감 정 평 가 서

의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱
건 명	서은비 소유물건(2025타경512301)
감정서번호	HR2025091801

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

HR감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

송 익 현

감정평가액	구천구백만원정(₩99,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	서은비 (2025타경512301)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.29	2025.09.22 ~ 2025.09.29	2025.10.06

감정평가내용	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	99,000,000 백
	합 계					₩99,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적 및 근거

본건은 인천광역시 부평구 갈산동 소재 “부평북초등학교”남동측에 위치하는 “하나로하이츠빌” 제2동 제4층 제401호 (집합건축물대장상 전유부분 39.97㎡, 공용부분 14.54㎡)에 대한 인천지방법원의 경매목적을 위한 감정평가 건으로서,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관련 제법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 평가하였음.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조의 규정에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.09.29.로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

① 본건은 귀원요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

② 본건의 위치확인, 내부구조 및 설비 등은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 외부관찰 및 탐문으로 파악한 표준적인 이용상태와 집합건축물대장, 건축물현황도 등 공부를 기준으로 하였는 바, 경매진행시 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 부평구 갈산동 29-74 [도로명 주소] 인천광역시 부평구 장제로381번길 25-1			
건물명, 층, 호수	하나로하이츠빌 제2동 제4층 제401호			
용 도	다세대주택		사용승인일	2001.03.07
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비 고
	39.97	14.54	21.89	-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점 사용승인일
#1	갈산동 29-74	하나로 하이츠빌 2동	3층/ 30*호	38.02	20.82	95,000	국토교통부실거래가	2025.03.13 2001.03.07
#2	갈산동 29-37	하나로 하이츠빌 1동	2층/ 20*호	45.29	18.94	135,000	국토교통부실거래가	2025.07.04 2001.02.27
#3	갈산동 29-1	트라움 빌리지 1동	4층/ 40*호	59.99	28.4	130,000	국토교통부실거래가	2025.03.15 2008.04.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일 건물에 소재하는 물건의 거래사례로서, 대상물건과 이용상황, 주변환경 등에서 유사성이 있어, 비교가능성이 크다고 인정되는 <사례 #1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

5. 시점수정

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 한국부동산원이 발표한 인천광역시 연립다세대 매매가격 지수를 적용함.

(1) 적용지수

- 거래시점 : 2025.03.13, 2025년02월 지수를 적용 함
- 기준시점 : 2025.09.29, 2025년08월 지수를 적용 함

(2) 인천광역시 연립다세대 매매가격지수(한국부동산원, 2025.03 = 100.0)

- 2025.03.13 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 100.1
- 2025.09.29 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 99.5

(3) 시점수정치

- 시점수정치 : 99.5/100.1≒0.99401

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목(주거용)	격차율	비 고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	상호 유사함.
단지내부요인	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	상호 유사함.
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	1.00	상호 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 유사함.
누 계		1.000	1.00x1.00x1.00x1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)		비준가격(원)
95,000,000	1.000	0.99401	1.000	본건(㎡)	39.97	99,000,000
				사례(㎡)	38.02	

※비준가격: 십만원단위에서 반올림 하였음.

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

호가수준	100,000,000원 내외임.

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
갈산동 27-2	명신빌라 (통칭17차)	2층/ 20*호	51.64	33.56	경매 감정	125,000	2023.12.19
							1996.03.05
갈산동 29-1	트라움빌리지 1동	4층/ 40*호	59.99	28.4	경매 감정	160,000	2024.03.26
							2008.04.25
갈산동 28-14	동양빌라 101동	3층/ 30*호	43.84	27.9	경매 감정	107,000	2024.04.17
							1994.01.07

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 99,000,000원

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가격과 상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 99,000,000원으로 결정함.

(구분건물) 감정평가명세표

소 재 지	인천광역시 부평구 갈산동 29-74 하나로하이츠빌 2동 4층 401호
건 물 명	서은비 소유물건(2025타경512301)

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 부평구 갈산동 29-74 하나로하이츠빌 제2동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 장제로381번길 25-1 철근콘크리트조 스라브지붕 4층	다세대주택				
	지층		97.85			
	1층~2층 (각)		128.71			
	3층		126.58			
	4층		98.38			
	(전유부분의 건물의 표시) 제4층 제401호					비준가격
	철근콘크리트조		39.97	39.97	99,000,000	공용부분 포함
	(대지권의 목적인 토지의 표시)					
	토지의 표시: 1.인천광역시 부평구 갈산동 29-74	대	233			
	대지권의 종류: 1. 소유권					

(구분건물) 감정평가명세표

소 재 지	인천광역시 부평구 갈산동 29-74 하나로하이츠빌 2동 4층 401호
건 물 명	서은비 소유물건(2025타경512301)

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
			21.89			
	대지권의 비율:		1x-----	21.89		
			233			
				토지 · 건물	**배분내역**	
				토 지 :	**39,600,000**	
				건 물 :	**59,400,000**	
	합 계				₩99,000,000.-	
		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 부평구 갈산동 소재 "부평북초등학교"남동측에 위치하며, 주변은 동유형의 다세대주택, 단독주택, 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 바, 대중 교통여건은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 4층 건물내 제4층 제401호로서,
(사용승인일:2001.03.07)

외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등
내벽: 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등
창호: 샷시 창호 등으로 조사됨.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 난방 설비 등이 구비되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 단지 내 진입로를 통하여 외부 공도와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025. 8.26. ~ 2026.8.25.)

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

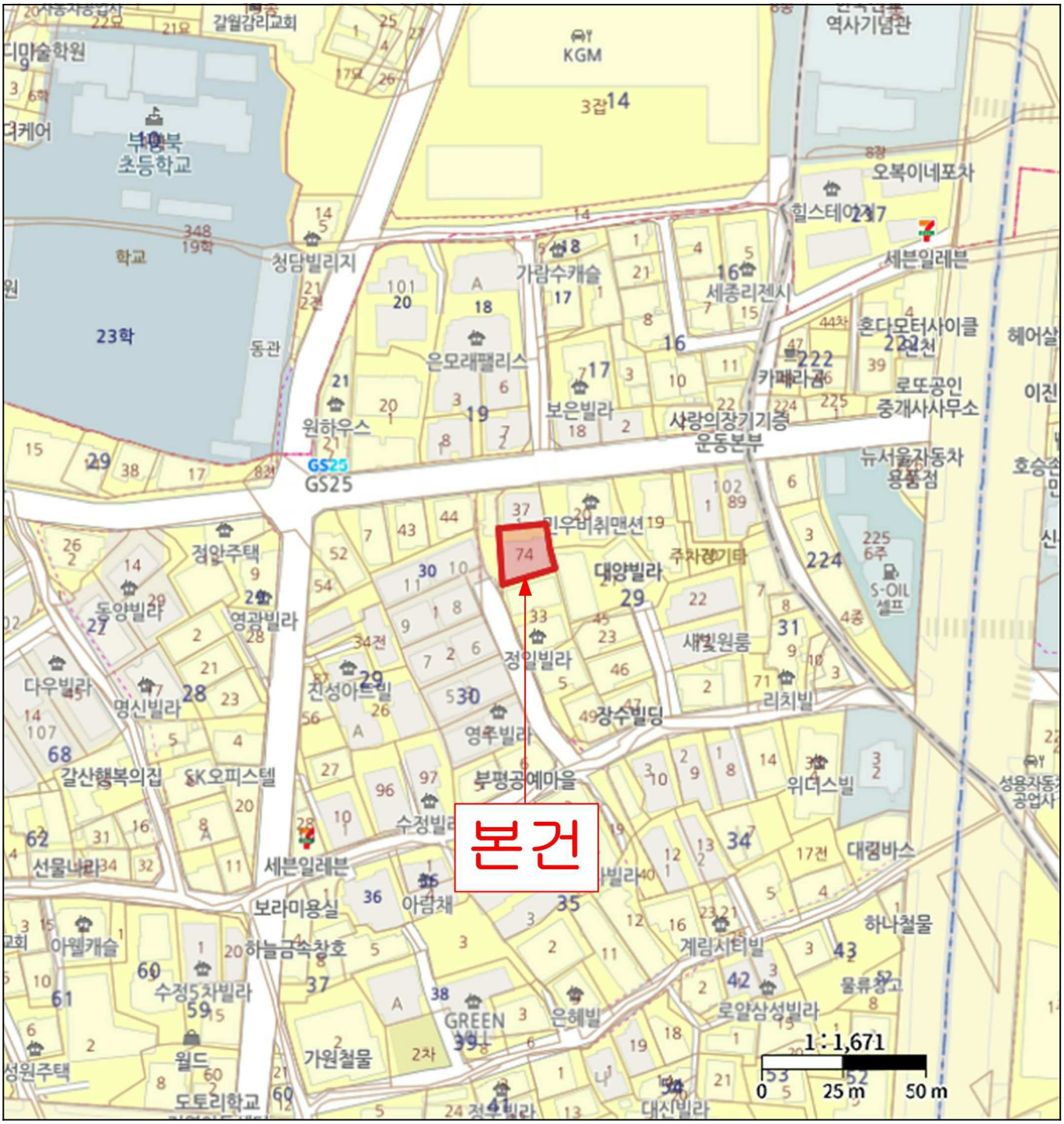
임대관계 : 미상임.
기 타 : 없 음.

광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 부평구 갈산동 29-74 하나로하이츠빌 2동 4층 401호

위 치 도

소 재 지	인천광역시 부평구 갈산동 29-74 하나로하이츠빌 2동 4층 401호



건 물 개 황 도

<호별배치도>

NO SCALE

(본 도면은 참고목적으로 집합건축물
대장상 건축물현황도를 도시한 것이며,
실제 구조는 이와 상이할수 있으니
유의하 시기 바람)

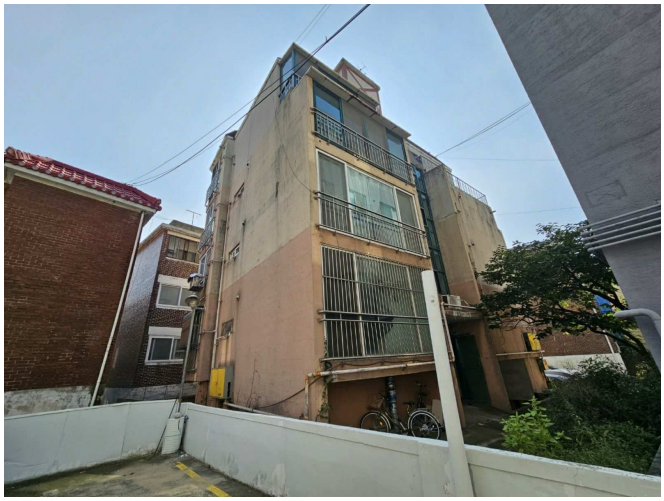
인천광역시 부평구 갈산동 **29-74**
하나로하이츠빌 제**2**동 제**4**층 제**401**호

사 진 용 지

[본건 전경] 본건 북서측에서 촬영

[본건 전경] 본건 남서측에서 촬영

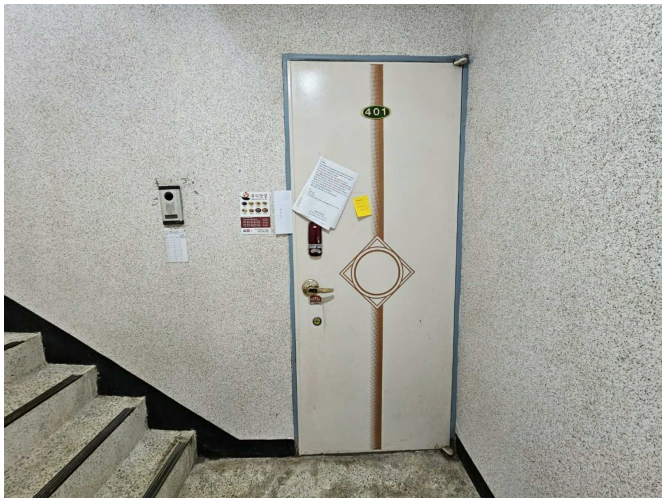
[본건 전경] 본건 서측에서 촬영



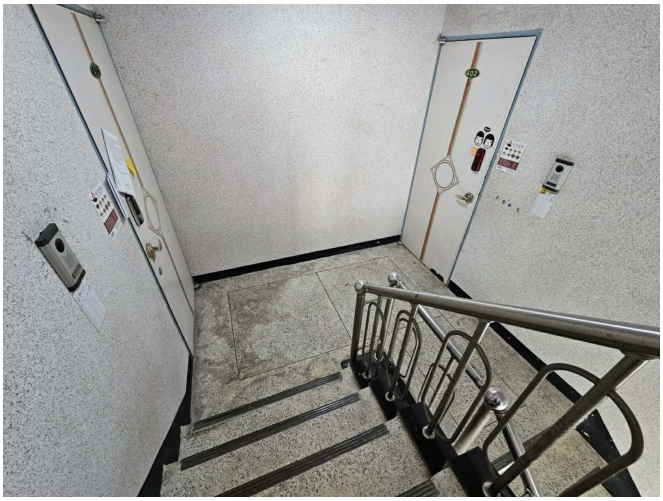
[본건 전경] 본건 북동측에서 촬영

사 진 용 지

[본건 출입문]



[본건 현관]



[복도 현황]

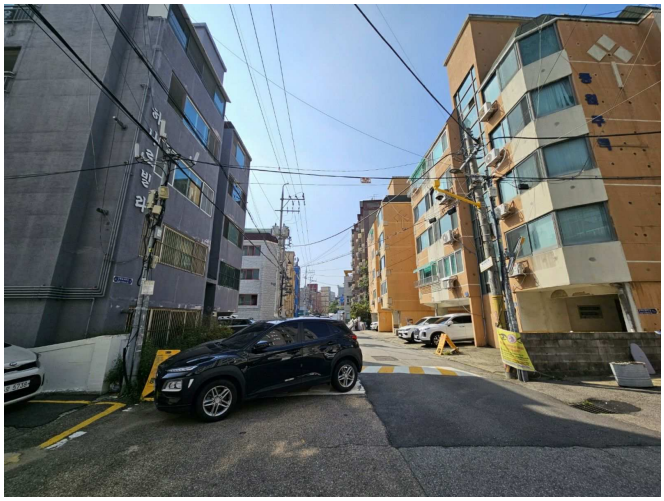
[우편함]

사 진 용 지

[주차장]

[도로명 주소]

[본건 주변현황]



[본건 주변현황]