



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	KI공다5120123
평가금액	76,000,000 원
평가기관 / 평가자	K-land감정평가사사무소 / 김일환
서명해쉬 페이지수	총 17 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	K-land감정평가사사무소 / 김일환	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-12-15 16:56:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

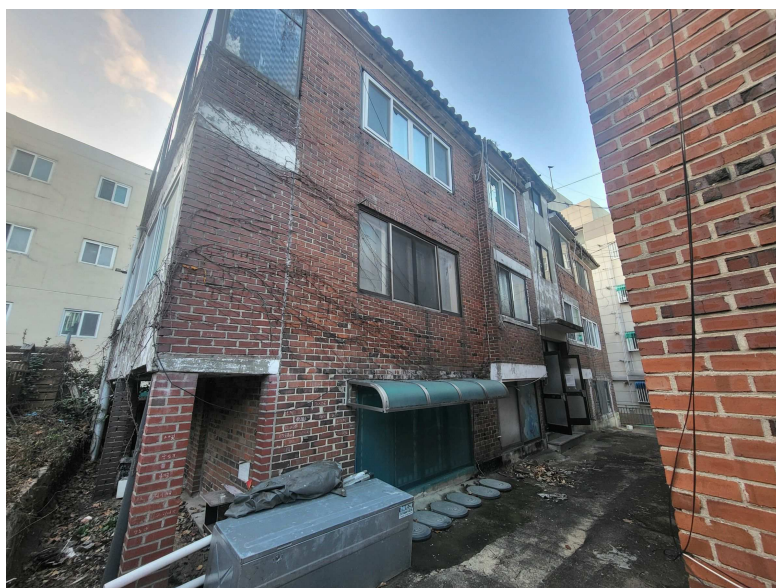
감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 인천광역시 미추홀구 도화동 624-228
소재 물건 (2025-12341-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 인천지역본부장

감정평가서번호: KI공다5120123



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.

K-land감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 일 환

감정평가액	칠천육백만원정 (₩76,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 인천지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 인천지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조환성 (2025-12341-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025. 12. 12	2025. 12. 08 ~ 2025. 12. 12	2025. 12. 15		
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	- 백	76,000,000
	합 계					₩76,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(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 미추홀구 도화동	624-228	다세대주택	벽돌조 슬래브지붕 2층				통칭 '산호파크 빌라 다동'
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 수봉로33번길 102-60			1층 2층 지층	79.74 79.74 79.74			
	1. 동 소	624-228	대	준주거지역	184			
	동 소	624-228 위 지상	(다세대 주택)	(내) 벽돌조 1층 102호	34.83	34.83	76,000,000	- 공용부분 면적 포함
				소유권 1 × ---- 대지권	30.67 184 × --- 184	30.67		
합 계							₩76,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 도화동 소재 “제물포역(경인선)” 남동측 원거리(직선거리 약550미터)에 위치하는 구분건물(통칭 산호파크빌라 다동 102호)에 대한 한국자산관리공사 인천지역본부의 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 기준(근거)

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 감정평가법)」, 「감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감칙」 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형 또는 유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여, 다른 방법에 의한 비교·검토는 생략하였으며, 탐문조사에 의한 인근 유사부동산의 적정 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기준시점

본건은 「감칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 12월 12일을 기준시점으로 함.

6. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 근거하였으며, 「감칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 12월 12일 실지조사를 통하여 대상물건의 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

나. 대상물건의 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물대장을 기초한 표준적인 이용상황 및 건축물현황도면 등을 기준하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개황

소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 624-228 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 수봉로33번길 102-60					
명칭	(통칭) 산호파크빌라 다동					
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적 (㎡)		규모	
	대	준주거	-		지하1층/지상2층	
	구조	연면적(㎡)	주용도		사용승인일	
	벽돌조 슬래브지붕	239.22	다세대주택		1991.04.09	
감정평가 대상물건의 개요	층, 호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용 <*1>	합계		
	1층 102호	34.83	5.04	39.87	30.67/ 184	다세대주택

<*1> : 공용부분면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

구분	소재지	건물명	용도	층/ 호명칭	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (거래단가)	거래시점
								사용승인일
A	도화동 624-156	아름빌라 101동	다세대 주택	1층 1**호	40.44	30.33	100,000,000 (2,472,799원/㎡)	2022.05.11
								1990.06.19
B	송의동 2-53	성도 파크맨션	다세대 주택	4층 4**호	48.22	20.84	130,000,000 (2,695,976원/㎡)	2023.01.15
								1996.04.13

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서

나. 비교거래사례의 결정

위 거래사례 중 상대적으로 물적 비교가능성이 높다고 판단되는 사례(A)를 비교거래사
례로 선정함.

4. 사정보정

정상적인 거래로 판단되며 사정보정 요인 없음.

5. 시점수정

한국부동산원이 매월 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 주요지역별·유형별 매
매가격지수 중 “인천광역시 연립·다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치
를 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 월별 인천광역시 연립·다세대 아파트 매매가격지수(2025.03 : 100)

구분	2022년 04월	07월	10월	2023년 01월	05월	09월	2024년 01월	06월	2025년 01월	05월	09월	10월
지수	108.3	108.0	107.2	104.8	103.5	103.3	102.1	101.5	100.3	99.9	99.4	99.5

- 시점수정치 산정

구분	가격지수
거래사례 거래시점(2022.04) 매매가격지수	108.3
대상물건 기준시점(2025.10) 매매가격지수	99.5
시점수정치(기준시점 지수/거래시점 지수)	$99.5/108.3 \approx 0.91874$

거래시점: 2022.05.11. 2022년 04월 지수를 적용함.

기준시점: 2025.12.12. 2025년 10월 지수를 적용함.

6. 가치형성요인 비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분		격차율		비고
조건	세항목	비교 사례	대상 물건	
외부요인	대중교통 이용의 편의성	1.00	0.96	대중교통 이용의 편의성 등에서 대상이 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설 등의 배치			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지 내 총 세대 수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지 내 통로구조			
호별요인	층별효용	1.00	1.00	대등함.
	향별효용			
	위치별효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
격차율		1.000	0.960	상승식

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례법에 의한 시산가격(비준가격)

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	시산가격 (원)
1	100,000,000	1.00	0.91874	0.960	34.83/40.44	76,000.000

※ 시산가격은 십만단위에서 반올림하였음.

Ⅲ. 참고가격자료

1. 탐문조사 가격수준(인근 유사부동산)

가격(호가)수준 : 2,000,0000원/㎡ 내외	조사처 : 정보사이트, 인근부동산
-----------------------------	-----------------------

2. 인근 평가전례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분	소재지	건물명	층/ 호명칭	전유 면적(㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
①	송의동 1-61	동일빌라	1층 1**호	37.65	80,000,000 (2,124,834원/㎡)	담보	2024.09.09
							1993.10.21
②	송의동 2-54	정광주택	3층 3**호	39.84	78,000,000 (1,957,831원/㎡)	담보	2025.03.26
							1992.12.23

3. 본건 거래사례

등기사항 전부증명서 상 2022.03.25.일에 90,000,000원으로 거래된 것으로 등재되어 있음.

4. 법원경매 통계분석 [출처:대법원]

구 분	인천광역시 미추홀구(2024.12 ~ 2025.11)			
	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
아파트	1,778	534	30%	63.5%
다세대·연립	1,783	495	27.8%	60.7%
오피스텔	2,254	727	32.3%	63.89%

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(탐문조사 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

소재지 : 인천광역시 미추홀구 도화동 624-228 (통칭)산호파크빌라 다동					
물건번호	대상물건	전유면적 (㎡)	대지소유 지분(㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	1층 102호	34.83	30.67	76,000,000	조환성

광역위치도



소재지

인천광역시 미추홀구 도화동 624-228 (통칭)산호파크빌라 다동 1층 102호



상 세 위 치 도



소재지

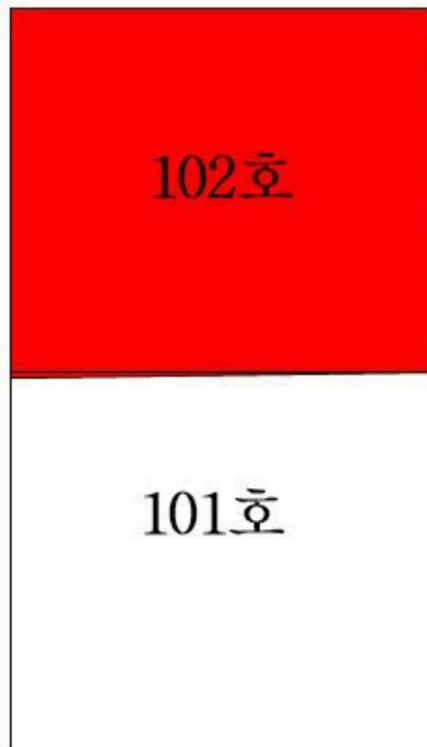
인천광역시 미추홀구 도화동 624-228 (통칭)산호파크빌라 다동 1층 102호



건물개황도(호별배치도)

Page : 1

Non Scale



인천광역시 미추홀구 도화동 624-228
(통칭) 산호파크빌라 다동 1층 102호

