

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김문숙 소유물건(2025타경510770)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: gr250718-01

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.

그루감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

임 광 빈

감정평가액	일억구천육백만원정(₩196,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김문숙 (2025타경510770)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.23	2025.07.22 ~ 2025.07.23	2025.07.28		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	196,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩196,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 석남동 소재 "석남중학교" 북측 인근에 위치하는 보광그랑베르 제102동 제4층 제402호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가 방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 07월 23일자임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 실지조사·실지기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 07월 22일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 07월 23일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

본 건 현장조사시에 이해관계인 등의 폐문부재 등으로 인하여 내부를 확인하지 못하여 집합건축물대장, 외부관찰 및 인근탐문조사 등에 의해 표준적인 이용상황을 기준으로 조사하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

### 2. 대상 부동산의 개요

<b>소재지</b>	인천광역시 서구 석남동 329-25 외					
<b>건물명 동, 층, 호수</b>	보광그랑베르 제102동 제4층 제402호					
<b>기 호</b>	<b>전유(m<sup>2</sup>) (A)</b>	<b>공용(m<sup>2</sup>) (B)</b>	<b>전체(m<sup>2</sup>) (A+B)</b>	<b>대지권 (m<sup>2</sup>)</b>	<b>전용률</b>	
1	제102동 제4층 제402호	69.54	37.8003	107.3403	37.5103	64.8%
<b>용 도</b>	다세대주택	<b>사용 승인일자</b>		2011년 05월	25일	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	거래가격 (단가)	거래시점
							신축년도
#가	석남동 566-**	산들맨션 *동	4 / 40*	39.9	20.93	115,000,000 (@2,882,206)	2025.02.17
							2001.10

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

### (2) 비교사례의 선정

상기사례는 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래되어 비교성이 높다고 판단되는 [거래사례 #가]를 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정치의 산정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

## 5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

[시점 수정치 산출]

[월별 인천광역시 연립다세대 매매가격지수]

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	99.6 (2025.06)	100.3 (2025.01)	99.6 / 100.3 = <b>0.99302</b>

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치 형성요인 비교치의 산정

[기호 1 : 비교사례 #가]

조건	구분 세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 단지외부요인에서 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
자연환경(조망·풍치·경관 등)				
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.05	대상은 사례와 비교하여 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
단지내 통로구조(복도식/계단식)				
호별 요인	층별 효용	1.00	0.94	대상은 사례와 비교하여 전유부분의 면적 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
간선도로 및 철도 등에 의한 소음				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 유사함.
누 계		0.987		

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	거래사례(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m <sup>2</sup> )
1	115,000,000 (@2,882,206)	1.00	0.99302	0.987	69.54	196,442,195	<b>196,000,000</b> (@2,819,000)
					39.9		

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 인근 유사 부동산의 평가전례

(단위:천원)

기호	소재지	건물명	층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	석남동 329-**	두산빌리지 (통칭)	4 / 40*	59.69	39.272	경매	180,000 (@3,016)	2023.01.31
								2010.12
#2	석남동 329-*	두산빌리지 (통칭)	3 / 30*	55.42	34.5	경매	148,000 (@2,671)	2024.04.29
								2010.12
#3	석남동 322-*	명성하이츠 에이동	5 / 50*	62.74	29.42	경매	175,000 (@2,789)	2025.04.27
								2003.05

▶ 단가 : 전유면적 기준

### 2. 인근지역 유사 부동산의 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
석남중학교 인근	세로변	다세대주택	@2,600,000 ~ @3,000,000원/㎡내외	-

#### 인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용 등에 따른 가격편차가 나타남.

### 3. 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

지역통계		인천광역시			서구			석남동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	다세대	63.03%	62.18%	1,415	65.21%	64.33%	283	59.63%	57.34%	21
6개월 평균	다세대	63.49%	62.41%	839	64.76%	63.50%	171	54.67%	54.12%	12

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단 가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
1	제102동 제4층 제402호	69.54	196,000,000	@2,819,000	-
합 계			196,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

# 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 서구 석남동  [도로명주소] 인천광역시 서구 서달로 14-12	329-25, 329-26, 322-63 보광 그랑베르 제102동	공동 (다세대) 주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사지붕) 4층				
					지1층	259.41		
					1층	149.08		
					2층	149.08		
					3층	149.08		
					4층	150.52		
					대 소	556		
					대 소	29		
					대 소	10		
					1			
		(1~3) 소유권	37.5103					
		대지권	595					
				37.5103				
					토지·건물 토 지 : 98,000,000 건 물 : 98,000,000	배분내역		
<b>합 계</b>							<b>₩196,000,000.-</b>	
			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 서구 석남동 소재 "석남중학교" 북측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 근린생활시설 등으로 이루어진 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 건물까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 전철역(서부여성회관역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사지붕) 4층 건물 내 제4층 제402호로서,  
외벽 : 치장벽돌붙임 마감 등,  
창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서 공동(다세대)주택 건부지로 이용중임.

# 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)

## (7) 인접 도로상태등

본건 북서측 및 남서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

석남동 329-25번지 : 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(다락방집단취락), 도로(접함),  
가축사육제한구역(2025-05-20)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
건축용도지역기타(건축인허가시건축위원회심의를거쳐건축물의외관을정해야함)<건축법>,  
상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
절대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>,

석남동 329-26번지 : 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(다락방집단취락), 도로(접함),  
가축사육제한구역(2025-05-20)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
건축용도지역기타(건축인허가시건축위원회심의를거쳐건축물의외관을정해야함)<건축법>,  
절대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>,

석남동 322-63번지 : 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(다락방집단취락), 도로(접함),  
가축사육제한구역(2025-05-20)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
건축용도지역기타(건축인허가시건축위원회심의를거쳐건축물의외관을정해야함)<건축법>,  
상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

# 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) |          |

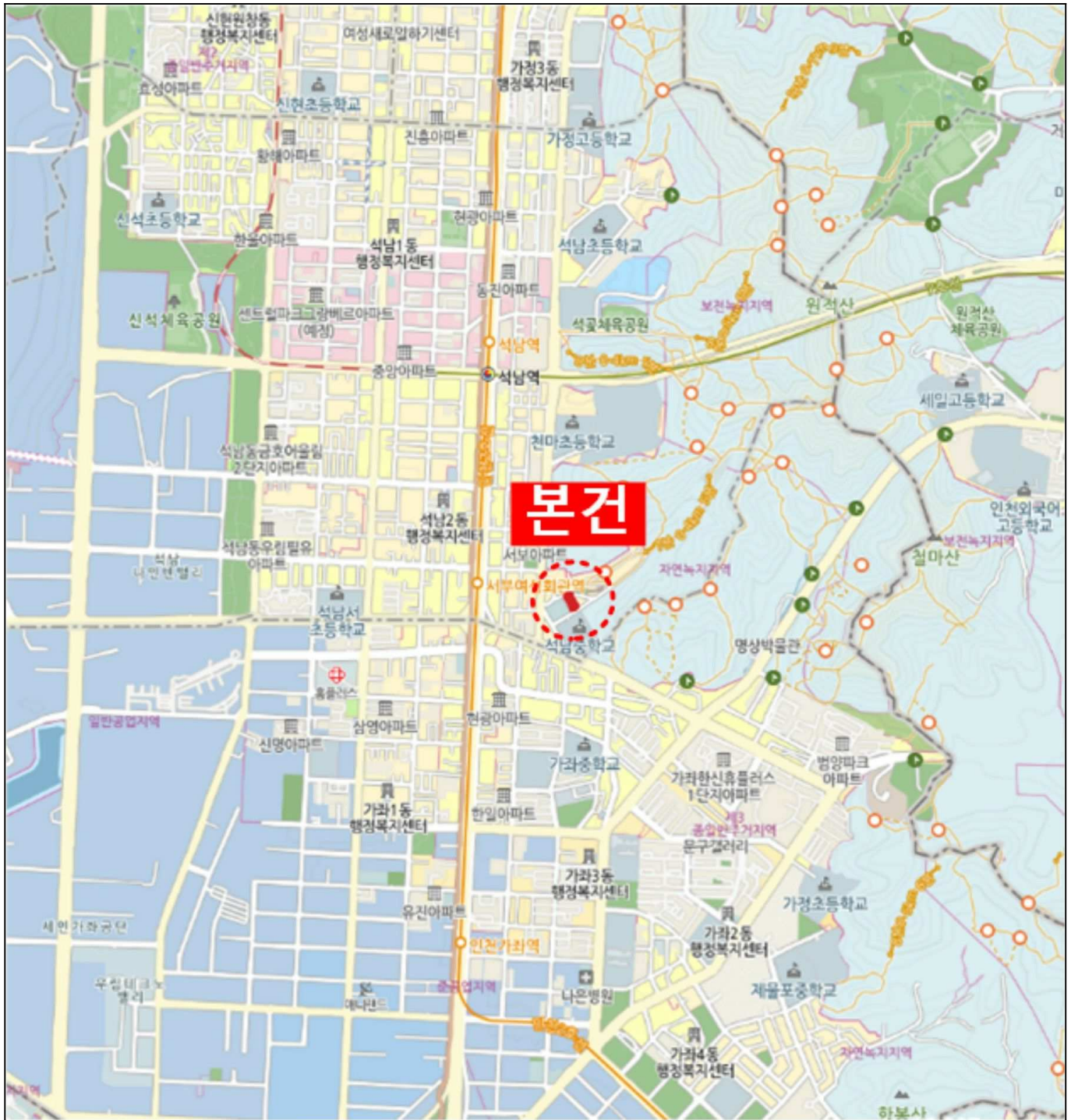
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지	인천광역시 서구 석남동 329-25 외 보광그랑베르 102동 4층 402호
-----	---



# 위치도

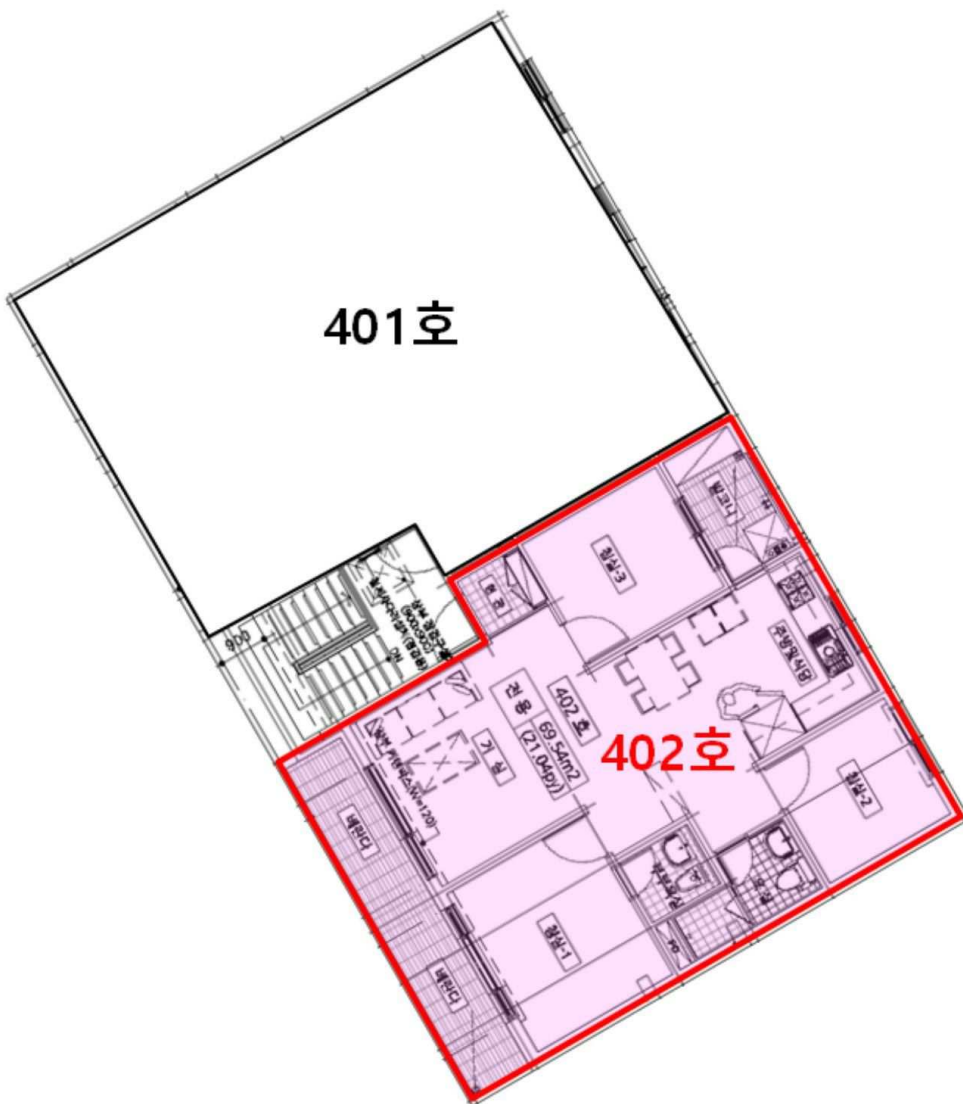


소재지	인천광역시 서구 석남동 329-25 외 보광그랑베르 102동 4층 402호
-----	---



# 건물개황도

<Non Scale>



[보광그랑베르 제102동 제4층 제402호]

# 사 진 용 지



본건전경



주위 환경

# 사 진 용 지



1층 출입구



현관문