

감정평가서

건명	최원유 소유물건(2025타경507874)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정
감정서번호	0072503-2-013



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

동인감정평가법인(주) 경인지사

지사장 이 제 구



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이재구

이재구



동인감정평가법인(주) 경인지사 지사장 이재구

(서명또는인)



감정평가액 **이억일천오백만원정 (₩215,000,000.-)**

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정	감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매1계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최원유 (2025타경507874)	감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2025.03.20	2025.03.19 ~ 2025.03.20	2025.03.21	

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	215,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩215,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 간석동 소재 '간석오거리역(인천 지하철 1호선)' 남서측 인근에 위치하는 '클래식하우스' 제5층 제502호로서, 인천지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 03월 20일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 03월 19일 ~ 2025년 03월 20일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건의 개요

소재지 건물명, 층, 호	인천광역시 남동구 간석동 268-8 클래식하우스 제5층 제502호					
도로명 주소	인천광역시 남동구 예술로346번길 7					
이용상황	공동주택 및 근린생활시설					
사용승인	2018. 07. 24.					
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕					
건물규모	지상 6층					
대상물건	기호	층	호수	전유 (㎡)	공용 (㎡)	대지권 (㎡)
	가	5	502	43.95	8.94	27.57

4. 감정평가의 조건

-

5. 기타 참고사항

- ① 본건 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- ② 본건 내부구조 확인은 이해 관계인의 부재 등에 따라 부득이 외부 관찰, 주변 탐문 및 건축물 현황도 등을 참고하여 평가하였음.
- ③ 본건의 감정평가명세표상에 기재된 토지·건물의 가액 배분은 한국감정평가사협회에서 정한 "집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 지침" 및 한국부동산연구원에서 제시한 "공동주택 토지·건물 배분비율표" 등을 참고하여 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출과정

1. 개요

(1) 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절치 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식을 적용하는 것이 곤란한바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

(2) 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인 비교치}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	층/호	면적(㎡)		거래가액(원) (단가/㎡)	거래시점	비고
			전유	대지권			
a	간석동 388-○○	드림타워10차 드림타워10차동 200호	52.21	36.53	274,000,000 (@5,248,037)	2024.02.17.	-
b	간석동 332-○	300호	52.16	23.95	233,600,000 (@4,478,528)	2023.09.24.	-
c	간석동 106-○○	하이네스 1400호	57.32	8.59	290,000,000 (@5,059,316)	2022.09.08.	-

※ 개인정보보호를 위하여 지번, 호수는 표기하지 않음.

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교 거래사례의 선정

본건 인근에 소재하는 유사 거래 사례로서 본건과 비교가능성이 높다고 판단되는 '거래사례 a'를 선정함.

(3) 사정보정

매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

(4) 시점수정

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사·발표하는 '연립·다세대 매매가격지수'를 활용하여 산정하였음.

시·군·구	연립·다세대 매매가격지수		시점수정치
	거래시점 적용지수 (2024.02.17.)	기준시점 적용지수 (2025.03.20.)	
인천광역시	97.4	95.6	0.98152(-1.848%)

※ 거래시점 2024년 01월 지수를 적용함.

※ 기준시점 2025년 02월 지수를 적용하여야 하나, 발표 이전이므로 2025년 01월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	비교치	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	0.95	본건은 거래사례 대비, 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별 효용	1.00	본건은 거래사례 대비 전유면적의 크기 등에서 우세하나, 내부 평면 등에서 열세하여 전반적으로 대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		0.950	

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	274,000,000	1.00	0.98152	0.950	43.95 / 52.21	215,069,343	215,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	인근지역 내 유사부동산 가격수준은 전유면적당 4,500,000원/m ² ~ 5,000,000원/m ² 내외 수준으로 조사됨.
------	---

2. 인근 평가전례

기호	소재지	층/호	면적(m ²)		평가액(원) (단가/m ²)	기준시점	평가 목적
			전유	대지권			
A	남동구 간석동 411-○○	골든힐 2동 2층 2○○호	48.22	34.7502	235,000,000 (@4,873,496)	2022.11.16.	법원 경매
B	부평구 십정동 476-○○	더베리타스 1동 3층 3○○호	40.4393	10.043	200,000,000 (@4,945,684)	2024.01.12.	법원 경매
C	부평구 십정동 476-○○	더베리타스 1동 4층 4○○호	33.9243	8.425	179,000,000 (@5,276,454)	2022.11.24.	법원 경매

※ 개인정보보호를 위하여 지번, 호수는 표기하지 않음.

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

	평가대상	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)	비고
가	인천광역시 남동구 간석동 268-8 클래식하우스 제5층 제502호	43.95	27.57	215,000,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가전례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 가	인천광역시 남동구 간석동 [도로명 주소] 인천광역시 남동구 예술로 346번길 7	268-8 클래식 하우스	공동주택 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층				
				1층	185.66			
				1층	43.16			
				1층	14.87			
				2층	232.81			
				3층~5층 각 6층	163.95 160.99			
	268-8	대	제2종일반주거지역	491.9	491.9			
			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	43.95	43.95	215,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
			1 소유권대지권	27.57 491.9x----- 491.9	27.57			
	합 계					배분내역 토 지 : 107,500,000 건 물 : 107,500,000 ₩215,000,000.-		
		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 남동구 간석동 소재 '간석오거리역(인천 지하철 1호선)' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 소규모 아파트 단지, 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 인천지하철 1호선('간석오거리역')이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 6층 건물 내 제5층 제502호로 (사용승인일: 2018. 07. 24)

- 외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 내벽: 인테리어 마감 등,
- 창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

본건은 기본적인 위생설비, 급·배수설비, 엘리베이터 설비 등이 되어있음.

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

본건은 인접 도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로 공동주택 및 근린생활시설의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 8M 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2016-11-14)(접함), 가축사육제한구역(2013-03-08) ((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호 구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

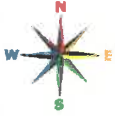
위치도



소재지 인천광역시 남동구 간석동 268-8 클래식하우스 5층 502호



내부구조도



소재지

인천광역시 남동구 간석동 268-8 클래식하우스 5층 502호



[호별배치도]



[내부구조도]

사 진 용 지



[본 건 전 경]



[본 건 현 관]

사 진 용 지



[주변 환경]



[주변 환경]