

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김현덕 소유물건  
(2025타경513639)

의뢰인: 인천지방법원  
사법보좌관 한동욱

감정평가서번호: NE2025-11-A30

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

나은감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
백 군 호

감정평가액	일억팔천만원정 (₩180,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김현덕 (2025타경513639)	감정평가 조 건	--			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	--	2025.11.14	2025.11.11 ~ 2025.11.14	2025.11.14		
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	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-	180,000,000
	합 계				백	₩180,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 서구 송학로512번길에 위치하는 성은휴하우스 102동 3층 301호로서, 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 기준시점

- 본건은 시장가치를 기준으로 평가하였음.
- 본건의 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 11월 14일임.

### 3. 감정평가방법

평가목적상 '감정평가에 관한 규칙' 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액만을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 거래사례 등 참고가격자료를 종합고려하여 감정평가액을 결정하기로 함.

### 4. 기타 참고사항

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지나, 한국부동산연구원의 '집합건물 토지·건물 배분비율표' 등을 참고하여 본건 평가액을 토지와 건물의 가격으로 배분하여 '구분건물평가명세표' 상에 표기하였으니 추후 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

# 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.

### 2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 서구 검암동 612-12 [도로명주소: 인천광역시 서구 승학로512번길 6]				
건물명, 층호수	성은휴하우스 102동 3층 301호				
용도	다세대주택	사용승인일	2015-09-30		
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
	54.03	9.53	63.56	35.132	

### 3. 거래사례의 선정

소재지	건물명 층수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점 (건축년도)
승학로 512번길	공동주택 3층호	45.34	29.481	150,000	부동산등기 사항증명서	2024-07-04 (2015년)

### 4. 사정보정

사정보정이라 함은 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 그 가격

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

이 적정하지 아니하였을 때에 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 정상화하는 작업을 말하며, 상기 거래사례의 가격은 인근지역의 거래가능가격수준과 부합하는 것으로 판단되므로 별도의 사정보정은 없는 것으로 함.(1.000)

### 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '인천광역시 연립주택/다세대매매가격지수'를 활용하여 산정함.

- 2024년 6월 지수: 101.5
- 2025년 9월 지수: 99.4
- 시점수정치:  $99.4 / 101.5 \approx 0.97931$

### 6. 가치형성요인비교

가치형성요인		격차율		비 고
요인	세 항 목	사례	본건	
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등	1.00	1.00	제조건에서 대체로 유사함.
내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	제조건에서 대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로	1.00	1.00	제조건에서 대체로 유사함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제조건에서 대체로 유사함.
누        계		1.000	1.000	

### 7. 시산가격

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격 (원/㎡)
1	3,308,337	1.000	0.97931	1.000	1.00	3,239,888

### III. 감정평가액의 결정

#### 1. 인근지역의 평가선례(자료출처:감정평가정보센터)

소재지	건물명 층수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정가액 (원)	기준시점 (건축년도)
승학로 512번길	공동주택 3층호	37.915	26.462	139,000,000	2025-06-18 (2013년)
승학로 472번길	공동주택 4층호	37.64	26.5888	135,000,000	2025-04-01 (2012년)
승학로 506번길	공동주택 3층호	35.22	21.96	128,000,000	2025-11-06 (2012년)

#### 2. 감정평가액의 결정

상기의 거래사례비교법에 의한 시산가격을 기초로 하고 인근지역의 거래사례, 거래가능가격수준 등을 종합고려하여 대상부동산의 감정평가액을 ₩180,000,000원으로 결정함.

# 구분건물 평가명세표

소 재 지	인천광역시 서구 검암동 612-12					
건 물 명	성은휴하우스 102동 3층 301호					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	[1동의 건물의 표시] 인천광역시 서구 검암동 612-12 성은휴하우스 102동 [도로명주소] 인천광역시 서구 승학로512번길 6	철근 콘크리트조 경사지붕 5층 공동주택 (도시형 생활주택)				
	[전유부분의 건물의 표시]	(내)철근 콘크리트구조 3층 301호	54.03	54.03	180,000,000	비준가격
	[대지권의 표시] 1. 인천광역시 서구 검암동 612-12	대	729.8			
	대지권의 종류:	1. 소유권	35.132			
	대지권의 비율:		-----	35.132		
			729.8			
					[배분가격]	
					토지: 72,000,000	
					건물: 108,000,000	
		<b>합 계</b>			<b>₩180,000,000.-</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 송학로512번길에 위치하며, 주위는 각급학교, 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 및 주정차 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 "검암역", "검바위역" 등이 소재함.

## (3) 건물의 구조

2015년 9월에 사용승인된  
철근콘크리트조 경사지붕 5층건 중  
3층 301호로서,  
외벽: 벽돌, 드라이비트 마감  
창호: PVC샷시 이중창호임.  
(사용승인일:2015-09-30)

## (4) 이용상태

주거용[다세대주택]으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기, 도시가스난방설비 등 되어 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

장방형의 토지로서 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 8미터의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(검암1구획정리), 도로(접함), 가축사육제한구역(2025-05-20)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역(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)

임대차관계는 미상임.

# 위치도



소재지

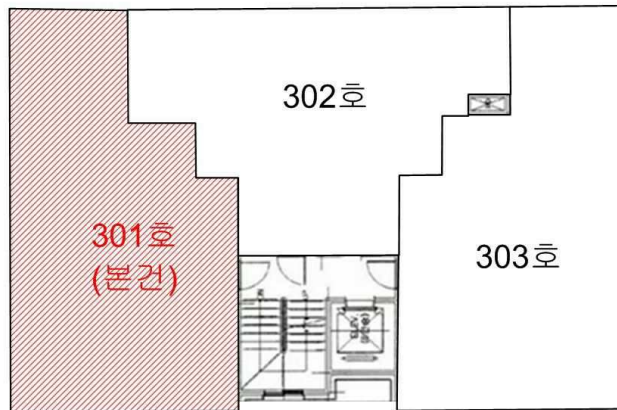
인천광역시 서구 검암동 612-12 성은휴하우스 102동 3층 301호



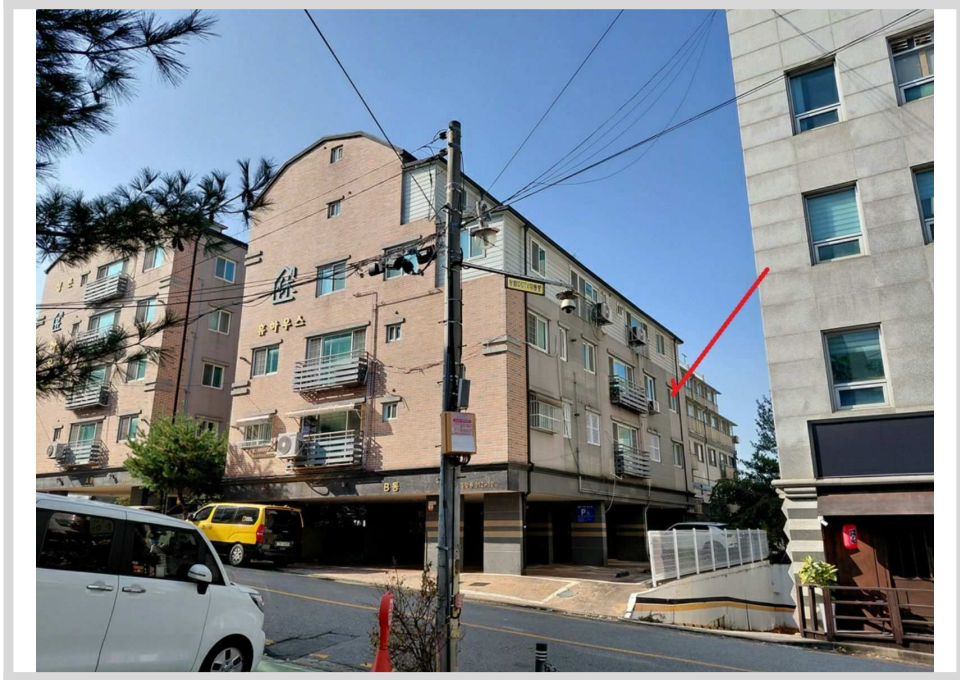
# 건물개황도

축척(No Scale)

호별배치도  
<성은휴하우스 102동 3층>



# 사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

# 사 진 용 지



[본건 전경]



[공동 출입구]