

# 감정평가서

건명	권영만 소유물건(2025타경512206)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규
감정서번호	TNB-2509-2-0504

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)티앤비감정평가법인 경인지사

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
김완희

김완희 (인)

(주)티앤비감정평가법인 경인지사 지사장  
강정구



감정평가액	일억육천팔백만원정 (₩168,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	인천지방법원 경매8계	
소유자	권영만 (2025타경512206)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.09.19	2025.09.15 ~ 2025.09.19	2025. 09. 29

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	168,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩168,000,000	

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
	심사자 : 감정평가사 강정구

강정구



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 검암동 소재 “검암중학교” 남동측 인근에 위치하는 골드타워 제2동 제4층 제403호에 대한 인천지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 19일임.

### 5. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 09월 15일부터 2025년 09월 19일이며, 실지조사 내용은 대상물건의 요항표 및 사진용지 등을 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 6. 그 밖의 사항

- 1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의해서 대상부동산의 평가가액을 한국감정평가사협회에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 토지와 건물의 가액을 “구분건물 감정평가 명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 2) 본건의 이용상황 및 내부구조도는 이해관계인의 폐문 등으로 정확한 내부 확인이 불가능하여 외부관찰, 건축물대장상 현황도면 등에 의거 작성되어 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 참여시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

소재지		인천광역시 서구 검암동 519-6 [도로명주소] 인천광역시 서구 검암로20번길 3		
건물명, 동, 호수		골드타워 제2동 제4층 제403호		
용도		도시형생활주택 (단지형다세대)	사용승인일자	2014.04.14
면적	기호 (1)	전유면적(㎡)	[집합건축물대장상] 공용면적(㎡)	대지권(㎡)
		43.469	9.2	21.51

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근유사 부동산의 거래사례

자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등

사례	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	검암동 519-*	휴안 제비동	제4층 제40*호	43.07	21.31	168,000	3,900,627	2025.01.16
								2016.02.01
#2	검암동 519-*	골드타워 제에이동	제3층 제30*호	43.33	22.87	165,000	3,807,985	2024.02.13
								2014.06.16

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 비교거래사례 선정

본건 인근지역 내에 소재하는 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 더욱 유사하여 비교 가능성이 있다고 판단되는 <사례#1>을 거래사례로 선정함.

## 4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.000)

## 5. 시점수정

- 한국부동산원의 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태에서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.
- 시점 수정치 산출

거래사례의 매매 당시 가격지수(2024. 12)	100.4
본건 기준시점 당시 가격지수(2025.08)	99.5
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	$99.5 / 100.4 \approx 0.99104$

※ 거래시점 : 2025.01.16, 2024년12월 지수를 적용함.  
기준시점 : 2025.09.19, 2025년08월 지수를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 가치형성요인 비교

구분		비교치	비 고
조건	세항목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	전반적으로 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	전반적으로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.00	전반적으로 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 비준가격 결정

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격(원)
(1)	168,000,000	1.000	0.99104	1.000	43.469 / 43.07	168,000,000

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

인근지역의 유사부동산 가격수준은 전유면적 기준하여 3,700,000~4,000,000원/㎡ 내외임.

### 2. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가금액 (천원)	기준시점
								사용승인일
가	검암동 519-*	골드타워 제2동	제2층 제20*호	43.469	21.51	법원 경매	161,000	2025.08.29
								2014.07.14
나	검암동 519-*	휴안 제비동	제4층 제40*호	48.88	24.18	법원 경매	183,000	2025.02.07
								2016.02.01

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액 : 168,000,000원

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
(1)	인천광역시 서구 검암동 519-6	골드타워 제2동	제4층 제403호	43.469	21.51	168,000,000

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1          (1)	인천광역시 서구 검암동 [도로명주소] 인천광역시 서구 검암로20번길3  동 소	519-6 골드타워 제2동  519-6	공동주택  대	철근콘크리트구조 경사지붕 5층  1층 2층 ~ 4층 각 5층  제2종일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호  1 소유권 ----- 대지권	12.84		168,000,000          배분내역 토 지 : 84,000,000 건 물 : 84,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
					159.697			
					153.115			
					637			
					43.469	43.469		
					21.51	21.51		
					-----	-----		
					637			
						토지·건물		
						토 지 :		
	건 물 :							
		₩168,000,000.-						
	합 계			이 하	여	백		

# 구분건물 감정평가 요항표

- (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 "검암중학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트, 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 인천지하철2호선 "검암역"이 소재하는 등 대중교통 이용상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

2014년 07월 14일 사용승인된 철근콘크리트구조 경사지붕 5층건  
내 제4층 제403호로서,  
외벽 : 석재 붙임 마감 등,  
새시 : 하이새시 창호 등임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 전기설비, 승강기설비 등 되어있음.

# 구분건물 감정평가 요항표

- (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

인접지 및 인접 도로 대비 등고평탄한 세장형의 토지로서 공동주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 20미터 내외, 남측으로 폭 약8미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(검암2구획정리), 도로(접합), 가축사육제한구역(2025-05-20)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의 560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역(과밀억제권역)<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역, 토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(외국인 등의 주택용도 취득에 한함)(2025. 8. 26.~2026. 8. 25.))임.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

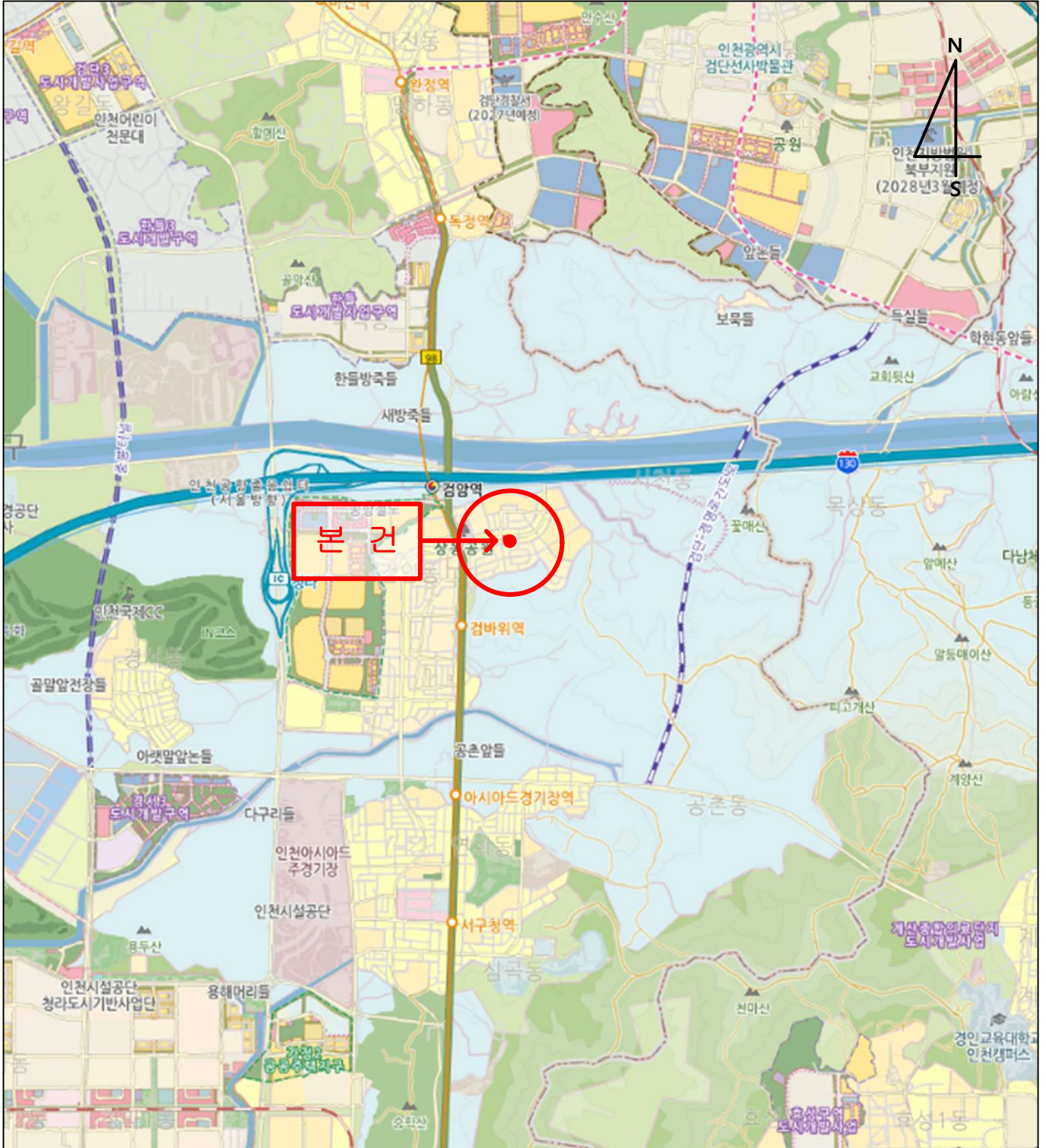
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

# 광역위치도

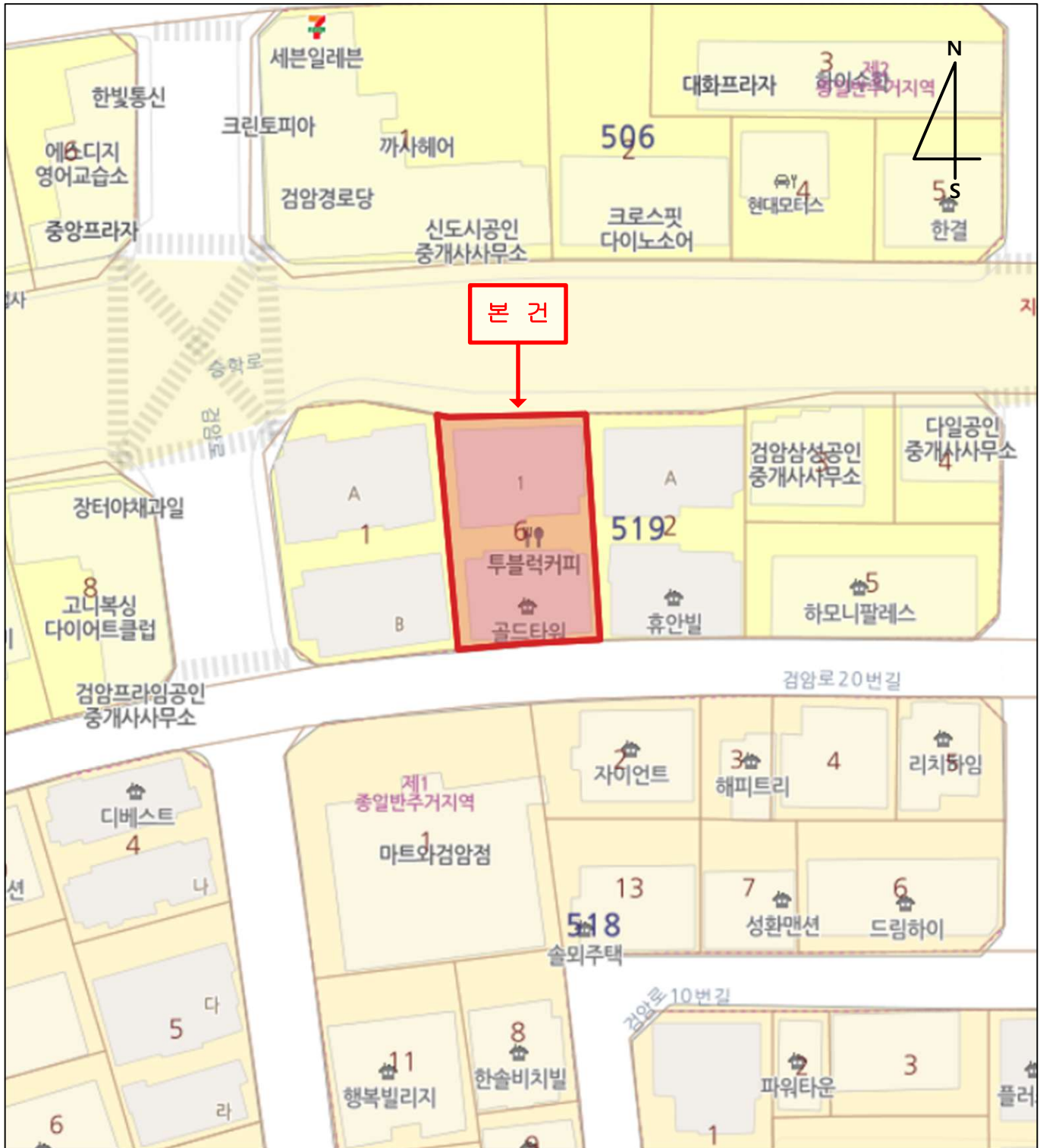
소재지

인천광역시 서구 검암동 519-6  
골드타워 제2동 제4층 제403호



# 상세 위치도

소재지	인천광역시 서구 검암동 519-6 골드타워 제2동 제4층 제403호
-----	--

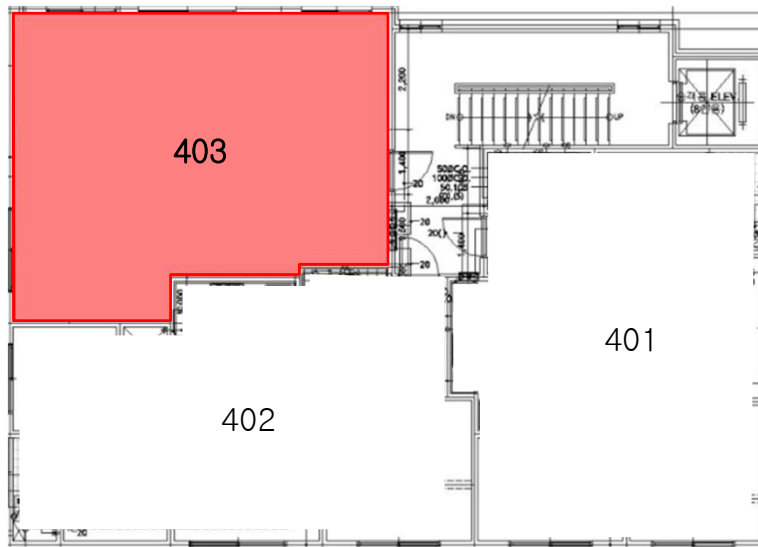


# 호별배치도 및 내부구조도

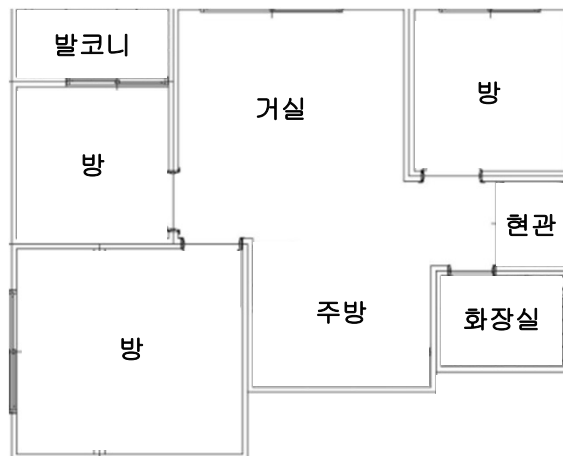
소재지

인천광역시 서구 검암동 519-6  
골드타워 제2동 제4층 제403호

NO SCALE



< 제2동 제4층 >



본건

제2동 제4층 제403호

본건의 이용상황 및 내부구조도는 이해관계인의 폐문 등으로 정확한 내부 확인이 불가능하여 외부관찰, 건축물대장상 현황도면 등에 의거 작성되어 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 참여시 재확인하시기 바랍니다.

# 사 진 용 지



본건동 전경



본건동 출입구

# 사 진 용 지



본건동 현관문



주위환경1

# 사 진 용 지



주위환경2