

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명:	김승은 소유물건 (2025타경510410)
의뢰인:	인천지방법원 사법보좌관 이상규
감정평가서번호:	NE2025-07-A10

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

나은감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
백 군 호

감정평가액	이억삼백만원정 (₩203,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김승은 (2025타경510410)	감정평가 조 건	--			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	--	2025.07.07	2025.07.03 ~ 2025.07.07	2025.07.07		
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	-	203,000,000  백
	합 계					₩203,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 계양구 만봉길에 위치하는 (신우홈스빌) 3층 301호로서, 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 기준시점

- 본건은 시장가치를 기준으로 평가하였음.
- 본건의 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 7월 7일임.

### 3. 감정평가방법

평가목적상 '감정평가에 관한 규칙' 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액만을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 종합고려하여 감정평가액을 결정하기로 함.

### 4. 기타 참고사항

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지나, 한국부동산연구원의 '집합건물 토지·건물 배분비율표' 등을 참고하여 본건 평가액을 토지와 건물의 가격으로 배분하여 '구분건물평가명세표' 상에 표기하였으니 추후 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 계양구 굴현동 509 외 1필지 [도로명주소: 인천광역시 계양구 만봉길 66]				
건물명, 층호수	(신우홈스빌) 3층 301호				
용도	다세대주택		사용승인일	2008-12-24	
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
	56.78	6.3979	63.1779	42.47	

### 3. 거래사례의 선정

소재지	건물명 층수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점 (건축년도)
만봉길	공동주택 3층호	40.3	31.93	145,000,000	부동산등기 사항증명서	2025-04-14 (2010년)

### 4. 사정보정

사정보정이라 함은 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 그 가격

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

이 적정하지 아니하였을 때에 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 정상화하는 작업을 말하며, 상기 거래사례의 가격은 인근지역의 거래가능가격수준과 부합하는 것으로 판단되므로 별도의 사정보정은 없는 것으로 함.(1.00)

### 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 공동주택 가격동향조사 자료 중 인천 연립/다세대 매매가격 지수를 활용하여 산정함.(2025.03=100)

- 2025년 3월 : 100.0
- 2025년 5월 : 99.8
- 시점수정치: 99.8 / 100.0 ≒ 0.99800

### 6. 가치형성요인비교

가치형성요인		격차율		비 고
요인	세 항 목	사례	본건	
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등	1.00	1.00	제조건에서 대체로 유사함.
내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	0.95	경과년수, 승강기 등에서 다소 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	제조건에서 대체로 유사함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제조건에서 대체로 유사함.
누 계		1.000	0.950	

### 7. 시산가격

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격 (원/㎡)
1	3,598,014	1.000	0.99800	0.950	1.00	3,411,277

### III. 감정평가액의 결정

#### 1. 인근지역의 평가선례[출처:감정평가정보센터]

소재지	건물명 층수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정가액 (원)	기준시점 (건축년도)
만봉길	공동주택 3층호	30.5	27.031	131,000,000	2024-05-29 (2016년)
만봉길	공동주택 2층호	43.47	32.33	195,000,000	2025-02-03 (2009년)

#### 2. 감정평가액의 결정

상기의 거래사례비교법에 의한 시산가격을 기초로 하고 인근지역의 거래사례, 동유형 부동산의 거래가능가격수준 등을 종합고려하여 대상부동산의 감정평가액을 ₩203,000,000원으로 결정함.

# 구분건물 평가명세표

소 재 지	인천광역시 계양구 굴현동 509 외 1필지					
건 물 명	(신우홈스빌) 3층 301호					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	[1동의 건물의 표시] 인천광역시 계양구 굴현동 509, 509-1  [도로명주소] 인천광역시 계양구 만봉길 66  [전유부분의 건물의 표시]	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 5층 공동주택  (내)철근 콘크리트구조 3층 301호	56.78	56.78	203,000,000	비준가격
	[대지권의 표시] 1. 인천광역시 계양구 굴현동 509 2. 동 소 509-1  대지권의 종류:  대지권의 비율:	대 대  1,2.소유권	156 184.3  42.47 ----- 340.3	42.47	[배분가격] 토지: 81,200,000 건물: 121,800,000	
	<b>합            계</b>				<b>₩203,000,000.-</b>	<b>백</b>
		이	하	여		

# 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 계양구 만봉길에 위치하며, 주위는 초등학교, 아파트 등 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 및 주정차 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 "굴현역" 등이 소재함.

## (3) 건물의 구조

2008년 12월에 사용승인된  
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 중  
3층 301호로서,  
외 벽: 벽돌 마감  
창 호: 샷시 이중창호임.  
(사용승인일:2008-12-24)

## (4) 이용상태

공동주택(다세대주택)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 상하수도, 도시가스난방설비 등 되어 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

2필 일단의 사다리형 토지로서, 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 북측으로 포장도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

(토지 1, 2)

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(굴현(구획정리)), 가축사육제한구역(전부제한지역)  
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(인천서부교육지원청(560-6659))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2040 인천광역시 경관계획(자세한 사항은 건축과 문의032-450-5594)).

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 위치도



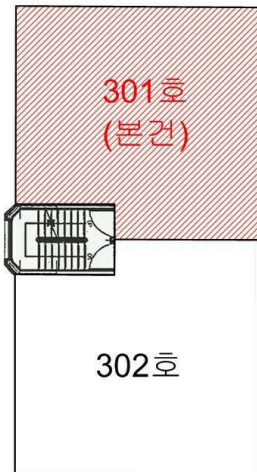
소재지	인천광역시 계양구 굴현동 509외 3층 301호
-----	----------------------------



# 건물개황도

축척(No Scale)

호별배치도  
<(신우홈스빌) 3층>



# 사 진 용 지

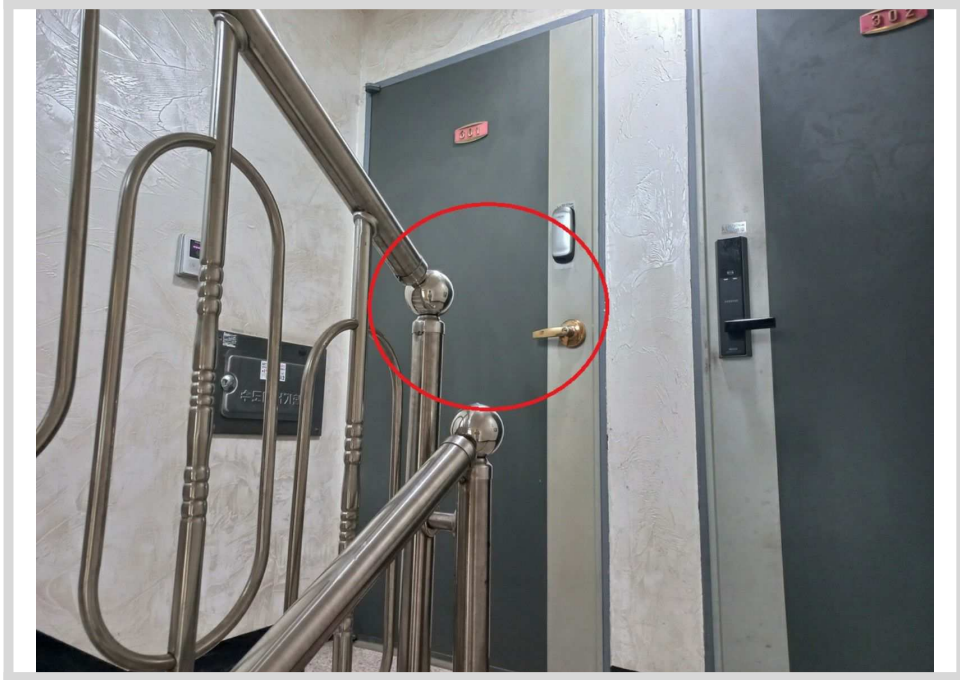


[본건 전경]

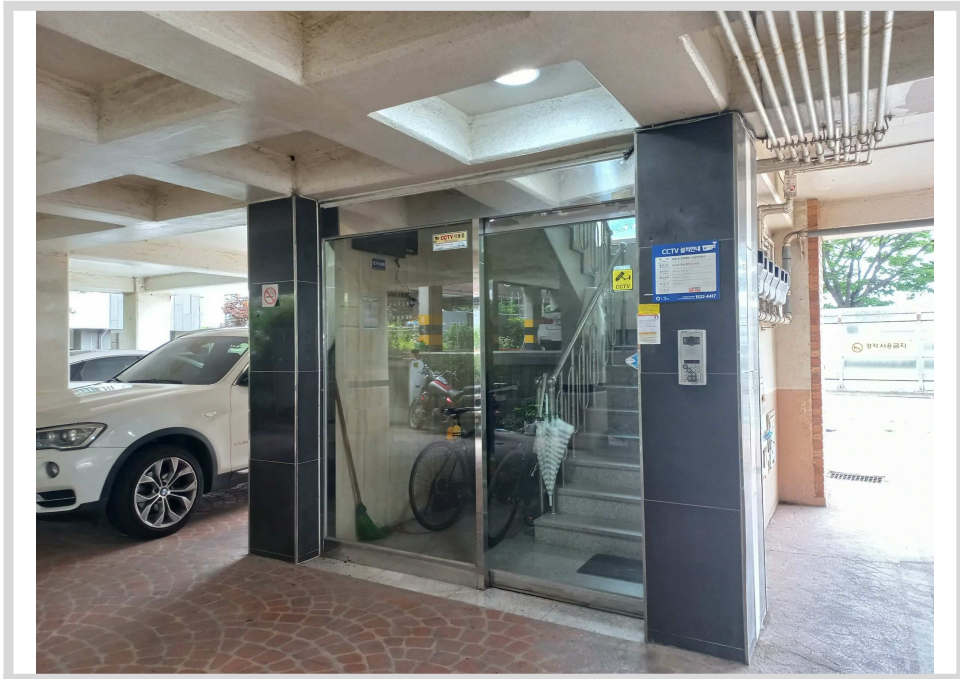


[본건 전경]

# 사 진 용 지



[본건 전경]



[공동 출입구]