

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 김석진 소유물건(2025타경508501)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 한기철

감정서번호 : AC0036-25

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

안병철감정평가사사무소

TEL. 032-236-1212 FAX. 0504-360-4336

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

안병철

(인)

감정평가액	일억팔천일백만원정 (₩181,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 경매24계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김석진 (2025타경508501)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 04. 04	2025. 04. 04	2025. 04. 07	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	181,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩181,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (구분건물)감정평가명세서표

건 물 명		세진골든뷰1동 제8층 제804호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1  2  가	인천광역시 미추홀구 용현동 세진골든뷰1동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 토금남로3번길 22-26	629-42	업무시설외 1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 스라브지붕 8층  지1층 1층 2층 ~ 5층 각 6층 ~ 8층 각					
		624-43							
						165.23			
						52.23			
						285.14			
			213.02						
		동 소	629-42	대	일반상업지역		224.3		
							225.3		
		동 소	629-43	대	일반상업지역  (내)				
					철근콘크리트구조 제8층 제804호	45.43	45.43	181,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
			1,2.	소유권/대지권	449.6 x -----	13.0833			
					449.60	13.0833			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 90,500,000 90,500,000		
	<b>합 계</b>						<b>₩181,000,000.-</b>		
				이 하		여 백			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 '낙섬사거리' 북동측 인근에 위치하는 '세진골든뷰1동' 제8층 제804호에 대한 인천지방법원 경매24계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 4일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 4일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 기타 참고사항

- (1) 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- (2) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였으며, 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- (3) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부사항을 \*\*처리하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 미추홀구 용현동 629-42 세진골든뷰1동 제8층 제804호		
도로명주소	인천광역시 미추홀구 토금남로3번길 22-26 (용현동)		
	주용도	업무시설외 1 28개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2018.11.06	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 8층
		연면적	1,997.08 m <sup>2</sup>
	비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	1동/ 8/804	다세대주택	45.43	13.2021	58.6321	13.0833	77.48
합계 (1개호)			45.43	13.2021	58.6321	13.0833	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

## VI. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	용현동 629-**	1동/ 8/**	다세대주 택	45.43	58.6321	183,000,000 (@4,030,000)	2024.01.06 (2018.11.06)	-
#2	용현동 629-**	9/902	다세대주 택	61.78	80.357	229,000,000 (@3,710,000)	2022.10.16 (2016.12.01)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.01.06/ 2025.04.04	
인천 연립다세대	-2.154% (0.97846)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.12	97.5
			기준시점 당시 지수	2025.02	95.4
		산식		$1 + (95.4 - 97.5) / 97.5$ $\approx 0.97846$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.01	본건이 사례보다 호별요인 다소 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		<b>1.010</b>	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 /호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	1/8 /804	45.43	#1	4,030,000	1.000	0.97846	1.010	3,980,000	180,811,400	181,000,000
합계		45.43	-	-	-	-	-	-	-	181,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VII. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

위 치	거래가격수준 (호가)	비 고
본건 인근 (세진골든뷰)	유사규모 구분건물(다세대) : 전유면적당 : 3,800,000 ~ 4,100,000(원/㎡) 수준	신축후 약 7년 정도 경과

### 2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	용현동 629-** 1/8/***	다세대 주택	45.3	58.5971	180,000,000 (@3,970,000)	2024.12.31 (2018.11.06)	법원경매
(2)	용현동 629-** 1/7/***	다세대 주택	45.3	58.5971	181,000,000 (@4,000,000)	2022.04.01 (2018.11.06)	기타담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 경매동향

용도별	인천 미추홀구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	53,656,946,000	34,737,268,647	64.7	1,216	369	30.3
연립	16,525,900,000	10,230,430,355	61.9	229	77	33.6

(출처 : 인포케어)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### VIII. 감정평가액 결정에 관한 의견

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

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	세진골든뷰1동 제8층 제804호	45.43	13.0833	181,000,000
합계		45.43	13.0833	181,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태
---	--	---	----------

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 '낙섬사거리' 북동측 인근에 위치하며, 주위일대는 오피스텔, 다세대주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 주위환경 보통시됨.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 위치하여 대중교통사정 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕 8층 건물내의 제8층 제804호로서,  
(사용승인일 : 2018.11.06.)  
외벽 : 치장벽돌 및 타일붙임 등 마감  
내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감  
창호 : 하이새시 이중창호임.

### (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.  
(별지 '내부구조도' 참조)

### (5) 설비내역

기본적인 급배수 및 위생설비, 화재경보설비, 승강기설비 및 난방설비 등 되어있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

## 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

2필 일단지 가장형의 토지로서 인접지대와 등고 평탄하며, 오피스텔 및 다세대주택의 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 로폭 약 6미터의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 건축사육제한구역<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

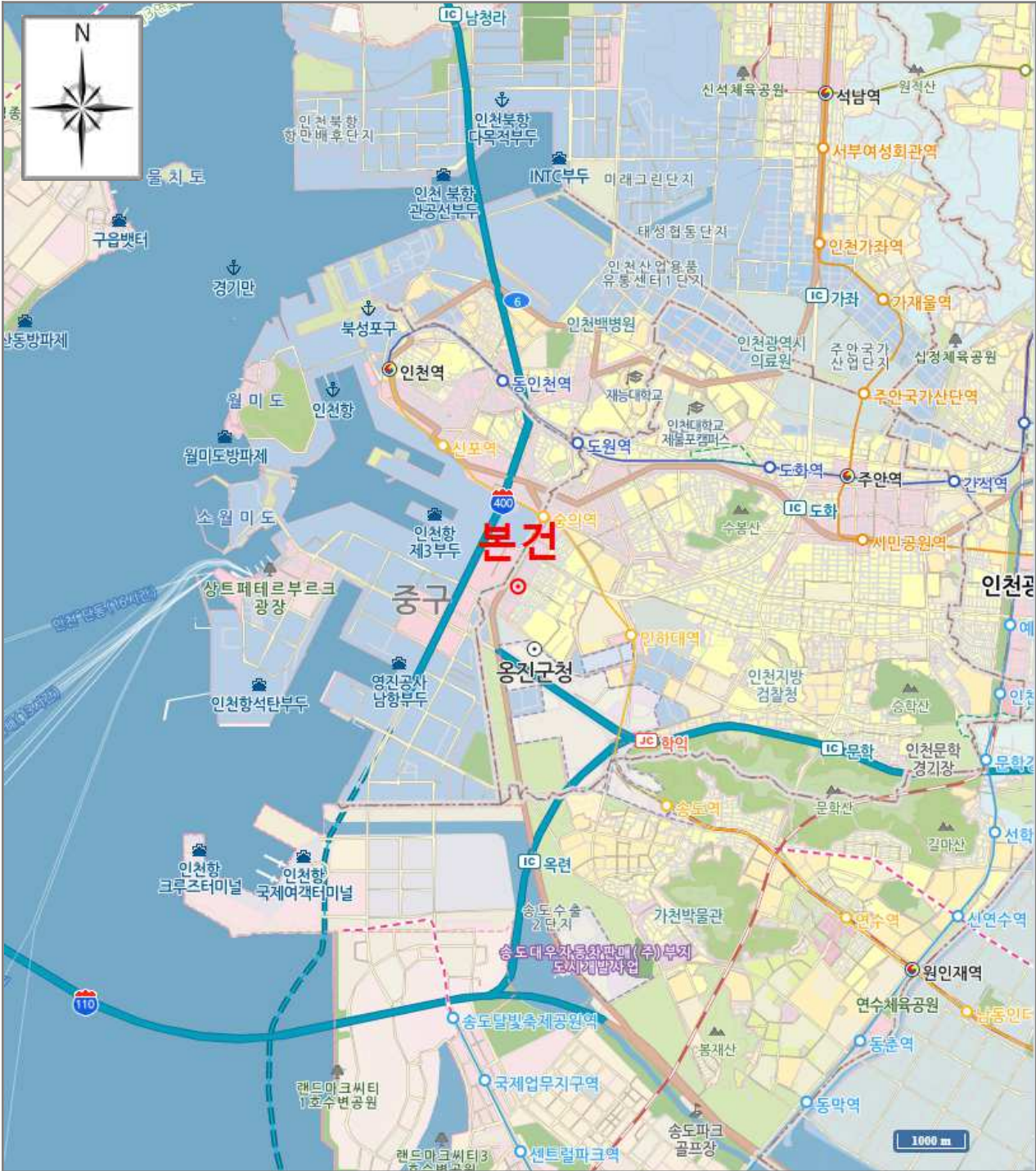
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인 부재 등으로 임대관계 미상이며, 건물의 내부현황은 인근주민의 탐문조사와 집합건축물대장상의 건축물현황도(내부구조도) 및 통상적인 이용상태 등을 참고하였음.

# 광역위치도

소재지	인천광역시 미추홀구 용현동 629-42 세진골든뷰1동 제8층 제804호
-----	---

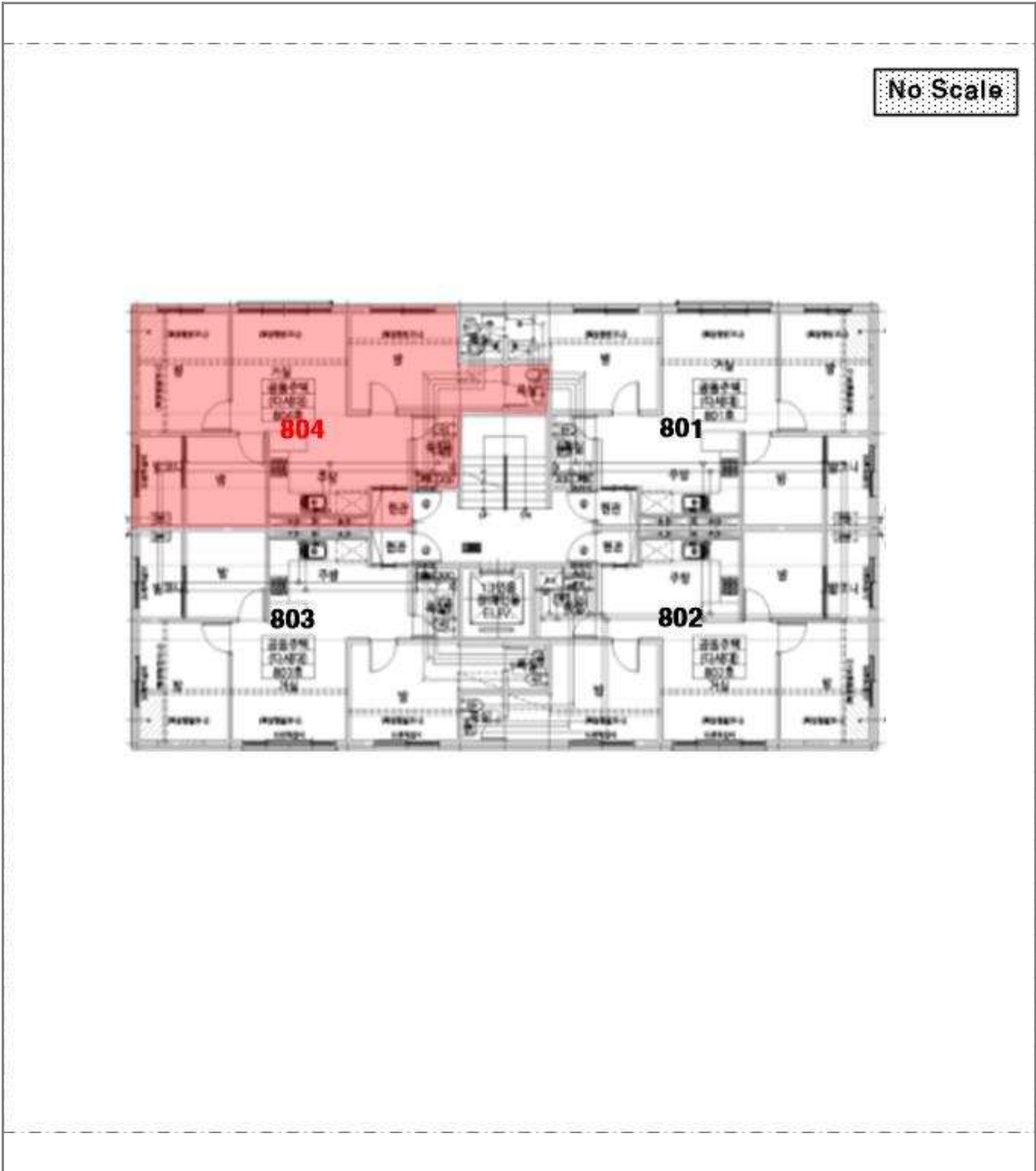


[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------



# 내 부 구조 도

소재지	인천광역시 미추홀구 용현동 629-42 세진골든뷰1동 제8층 제804호
-----	---



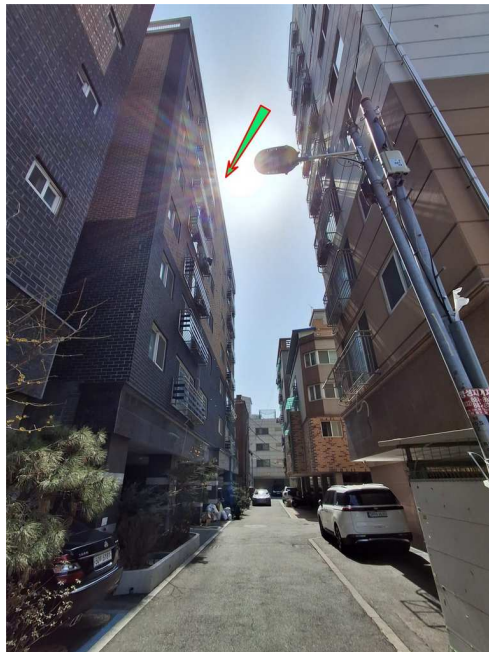
# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 용현동 629-42



본건 전경

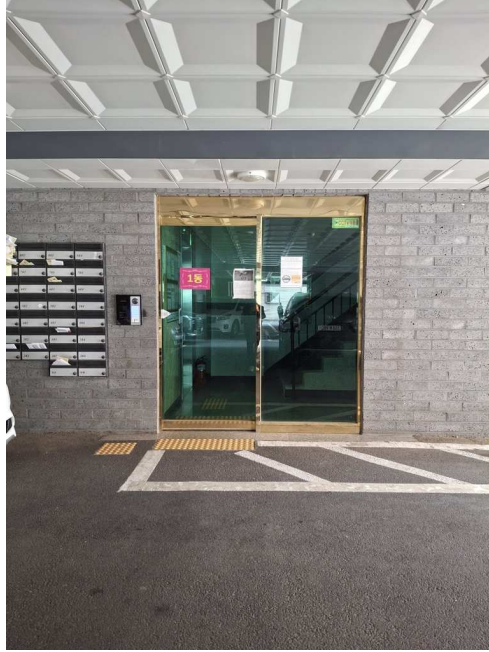


본건 및 주변전경

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 용현동 629-42



본건물 공동출입구



본건(804호) 출입문

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : AC0036-25

귀하

의뢰번호 : 2025타경508501

## 사십팔만육천이백원정 (₩486,200.-)

2025-04-02 일자 귀 제 『 2025타경508501 』 호로 의뢰하신 『 김석진 소유물건(2025타경508501) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	315,280	$(250,000 + (131,000,000 \times 11/10,000)) \times 0.8$
나.여비	110,000	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000
물건조사비	10,000	
공부발급비	3,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	127,000	
수수료합계(공급가액)	442,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	44,200	
총계	486,200	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	486,200	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 안병철감정평가사사무소 사업자등록번호 : 131-04-75439

★계좌번호★

국민은행 : 653601-01-355870

안병철감정평가사사무소

( TEL : 032-236-1212 FAX : 0504-360-4336 )

# 회 보 서

우)21996 인천광역시 연수구 해돋이로6번길 7, 106-803 (송도동)  
E-Mail : ahnbc12@KAPALAND.CO.KR

TEL. 032-236-1212  
FAX. 0504-360-4336

문서번호 : AC0036-25호

시행일자 : 2025. 04. 07

수 신 : 인천지방법원  
사법보좌관 한기철

참 조 : 경매24계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 안병철감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.04.02자 귀 제 2025타경508501호로 의뢰하신『김석진 소유물건 (2025타경508501)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부 끝.

안병철감정평가사사무소