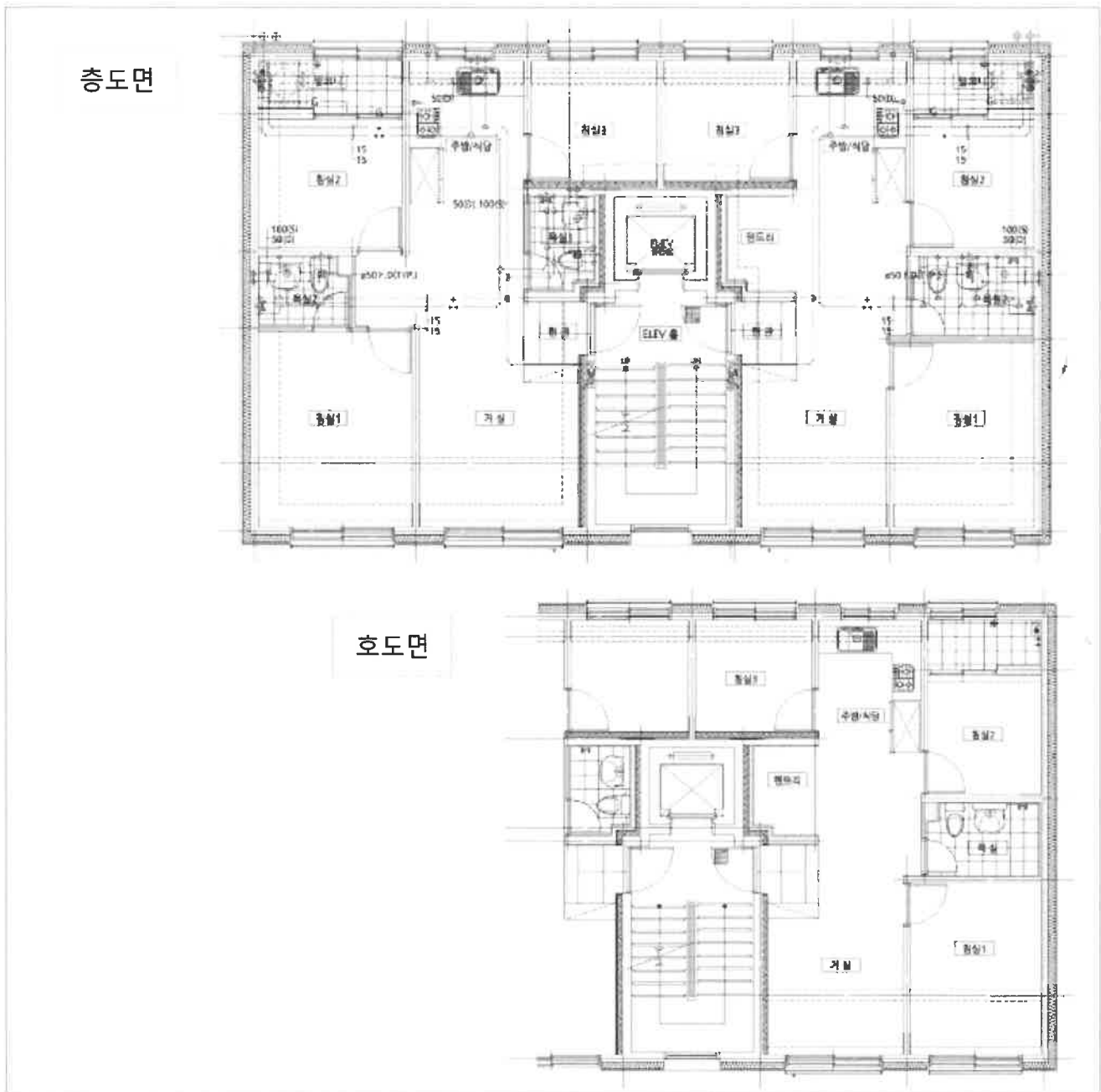
### (9) 공부와의 차이

본건은 등기사항전부증명서에 제4동으로 표기되어 있으나 현장조사시 건물 외관은 104동으로 표기되어 있는 바 업무진행시 참고바람.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 내부구조도 및 임대상황



임대상황	구분	임차인성명	조사처	임대조건		비고
				보증금	월 임대료	
	302호					미상
	합계			₩	₩	

# 위 치 도

소재지	인천광역시 서구 가좌동 140-14
-----	---------------------



# 위 치 도

소재지

인천광역시 서구 가좌동 140-14



# 사 진 용 지



본건전경



본건전경

# 사 진 용 지



본건전경



본건전경