감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	강건 소유물건 (2025타경505749)
의 뢰	인:	인천지방법원 사법보좌관 이민호
감정평가서번호:		류호광2025 - 11

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.

류호광감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

감정평가액	일억팔천이백만원정(₩182,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 이민호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	강건 (2025타경505749)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.02.17	2025.02.17 ~ 2025.02.17	2025.02.18

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	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	182,000,000 백
	합 계					₩182,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ.감정평가 개요

1.감정평가 목적

본건은 인천광역시 부평구 갈산동 소재 "부평북초등학교" 동측 인근에 위치한 세종리젠시 4층 403호【전유부분면적:33.29㎡】에 대한 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2.기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」이 정한 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며,별도의 감정평가조건은 없음.

3.감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」이 정한 바에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 인근지역 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당되어 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

4.기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」이 정한 바에 따라 가격조사 완료일인 2025. 02. 17. 임.

5.그 밖의 사항

-

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 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.감정평가 대상물건의 개요

소 재 지	인천광역시 부평구 갈산동 16-5 〔도로명주소〕인천광역시 부평구 새갈로28번길 22			
건물명.층.호수	세종리젠시 4층 403호			
용 도	공동주택(도시형생활주택-원룸형)			
사용승인일자	2016. 04. 07.			
면 적(㎡)	전유부분면적	공용부분면적	분양면적	대지권면적
	33.29	8.72	42.01	17.72

3.거래사례의 선정

동일 공동주택 단지 내의 거래사례로 본건과 물적유사성이 높은 사례를 선정함.

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료 출처	거래시점 사용승인일
갈산동 16-**	세종리젠시	4/000	34.73	18.49	185,000	실거래	2022.08.02 2016.04.07

4.사정보정

본 거래사례는 거래당사자 간의 정상적인 거래로 추정됨(1.00)

5.시점수정

(1)한국은행이 발표하는 생산자물가지수를 활용하여 산정함.

(2)시점수정치 산출

거래시점 당시 생산자물가지수 : 116.45(2022.08)
기준시점 당시 생산자물가지수 : 119.51(2024.12)
시점수정 119.51/116.45≒1.0263
※2025. 01월 이후 지수 미공표로 2024. 12월 지수 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	동일 공동주택 단지로 외부요인 유사함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	1.00	동일 공동주택 단지로 건물요인 유사함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요 인	층별,위치별 차이	1.00	1.00	층별 등 개별적요인 유사함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00		1.00x1.00x1.00

7.거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격 (원)
185,000,000	1.00	1.0263	1.00	33.29/34.73	181,993,161

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ.참고가격 자료

1.인근지역 유사부동산 가격수준

인근지역의 유사부동산 가격수준은 180,000,000원 내외인 것으로 조사되었음.

2.인근지역 평가전례

소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(천원)	기준시점 사용승인일
갈산동 16-**	세종리젠시	3/000	33.29	17.72	담 보	162,000	2023.01.30 2016.04.07

Ⅳ.감정평가액 결정의견

1.감정평가액 : 182,000,000원

2.결정의견

상기 참고가격 자료(인근지역 유사부동산 가격수준, 인근지역 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 감정평가액을 본건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 평가명세표

소 재 지	인천광역시 부평구 갈산동 16-5 세종리젠시 4층 403호
건 물 명	강건 소유물건(2025타경505749)

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1	인천광역시 부평구 갈산동 16-5 세종리젠시 〔도로명주소〕 인천광역시 부평구 새갈로28번길 22					
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 1층 62.64㎡ 2층 220.05㎡ 3층 162.88㎡ 4층 162.88㎡ 5층 162.88㎡ 6층 155.52㎡	공동주택(도시형생활주택-원룸형16세대), 제2종 근린생활시설				
	전유부분의 건물의 표시 4층403호 철근콘크리트구조		33.29	33.29	182,000,000	
	인천광역시 부평구 갈산동 16-5	대	401			
	소유권/대지권		17.72 401x------- 401	17.72	토지 :72,800,000 건물 :109,200,000 합계 :182,000,000	건물 배분가액
	합 계				₩182,000,000.-	
		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" 동측 인근에 위치하며,
주위일대는 동류형의 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재한 지역으로
주위환경은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 버스정류소 등이 근거리에 소재하여,
대중교통사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

2016. 04월경에 사용승인을 득한 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층건
공동주택,제2종근린생활시설 건물 내 4층 403호로서,
외벽:콘크리트 위 타일붙임,본타일 등 마감.
내벽:몰탈 위 벽지 등 마감.
창호:샷시창호임.

(4) 이용상태

공동주택(도시형생활주택-원룸형)으로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비, 승강기설비 등을 구비하고 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 장방형인 토지로서 평탄하며, 현황 공동주택, 제2종근린생활시설 건물의 부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 동측 및 북측으로 공도와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 상대보호구역, 과밀억제권역.

(9) 공부와의 차이

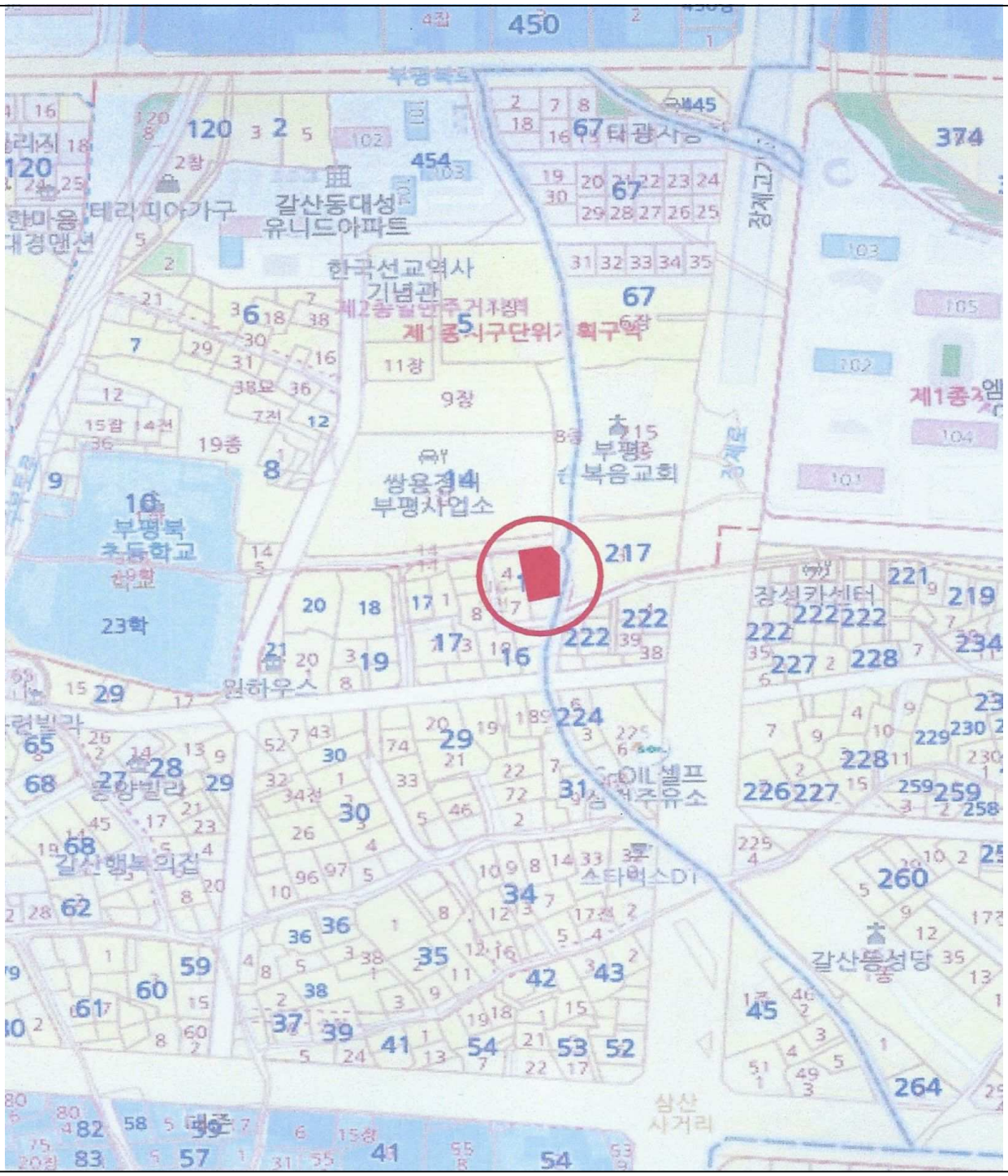
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 사항은 미상임.

위 치 도

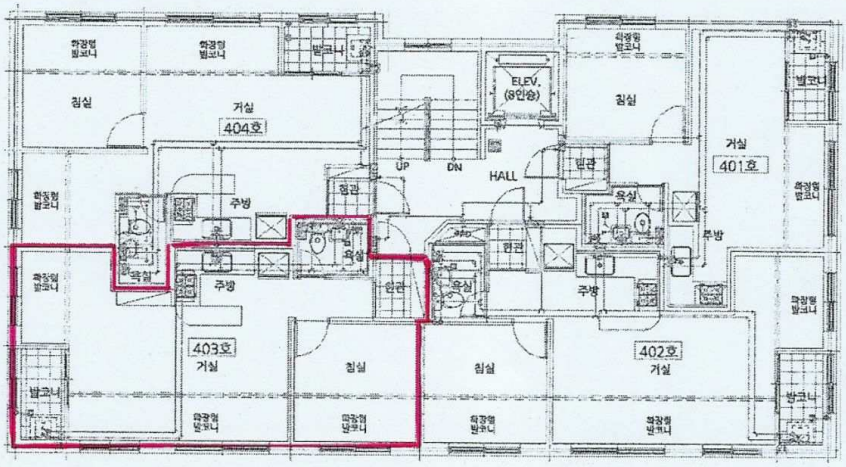
소 재 지	인천광역시 부평구 갈산동 16-5 세종리젠시 4층 403호



건 물 개 황 도

소 재 지	인천광역시 부평구 갈산동 16-5 (세종리젠시 4층 403호)

<호별배치도>



<내부구조도>