

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김순진 소유물건  
(2025타경511210)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: 호원-25081101

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.

호원감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
황 선 군

감정평가액	이억삼백만원정 (₩203,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김순진 (2025타경511210)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.12	2025.08.11 ~ 2025.08.12	2025.08.14		
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	1	구분건물	1	-	203,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>				₩203,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 서구 검암동 소재 “간재울중학교” 남동측 인근에 위치한 베틀하우스 3층 301호에 대한 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.08.12일임.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

본건은 현황 폐문부재로 인하여 내부를 확인하지 못하여, 후첨 건물개황도에 집합건축물대장의 건축물현황도를 첨부하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

## II. 대상부동산의 개요

소재지	인천광역시 서구 검암동 617-8			
건물명, 동, 층, 호수	베틀하우스 3층 301호			
용도	다세대주택		사용승인년도	2012
면적(m <sup>2</sup> )	전유면적	공용면적	분양면적	대지권면적
	59.93	6.47	66.4	29.6

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위:천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권	거래가액	자료 출처	거래시점
								신축년도
#1	검암동 621-*	다세대주택	3/3**	43.82	28.85	149,000	실거래가	2024.3.**
								2012

#### (2) 비교사례의 선정

인근유사다세대 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례이므로 사례#1을 선정함.

### 3. 사정보정

본거래사례는 인근지역내 유사물건의 시세 대비 적정한 거래로 보임(1.00)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 연립매매가격지수(인천광역시)를 활용하여 산정함.

거래당시 연립매매가격지수 : 102.1(2024.02)

가격시점 당시 연립매매가격지수 : 99.6(2025.06)

시점수정  $99.6/102.1 \approx 0.97551$ (2025. 7월지수 미공표로 6월지수를 적용함)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인 비교

조건	구 분 세항목	격차율		비 고
		사례	본건	
외부요인	가로조건, 접근조건	1.00	1.10	인근의 다세대주택사례로 본건의 가로조건, 접근조건이 우세로 외부요인 우세함
	환경조건, 획지조건			
	행정조건, 기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	0.93	거래사례가 승강기가 설치되어 건물요인은 본건이 열세함
	노후도			
	전용률			
	공공시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요 인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	본건이 거래사례에 비하여 층별 등에서 유사함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.023		1.10 x 0.93 x 1.00

### 6. 산정가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 십만원이하 반올림
149,000,000	1.00	0.97551	1.023	59.93/ 43.82	203,000,000

## IV. 참고가격 자료

### 1. 평가사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인년
검암동 617-*	다세대주택	5/500	59.93	29.6	경매	206,000	2025.08.**
							2012

### 2. 유사물건의 가격수준

인근지역의 유사형 물건의 가격수준은 약 ₩ 200,000,000 ~ ₩ 205,000,000원 수준임.

## **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

### V. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격자료 및 기준시점 당시의 당해지역의 유사 부동산의 경기동향 등으로 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 ₩203,000,000원으로 결정함.

# 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 검암동  [도로명주소] 인천광역시 서구 승학로512번길 41	617-8 베탄 하우스	공동(다세 대)주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층						
						1층			8.06	
						2층			130.78	
						3층			130.78	
						4층			130.78	
	5층	130.78								
1	인천광역시 서구 검암동	617-8	대	제2종일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 3층301호			203,000,000	비준가액		
						1. 소유권			29.6	29.6
						대지권			236.8	
						배분내역				
									토지가액	60,900,000
		건물가액	142,100,000							
<b>합 계</b>							<b>₩203,000,000.-</b>			
			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 검암동 소재 "간재울중학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 학교, 근린생활시설 등으로 형성되어 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 본건의 서측 도로를 통하여 차량출입하고 있음.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층중 3층 301호로서 사용승인일은 2012. 2. 21일로  
외벽 : 드라이비트 마감 등  
내벽 : 벽지 및 타일마감 등  
창호 : 샷시 이중창 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택임.

## (5) 설비내역

위생설비, 개별난방설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 세장형의 다세대주택건물부지로 서측도로와 등고함.

# 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 토지의 서측 및 동측으로 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 도로(접함), 가축사육제한구역  
상대보호구역, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

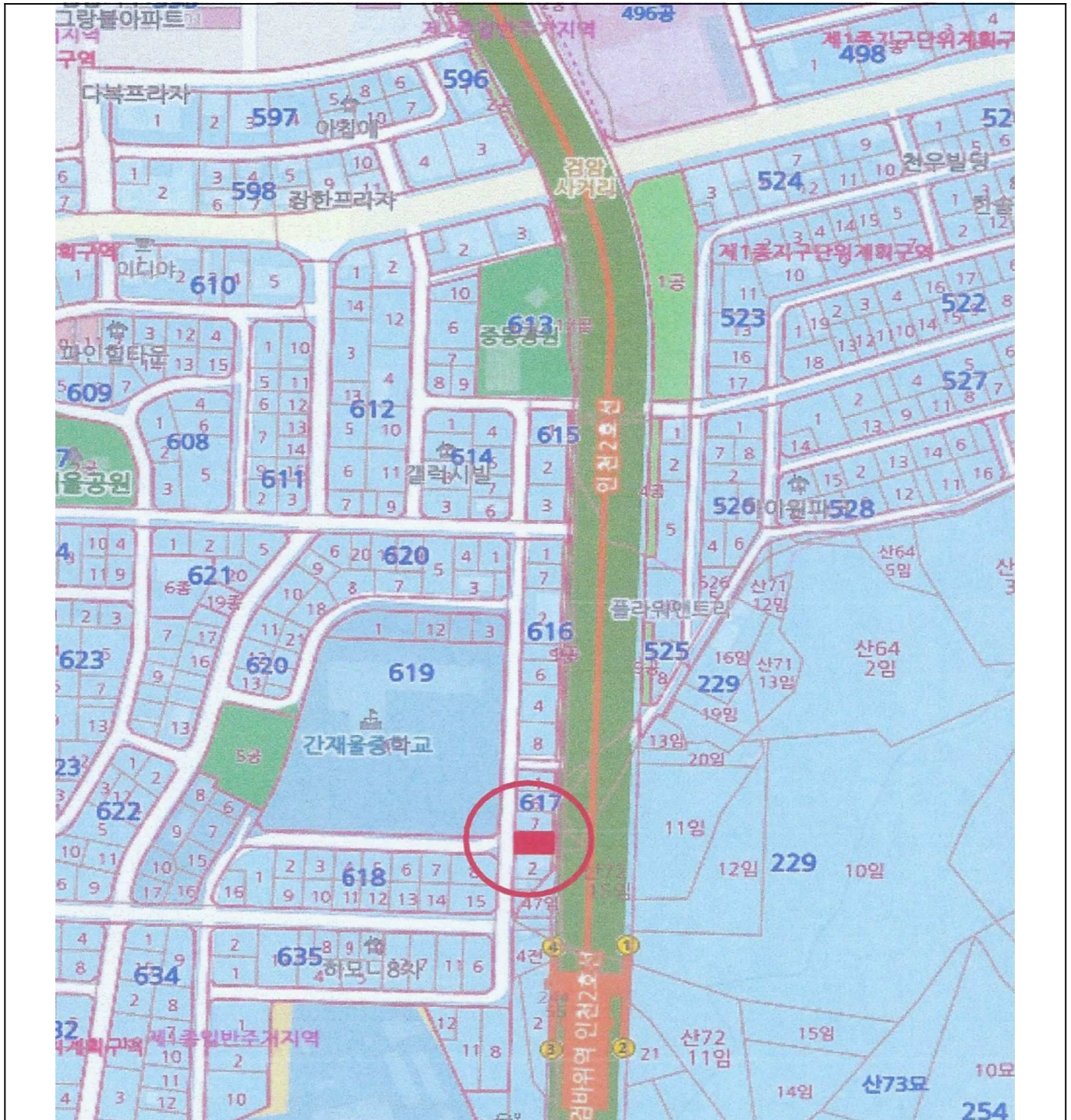
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 위치도

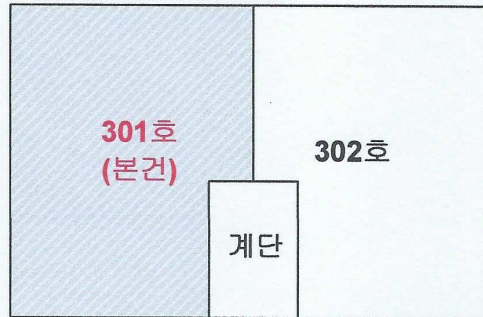


소재지 인천광역시 서구 검암동 617-8 베타하우스 3층 301호

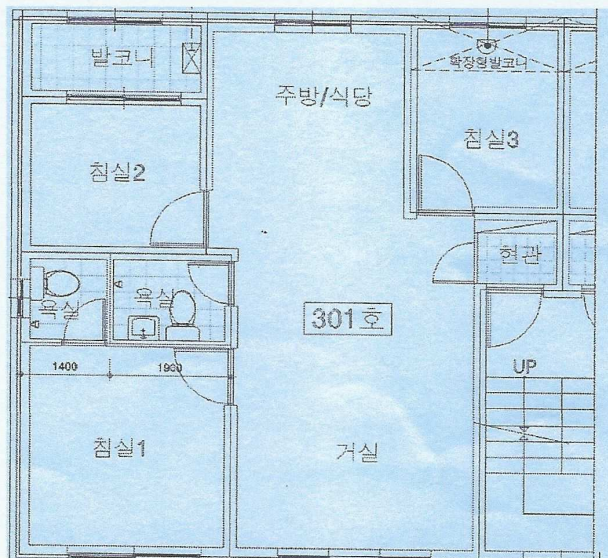


# 건물개황도

<호별배지도>



<내부구조도>







( )