

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김걸 소유물건(2025타경510905)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: 정현20250709

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.

정현감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

유영욱

|                            |                           |             |            |                         |              |             |
|----------------------------|---------------------------|-------------|------------|-------------------------|--------------|-------------|
| 감정평가액                      | 일억구천구백만원정(₩199,000,000.-) |             |            |                         |              |             |
| 의뢰인                        | 인천지방법원<br>사법보좌관 이상규       |             | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |              |             |
| 제출처                        | 인천지방법원 경매8계               |             | 기준가치       | 시장가치                    |              |             |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 김걸(2025타경510905)          |             | 감정평가<br>조건 | -                       |              |             |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                    |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일          |             |
| 기타<br>참고사항                 | -                         |             | 2025.07.31 | 2025.07.29 ~ 2025.07.31 | 2025.07.31   |             |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                |             | 사정         |                         | 감정평가액        |             |
|                            | 종류                        | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량             | 단가           | 금액          |
|                            | 구분건물                      | 1개호         | 구분건물       | 1개호                     | -            | 199,000,000 |
|                            |                           | 이           | 하          | 여                       | 백            |             |
| 합계                         |                           |             |            |                         | ₩199,000,000 |             |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                           |             |            |                         |              |             |
| " 별 지 참 조 "                |                           |             |            |                         |              |             |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 평가개요

### 가. 평가목적

본건은 인천광역시 계양구 계산동 소재 “경인여자대학교” 동측 인근에 위치한 통칭 “신동아홈타운 3동” 제4층 제401호(전유면적: 53.49㎡)에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 나. 평가기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련규정과 감정평가 일반이론에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였음.

### 다. 기준시점

본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.07.31.로 함.

### 라. 실시조사기간

본 평가의 실시조사기간은 2025.07.29.~ 2025.07.31.임.

### 마. 평가방법

본건은 다세대주택으로서 위치, 주위환경, 입지여건, 건물의 구조, 시공상태, 관리상태, 향, 층별·위치별 효용도 등 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하고, 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

### 바. 기타사항

- (1) 본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제규정 및 거래 관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀원 평가명령에 따라 한국 부동산연구원의 “연립 및 다세대주택의 토지·건물 배분비율표” 등을 참조하여 토지 부분과 건물부분의 가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- (2) 본건에 대한 현장조사에서는 폐문 등으로 인해 내부조사가 불가능하여 집합건축물 대장의 건축물현황도와 인근 동유형 다세대주택의 내부구조를 참조하고, 외부관찰

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

에 의해 표준적 이용상황을 기준으로 평가를 하였으므로 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

## 2. 거래사례비교법에 의한 가격 산정

### 가. 대상물건 개요

|           |                               |                  |                        |            |     |
|-----------|-------------------------------|------------------|------------------------|------------|-----|
| 소재지       | 인천광역시 계양구 계산동 901- 15         |                  |                        |            |     |
| 건물명, 층, 호 | 제1동(통칭 “신동아홈타운 3동”) 제4층 제401호 |                  |                        |            |     |
| 용 도       | 다세대주택                         | 사용승인일            |                        | 2015.05.06 |     |
| 면 적       | 전유면적 (㎡)                      | 공용부분 “주”부분면적 (㎡) | 전유면적+ 공용부분 “주”부분면적 (㎡) | 대지권 면적 (㎡) | 전용률 |
|           | 53.49                         | 9.75             | 63.24                  | 25.77      | -   |

### 나. 거래사례의 선정

본건 평가에 적용할 거래사례는 대상물건과 가까운 거리에 위치하고, 물적 유사성이 높은 다음의 사례를 선정하였음.

| 사례  | 소재지         | 건물명      | 전유면적(㎡)  | 거래금액(원)     | 전유면적당 단가(원/㎡) | 거래시점       |
|-----|-------------|----------|----------|-------------|---------------|------------|
|     |             | 호        | 대지권면적(㎡) |             |               | 사용승인일      |
| # 1 | 계산동 952- ** | -        | 50.420   | 173,500,000 | 3,441,095     | 2024.09.06 |
|     |             | 5층 50* 호 | 36.59    |             |               | 2012.11.06 |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 다. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

## 라. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수중 “인천광역시 연립다세대 주택매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

$$\frac{2025년\ 6월}{2024년\ 8월} = \frac{99.6}{101.2} \approx 0.98419$$

※거래시점은 2024년 8월 지수를 적용함.

※기준시점은 2025년 6월 지수를 적용함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 마. 가치형성요인 비교

| 요인             |   | 격차율   |       | 비교   |
|----------------|---|-------|-------|--|
| 조건             | 세부항목  | 사례 #1 | 대상    |  |
| 단지<br>외부<br>요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.00  | 1.00  | 단지외부요인은 대등함.                               |
| 단지<br>내부<br>요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등                 | 1.00  | 1.10  | 본건은 사례와 비교하여 노후도, 승강기 이용의 편의성 등의 측면에서 우세함. |
| 호별<br>요인       | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음                      | 1.00  | 1.00  | 호별 요인은 대등함.                                |
| 기타<br>요인       | 기타 가치에 영향을 미치는<br>요인  | 1.00  | 1.00  | 기타 요인은 대등함.                                |
| 누계             |   | 1.000 | 1.100 | 1.00x1.10x1.00x1.00                        |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 바. 비준가격

| 사례 | 거래사례<br>단가(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인비교 | 전유면적<br>단가(원/㎡) | 전유면적<br>(㎡) | 산정가격<br>(원) |
|----|-----------------|----------|----------|--------------|-----------------|-------------|-------------|
| #1 | 3,441,095       | 1.000    | 0.98419  | 1.100        | 3,725,360       | 53.49       | 199,269,506 |

## 3. 감정평가액의 결정

### 가. 인근 평가사례

| 소재지                 | 건물명 | 층   | 전유면적<br>(㎡) | 평가<br>목적 | 감정평가액<br>(원) | 기준시점       |
|---------------------|-----|-----|-------------|----------|--------------|------------|
|                     |     | 호   |             |          |              | 사용승인일      |
| 계산동<br>912- *<br>외  | -   | 3   | 59.63       | 경매       | 215,000,000  | 2025.04.30 |
|                     |     | 30* |             |          |              | 2010.10.14 |
| 계산동<br>913- **<br>외 | -   | 2   | 40.585      | 경매       | 176,000,000  | 2025.05.23 |
|                     |     | 20* |             |          |              | 2014.10.31 |

### 나. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 가격, 평가사례, 인근지역 동유형 부동산의 경기동향 등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 **199,000,000원**으로 결정함.



# 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 계산동 소재 "경인여자대학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕 6층 건물내 제4층 제401호로서,  
외벽: 스톤코트 및 외장타일 마감 등.  
창호: 샷시창임.

## (4) 이용상태

"다세대주택"으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지로서, "공동주택" 등의 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

본건 남측으로 노폭 약 15m 내외의 포장도로가 개설되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(인천서부교육지원청 문의(560-6659))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육지원청(560-6659))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2040 인천광역시 경관계획(자세한 사항은 건축과 문의 032-450-5594))

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 등기사항전부증명서에는 임차보증금 금220,000,000원의 주택임차권이 등재되어 있음.

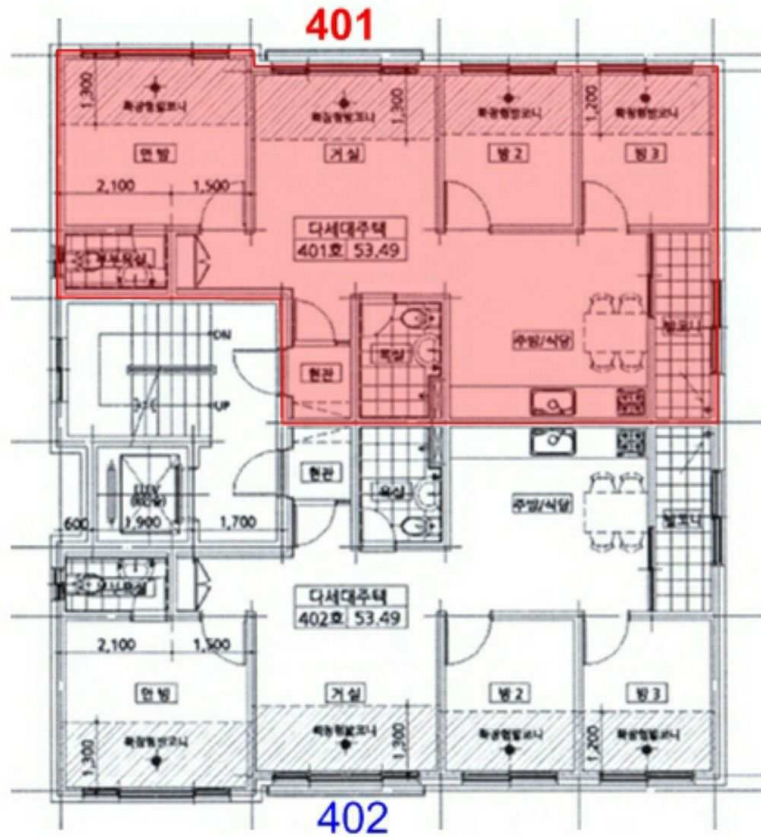
# 위 치 도



|     |                                 |
|-----|---------------------------------|
| 소재지 | 인천광역시 계양구 계산동 901-15 1동 4층 401호 |
|-----|---------------------------------|



# 호별 배치도



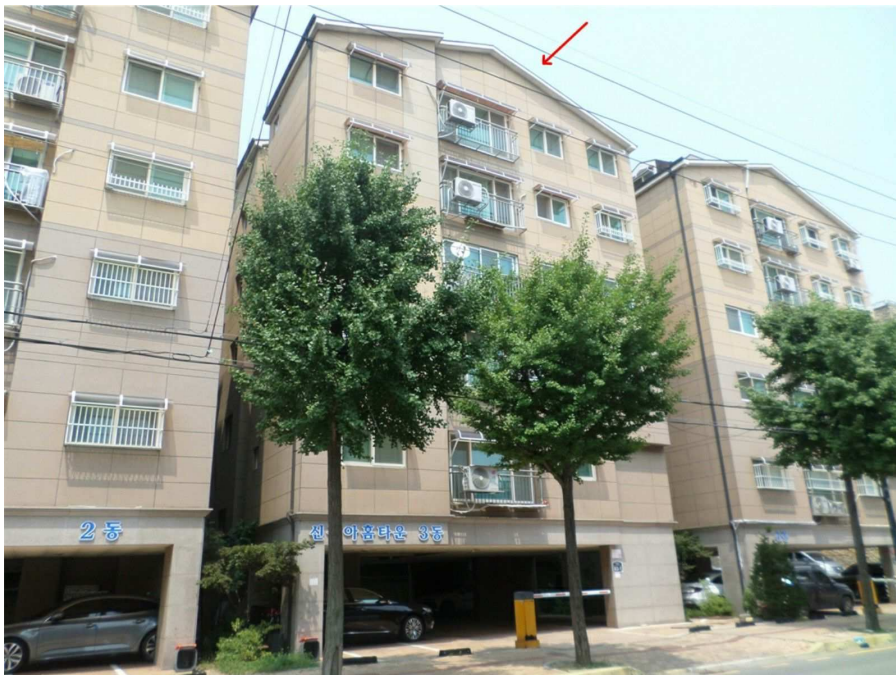
본건 내부구조는 참고 목적으로 건축 평면 향도를 도시한 것이며, 실제는 이와 상이할 수 있으니 유의하시기 바람.

<계산동 901-15 제1동 제4층 제401호>

# 사 진 용 지



본건이 속한 건물의 전경



본건이 속한 건물의 전경

# 사 진 용 지



본건 출입구



주위 환경