

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 망 김귀수의 상속인 유희숙 소유물건
(2025타경510221)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 박인진

감정서번호 : AC0095-25

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	일억사백만원정 (₩104,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 경매27계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 김귀수의 상속인 유희숙 (2025타경510221)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 08. 29	2025. 08. 29	2025. 09. 01	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	104,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩104,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세서표

건 물 명		제4층 제402호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	인천광역시 미추홀구 문학동	378-13	공동주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층				
	[도로명주소]			1층	133.50			
	인천광역시			2층	139.44			
	미추홀구			3층	114.00			
	매소홀로546번 길			4층	95.52			
	7-43			지하1층	133.50			
	상동	378-13	대	제2종 일반주거지역	246.8			
				(내)				
				철근콘크리트조 제4층 제402호	45.66	45.66	104,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
				소유권	19.91			
			1. x ----- 대지권	246.8 x ----- 246.8	19.91			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 62,400,000 41,600,000		
	합 계						₩104,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 문학동 소재 '문학초등학교' 남동측 인근에 위치하는 (통칭)궁전빌라 제4층 제402호에 대한 인천지방법원 경매27계의 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 8월 29일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 29일에 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. 임대사항의 확인

미상임.


3. 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 문학동 378-13 제4층 제402호		
도로명주소	인천광역시 미추홀구 매소홀로546번길 7-43 (문학동, 궁전빌라)		
	주용도	공동주택 14개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2001.10.27	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 4층
		연면적	615.96 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 4/402	다세대주택	45.66	4.04	49.7	19.91	91.87
합계 (1개호)			45.66	4.04	49.7	19.91	-

※ 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 ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	문학동 383-**	3/**	다세대 주택	75.87	81.62	180,000,000 (@2,370,000)	2023.05.12 (2003.09.23)	-
#2	문학동 387-*	1/**	다세대 주택	55.69	62.322	110,000,000 (@1,980,000)	2024.07.05 (1996.01.08)	-

(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 건	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		2023.05.12/ 2025.08.29	
인천 연립다세대	-4.231% (0.95769)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.04	104.0
			기준시점 당시 지수	2025.07	99.6
		산식		$1 + (99.6 - 104.0) / 104.0$ ≈ 0.95769	

※ 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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(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 ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	4/402	45.66	#1	2,370,000	1.000	0.95769	1.000	2,270,000	103,648,200	104,000,000
합계		45.66	-	-	-	-	-	-	-	104,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VII. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

위 치	거래가격수준 (호가)	비 고
본건 인근 (공전빌라 등)	유사규모 구분건물(다세대주택) : 전유면적당 : 2,200,000 ~ 2,400,000(원/m ²) 수준	신축후 약 24년 정도 경과

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	문학동 378-** 1/**	다세대 주택	22.68	24.68	50,000,000 (@2,200,000)	2024.09.05 (2001.10.27)	법원경매
(2)	문학동383-* 3/**	다세대 주택	50.19	55.65	120,000,000 (@2,390,000)	2025.06.17 (1996.02.26)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	인천 미추홀구 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	61,040,300,000	38,800,671,553	63.6	1,408	416	29.5
연립	20,816,900,000	13,070,671,162	62.8	274	98	35.8

(출처 : 인포케어)

VIII. 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)
가	제4층 제402호			
	합계	45.66	19.91	104,000,000

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	(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)		

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 미추홀구 문학동 소재 '문학초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위 일대는 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하며, 제반 주위여건 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 위치하고 있어 제반 대중교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건물내의 제4층 제402호로서,
 (사용승인일 : 2001.10.27.)
 외벽 : 인조석 붙임 및 드라이비트 마감
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감
 창호 : PVC새시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택(4층 402호)로 이용중임
 (별지 '내부구조도' 참조).

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 난방설비 등 구비 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

사다리형의 토지로서 인접지대와 등고 평탄하며, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 로폭 약 8미터의 정도의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 현상변경허가 대상구역, 과밀억제권역, 중점경관관리구역.

(9) 공부와의 차이

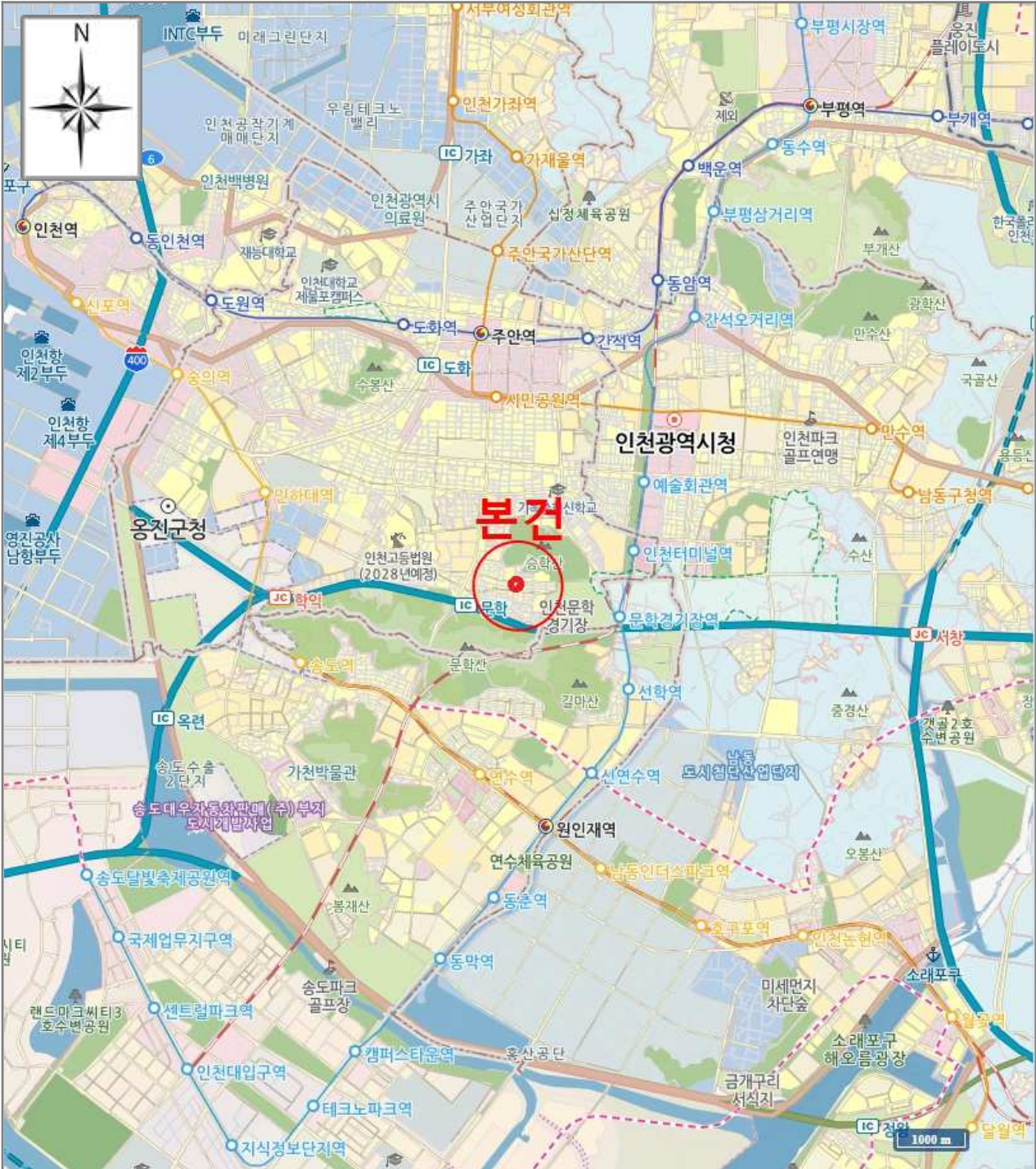
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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

광역위치도

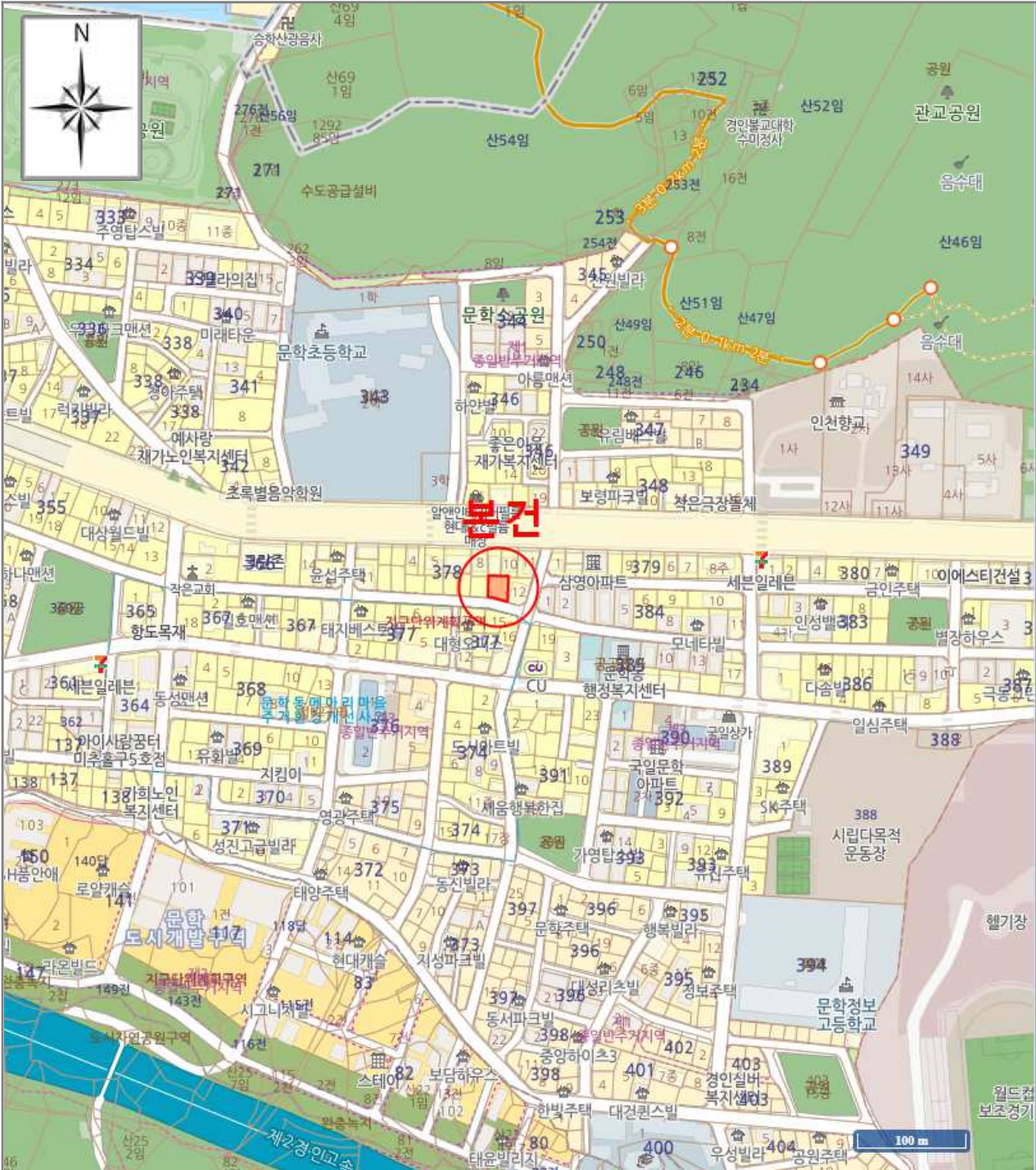
소재지	인천광역시 미추홀구 문학동 378-13 제4층 제402호
-----	---------------------------------



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

상세 위치도

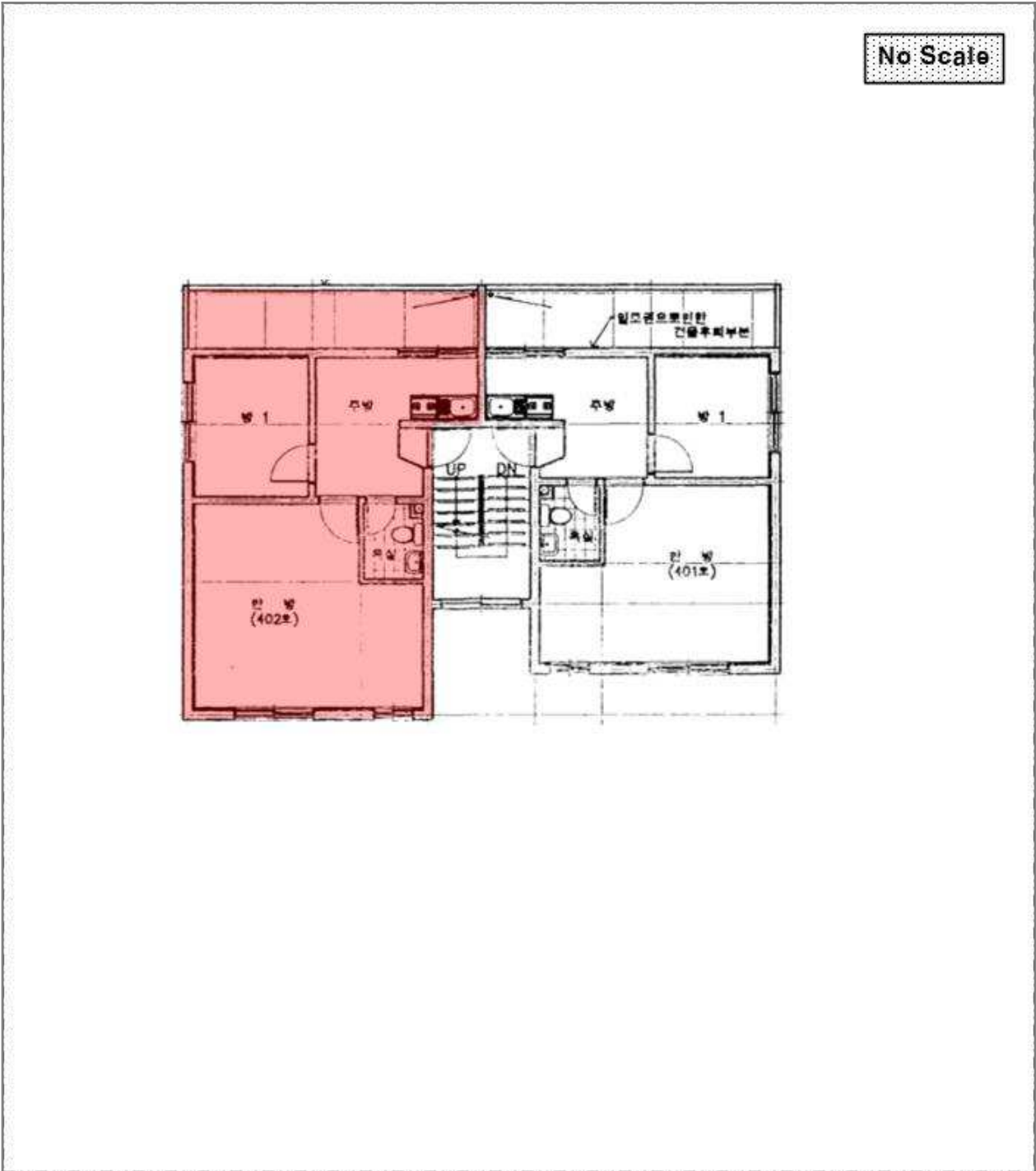
소재지	인천광역시 미추홀구 문학동 378-13 제4층 제402호
-----	---------------------------------



[범례]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

내부 구조도

소재지	인천광역시 미추홀구 문학동 378-13 제4층 제402호
-----	---------------------------------



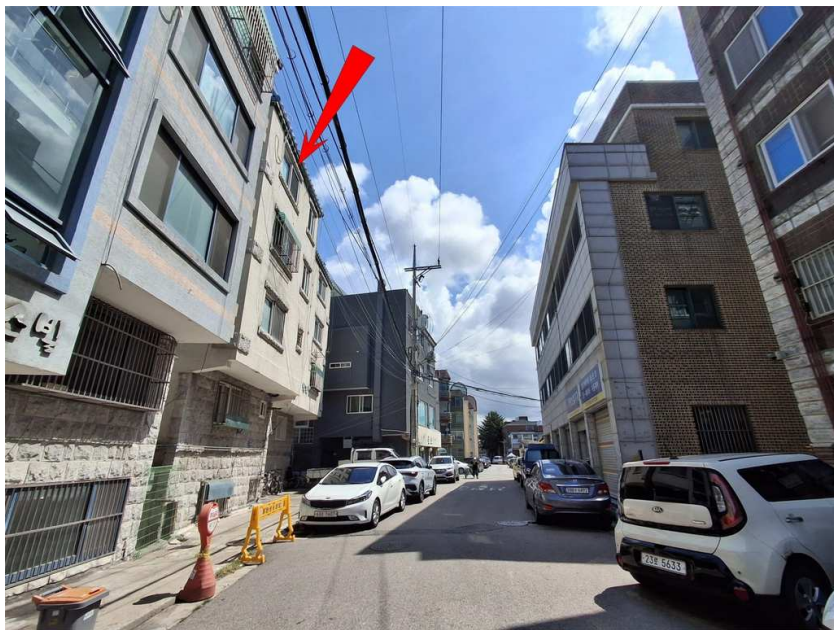
사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 문학동 378-13



본건 전경 : 남측에서 촬영



본건 및 주변전경 : 남서측에서 촬영

사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 문학동 378-13



본건물 공동출입구



본건(402호) 전경

수수료 청구서

감정평가서번호 : AC0095-25

인천지방법원 사법보좌관 박인진 귀하

의뢰번호 : 2025타경510221

사십오만팔천칠백원정 (₩458,700.-)

2025-08-27 일자 귀 제 『 2025타경510221 』 호로 의뢰하신 『 망 김귀수의 상속인 유희숙 소유물건(2025타경510221) 』 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	290,000	기본수수료 ≒290,000원
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)	417,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	41,700	
총계	458,700	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	458,700	

※ 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 : AC0095-25호

시행일자 : 2025. 09. 01

수 신 : 인천지방법원
사법보좌관 박인진

참 조 : 경매27계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

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

2. 관련문서 2025.08.27자 귀 제 2025타경510221호로 의뢰하신 『망 김귀수의 상속인 유희숙 소유물건』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부 끝.

안병철감정평가사사무소