

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김현자 소유물건(2025타경512833)

의뢰인 : 인천지방법원
사법보좌관 이상규

감정서번호 : SJ2510011

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

상선감정평가사사무소

TEL. 032-420-1680 FAX. 032-420-1679

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

장세영

(인)

감정평가액	이억삼백만원정 (₩203,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김현자 (2025타경512833)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 10. 10	2025. 10. 09 ~ 2025. 10. 10	2025. 10. 13	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	다세대주택	1세대	다세대주택	1세대	-	203,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩203,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 검암동 소재 '서인천고등학교' 남서측 인근에 위치하는 '해모로타운' 제1동 제503호에 대한 인천지방법원 경매8계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 10일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 9일 ~ 2025년 10월 10일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

별도의 평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.


3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였으며 건축물에 부합된 차양 가차 등은 본건물에 포함하여 거래되는 관행에 따라 건물가격에 포함하여 평가하였음.
- ③ 본건은 5층 503호로 건축물대장상 전유면적은 42.74이나 건축물대장도면에 복층이 소재하여 현장을 확인하였으나 폐문 부재로 현장확인이 되지 않았으나 외부현황은 복층이 소재하는 것으로 판단되어 복층인 것으로 판단하여 층별요인에 가산하여 평가하였으나 경매참여자는 복층 구조등 현황에 대하여는 반드시 확인 바랍니다.
- ④ 본건은 현장 조사시에 거주인 등 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 이용상황에 대하여 자세한 현장 확인을 하지 못한 상태로 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰 등을 기준으로 일반적인 이용상황을 상정하여 평가 하였으므로 경매진행시 참조하시기 바랍니다.
- ⑤ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체성을 가지며 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "(구분건물) 감정평가명세표"상에 기재하였으니 경매진행시 참조바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 서구 검암동 643-3 해모로타운 제1동 제503호		
도로명주소	인천광역시 서구 승학로422번길 1		
	주용도	도시형생활주택-단지형다세대주택 29개호(총2동)	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2013.12.19	
	건물규모	층수	지상5층
		연면적	1,319.18 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	1/ 5/503	다세대주택	42.74	3.752	46.492	28.156	91.93
합계 (1개호)			42.74	3.752	46.492	28.156	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	대지권			
#1	검암동 643-3	2/ 4/****	(도시형 생활주택- 단지형 다세대주택)	39.78	26.199	160,000,000 (@4,022,000)	2025.07.30 (2013.12.19)	-
#2	검암동 643-3	2/ 5/****	(도시형 생활주택- 단지형 다세대주택)	55.69	36.678	219,000,000 (@3,932,000)	2022.11.10 (2013.12.19)	-

(출처: 감정평가정보체계(KAIS))

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.07.30/ 2025.10.10	
인천 연립다세대	-0.100% (0.99900)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.06	99.6
			기준시점 당시 지수	2025.08	99.5
		산식		$1 + (99.5 - 99.6) / 99.6$ $= 0.999$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.18	본건이 복층으로 사례대비 층별 효용 및 면적 등에서 대체로 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.180	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	1/5 /503	42.74	#1	4,022,000	1.000	0.99900	1.180	4,741,000	202,630,340	203,000,000
합계		42.74	-	-	-	-	-	-	-	203,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

본건 인근 유사 부동산의 가격수준은 203,000,000원(@4,749,000원/㎡)수준임.

2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	대지권			
#3	검암동 643-3 1/5/503	(도시형생활 주택-단지형 다세대주택)	42.74	28.156	220,000,000 (@5,147,000)	2021.01.04	담보

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지권			
#4	검암동 643-3 1/4/***	(도시형생활 주택-단지형 다세대주택)	43.02	28.33	180,000,000 (@4,184,000)	2025.09.01 (2013.12.19)	법원경매
#5	검암동643-3 1/5/***	(도시형생활 주택-단지형 다세대주택)	42.41	27.93	230,000,000 (@5,423,000)	2022.03.28 (2013.12.19)	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	인천 서구 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	67,395,595,200	46,426,727,274	68.9	1,415	436	30.8
아파트	85,846,000,000	76,565,066,182	89.2	394	193	49.0
연립	27,951,873,280	20,579,693,714	73.6	344	134	39.0
오피스텔(주거)	22,124,300,000	14,912,255,088	67.4	352	111	31.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
1	제1동 제5층 제503호	42.74	28.156	203,000,000
합계		42.74	28.156	203,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

없음.

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		해모로타운 제1동 제5층 제503호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1.	인천광역시 서구 검암동	643-3 해모로타운 1동	(도시형 생활주택 -단지형 다세대 주택)	철근콘크리트구조 경사스라브지붕 5층				
	[도로명주소] 인천광역시 서구 승학로422번길 1 (검암동, 해모로타운)			1층	7.67			
				2층, 3층 각	179.71			
				4층	152.98			
				5층	139.49			
	1. 상동	643-3	대	제2종 일반주거지역	794.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	42.74	42.74	203,000,000	비준가격
				소유권	28.156			
				1.x ----- 대지권	794.2 x----	28.156		
	합 계						₩203,000,000.-	
			이 하		여			백

토지·건물
토 지:
건 물:

배분내역
101,500,000
101,500,000

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 서구 검암동 소재 서인천고등학교 남서측 인근에 위치하는 해모로타운 1동 5층 503호로서 주위는 다세대주택, 연립주택, 소규모 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 버스정류장 및 전철역(인천지하철2호선 검바위역)이 남서측 인근에 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사스라브지붕 5층 건물내 5층 503호로서

외벽: 벽돌붙임 등 마감,
내벽: 벽지 도배 및 일부 타일 마감,
창호: 하이새시 창호임.

(4) 이용상태

단지형다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

인접필지와 등고평탄한 가장형 토지로서 단지형다세대주택 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 남측으로 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(검암1구획정리), 도로(접합), 보행자전용도로(접합), 가축사육제한구역(2025-05-20){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 상대보호구역(인천 서부교육청평생교육과문의560-6659){교육환경 보호에 관한 법률}, 상대보호구역(자세한사항은 인천서부교육지원청에 문의 032-560-6659){교육환경 보호에 관한 법률}, 과밀억제권역(과밀억제권역){수도권정비계획법}, 토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(외국인 등의 주택용도 취득에 한함)(2025. 8. 26.~2026. 8. 25.))임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 미상임.
 -2023년 2월 10일 인천지방법원의 임차권등기명령(2023카임234)
 임차보증금: 금220,000,000원.
 확정일자: 2020년 11월 27일.
 임차권자: 나수영(630826-*****).


위치도

소재지	인천광역시 서구 검암동 643-3 해모로타운 제1동 제5층 제503호
-----	--




호 별 배치 도

소재지	인천광역시 서구 검암동 643-3 해모로타운 제1동 제5층 제503호
-----	--




본건 [해모로타운 1동 5층 503호]

[503호 내부구조도]



< 5층 503호 >



< 503호 복층(다락)부분 >

사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 검암동 643-3



[본건]



[복층 부분]

사 진 용 지

소재지

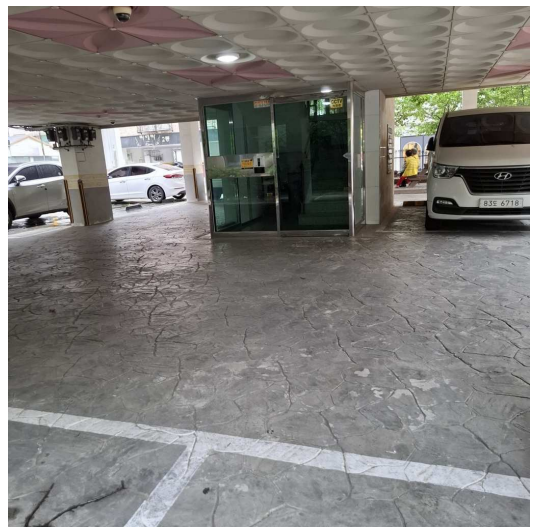
인천광역시 서구 검암동 643-3



[주위 환경]



[1층 입구]



[1층 주차장]