

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김윤상 소유물건(2025타경512068)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한동욱

감정평가서번호: 태산250918-1

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.

태산감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
김 태 봉

감정평가액	일억삼천오백만원정 (₩135,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김윤상 (2025타경512068)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.22	2025.09.18 ~ 2025.09.22	2025.09.23		
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	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-	135,000,000  백
	합 계					₩135,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 연희동 소재 "아시아드경기장역" 남동측 인근에 위치하는 구분건물(다세대주택)에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 평가하였으며, 평가에 있어 별도의 부가 조건은 전제하지 않고 평가하였음.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 22일로 함.

### 4. 감정평가기준 및 방법

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였음.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근의 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가가액을 결정하되, 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당되어 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 기타사항

가. 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표”상에 기재하되, 한국부동산연구원의 「최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택,2021.12.31.)」상의 배분비율을 적용하였음.

구 분	5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
배분비율 (인천)	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2

나. 본건에 대한 현장조사시 내부를 확인하지 못하여 건축물현황도 등을 종합참작하였고, 후첨 '사진용지'에서와 같이 건축물현황도상 발코니 부분에 설치되어 있는 샷시(판넬지붕)는 본건에 포함 평가하였으므로 경매진행시 참고 바람.

### Ⅱ. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 서구 연희동 701-11 [도로명주소] 인천광역시 서구 간촌로 28-6				
건물명/동/층/호수	굿모닝힐타운 210동 4층 402호				
용도	다세대주택		사용승인일		2002.05.01
면적	면적(m <sup>2</sup> )				비고
	전유	공용(주)	전유+공용	대지권	
	54.71	4.88	59.59	24.5	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례의 선정

기호	소재지 지번	연희동 70□	건물명/동/층/호수	□□□□□□ 4층 4□□호		
(ㄱ)	거래가액 (천원)	거래 시점	면적(m <sup>2</sup> )		사용 승인	비고
			전유	대지권		
	140,000	2025.05.16	59.95	27.31	2002.03.27	-

- 대상물건의 인근에 소재하는 등 가치형성요인이 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 상기사례를 선정함.

### 2. 사정보정

인근지역의 유사부동산의 거래수준을 토대로 할 때 거래사례의 가격수준은 거래자 당사자간 특별한 사정개입은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

### 3. 시점수정

#### 가. 시점수정을 위한 지표의 결정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 '인천광역시 연립다세대매매가격지수'를 활용하여 시점수정치를 산정함.

#### 나. 시점수정치 산정 (자료: 부동산통계정보시스템)

가격지수		산 출 식	시점수정치
'25.08 적용 (기준시점: 2025.09.22.)	99.5	99.5	0.99600
'25.04 적용 (거래시점: 2025.05.16.)	99.9	99.9	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래시점은 직전 달의 매매가격지수를 적용함.
- 기준시점은 직전 달의 매매가격지수를 적용하되, 직전 달의 매매가격지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 지수를 적용함.

### 4. 가치형성요인 비교

#### 가. 비교항목

단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 승강기 유무 등	1.00
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.06
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00
가치형성요인 비교치		1.060

#### 나. 가치형성요인 비교치 결정

거래사례 대비 본건의 가치형성요인은 전유부분의 면적 등에서 우세하고, 발코니 샷시 등을 감안(포함 평가)하였음. (1.06)

### 5. 비준가격의 산정

사례거래가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격(원)
140,000,000	1.00	0.99600	1.06	54.71 59.95	134,887,208

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 인근 유사물건 평가전례 등(자료: KAPA HUB PLUS, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지 지번	동/층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권면적 (m <sup>2</sup> )	평가가액 등 (천원)	평가목적 등	기준시점 등 사용인
A	연희동 70□-□□	□□□□□□ □□□동 2층 20□호	59.48	26.65	138,000	경매	2024.09.02
		2002.05.01					
B	연희동 70□-□□	□□□□□□ □□□동 1층 10□호	59.48	26.65	139,000	경매	2025.02.20
		2002.05.01					
C	연희동 701-11	굿모닝힐타운 210동 4층 402호	54.71	24.5	156,000	본건 기타 담보	2023.01.30
		2002.05.01					
D	연희동 701-11	굿모닝힐타운 210동 4층 402호	54.71	24.5	158,000	본건 매매	2023.04.28
		2002.05.01					
E	연희동 70□-□	□□□□□□ □□□동 3층 30□호	59.96	25.21	135,000	실거래	2025.08.20
		2002.06.11					
F	연희동 70□-□□	□□□□□□ 3층 30□호	59.87	29.18	142,000	실거래	2025.05.06
		2001.10.15					

2. 감정평가액 결정 및 의견

가. 결정의견

거래사례비교법에 의거 산출된 시산가액의 합리성이 상기 참고 가격자료(평가전례, 실거래자료 등) 등에 의하여 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 본건의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

나. 감정평가액

기호	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
1	54.71	135,000,000	굿모닝힐타운 210동 4층 402호
합계		135,000,000	

# 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 연희동	701-11 굿모닝 힐타운 210동	다세대 주택	철근콘크리트조 평슬래브지붕 4층				
	[도로명주소] 인천광역시 서구 간촌로 28-6			지층	129.36			
				1층	129.36			
				2층	129.36			
				3층	129.36			
				4층	119.82			
	1. 인천광역시 서구 연희동	701-11	대	제2종일반주거지역	262.2			
				(내) 철근콘크리트조 4층 402호	54.71	54.71	135,000,000	
				1. 소유권대지권	24.5	24.5		
					----- 262.2			
						토지·건물 토 지 : 81,000,000 건 물 : 54,000,000	배분내역	
	<b>합 계</b>					<b>₩135,000,000.-</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 연희동 소재 "아시아드경기장역" 남동측 인근에 위치하고, 본건 주위는 다세대주택, 아파트 등의 공동주택, 근린생활시설 및 공원 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철역(아시아드경기장역) 등의 대중교통시설이 소재함.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트조 평슬래브지붕 4층 건물내 4층 402호로서,  
외벽: 드라이비트 등 마감.  
창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

집합건축물대장상 다세대주택임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지로서, 다세대주택의 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 부지의 동측으로 노폭 약6m 정도의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(도시관리계획 입안중인 지역(연희3 지구단위계획구역)), 가축사육제한구역(2025-05-20)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(외국인 등의 주택용도 취득에 한함)(2025. 8. 26.~2026. 8. 25.))

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

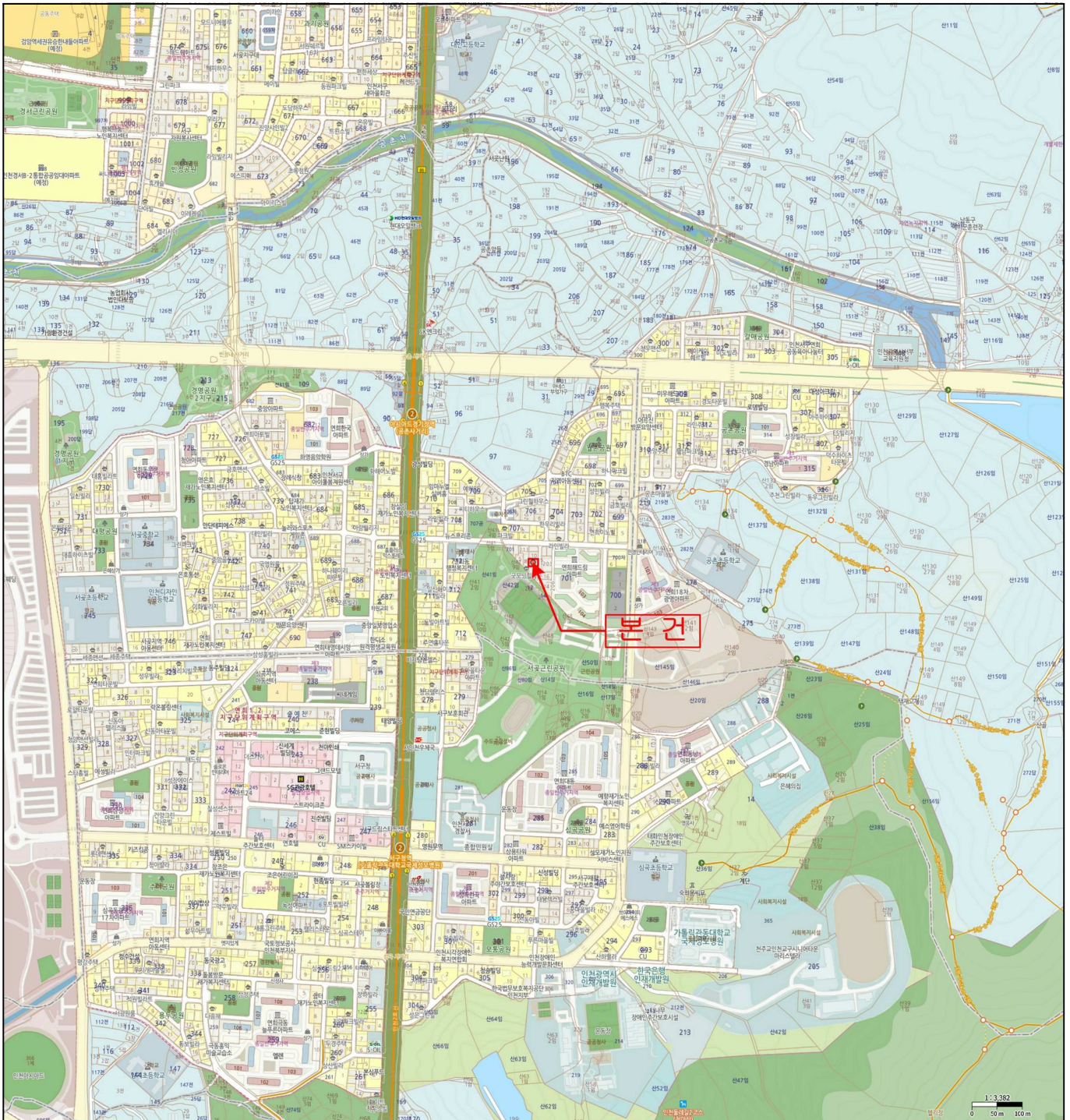
- 임대관계는 미상임.

# 위치도



소재지

인천광역시 서구 연희동 701-11 굿모닝힐타운 210동 4층 402호





# 사 진 용 지



본건(굿모닝힐타운 210동 4층 402호) 모습(북동측에서 촬영)



본건 외부 모습(남동측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본건 동측 도로변 모습



본건 북측 인근 도로변 모습

# 사 진 용 지



본건동 공동출입현관



본건 출입문



본건 발코니 샤시 모습