

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 이상규

건명 : 김명순 소유물건(2025타경512374)

감정서번호 : 청담-083-2025

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(转载)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



清談 鑑定評價士事務所

청담 감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
오 영 선

감정평가액	일억육천오백만원정 (₩165,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김명순 (2025타경512374)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.23	2025.09.23	2025.09.26		
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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	-	165,000,000 백
	합 계					₩165,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 “제물포역” 남서측 인근에 위치하는 구분건물(통칭 세인트힐스) 제9층 제901호로서, 인천지방법원의 경매진행을 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 기준으로 하여 평가하였음.

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2025년 09월 23일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 09월 23일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 기타 참고사항

1. 대상물건의 위치는 집합건축물대장상 ‘건축물현황도’에 의거하여 확인함.
2. 본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 한국부동산연구원에서 제시한 「토지·건물 배분 비율표」상 배분비율에 의거 하여 배분하였는바, 경매 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가 대상물건의 개요

1. 구분건물

■ 총괄 개요

[출처 : 집합건축물대장 기준]

소재지·건물명	인천광역시 미추홀구 송의동 68-20번지			
도로명주소	인천광역시 미추홀구 경인로 98번길 3-8 (송의동)			
	주 용 도	오피스텔, 공동주택(다세대주택)		
	주 구 조	철근콘크리트구조		
	사용승인일	2017.11.15		
	건물규모	층 수	지하2층 / 지상10층	
		연면적	2,085.95 ㎡	
	호수 / 세대수	18호 / 9세대		

■ 대상물건 개요

기호	층·호	용도	건물면적(㎡)				대지권면적(㎡)
			전유면적	공용면적	전유+공용	전용율(%)	
가	9층 901호	다세대주택	48.58	24.97	73.55	66.05	11.7

※ 공용면적 = 집합건축물대장(전유부) 공용부분 (주) 면적합산

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 방식

- ① 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- ③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 구분건물

(1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

(2) 적용 감정평가방법

- ① 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- ② 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

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

2. 평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	명칭 층	공부상 용도	면적(㎡)		거래가액 (원/전유㎡)	거래시점	사용 승인
				전유	대지권			
#1	송의동 129-□	- 9층	공동 주택	48.79	9.98	166,000,000원 (@3,400,000)	2024.05.29	2015
#2	송의동 68-□	- 9층	공동 주택	60.64	10.56	195,000,000원 (@3,220,000)	2025.04.25	2015

출처: 등기사항전부증명서, KAIS

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교거래사례의 선정

본건 인근에 소재하는 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 <사례 #1>을 선정함.

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.00

(4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

지역 유형	시점수정치	산출근거	
인천광역시 연립다세대	0.97741	기준시점 / 거래시점	2025.09.23 / 2024.05.29
		매매 가격지수	2024.05.29 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 101.8 2025.09.23 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 99.5
		산식	지역 : 인천광역시(24.05.29~25.09.23) 시점수정치 : $99.5/101.8 \approx 0.97741$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 가치형성요인 비교

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 우세, 차량이용의 편리성 등 열세하여 전반적인 외부요인 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.02	본건은 사례 대비 경과연수 등 우세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.020	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본건 일련 번호	거래사례비교법에 따른 단가 산정					전용면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)			
가	3,400,000	1.00	0.97741	1.02	3,389,658	48.58	164,669,586	165,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VII. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층	용도	면적(㎡)		평가액 (원/전유㎡)	평가 시점	평가 목적	사용 승인
			전유	대지권				
#3	송의동 68-□번지 9층	공동 주택	44.23	10.66	161,000,000원 (약 @3,640,000)	2024.07	경매	2017
#4	송의동 60-□번지 6층	공동 주택	49.79	9.51	166,000,000원 (약 @3,330,000)	2025.07	경매	2015

(출처: KAPA HUB PLUS)

2. 경매동향

인천광역시 미추홀구 2025년 03월 ~ 2025년 08월

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	4,037,778,200원	2,769,611,000원	68.6%	30건	19건	11건(36.7%)	5건
집합건물	213,964,460,000원	134,014,785,287원	62.6%	3,235건	2,210건	1,025건(31.7%)	349건
- 다세대	40,867,600,000원	25,361,126,169원	62.1%	870건	606건	264건(30.3%)	97건
- 아파트	21,283,000,000원	15,274,014,146원	71.8%	278건	190건	88건(31.7%)	43건
- 연립	11,785,000,000원	7,235,366,228원	61.4%	182건	126건	56건(30.8%)	18건
- 오피스텔	6,375,660,000원	3,805,333,041원	59.7%	155건	123건	32건(20.6%)	7건
- 오피스텔(주거)	79,289,200,000원	50,919,574,857원	64.2%	1,060건	699건	361건(34.1%)	95건
- 주상복합(주거)	54,364,000,000원	31,419,370,846원	57.8%	690건	466건	224건(32.5%)	89건
상가	7,792,748,830원	3,582,725,499원	46.0%	139건	121건	18건(12.9%)	23건
공장	426,302,500원	140,000,000원	32.8%	8건	7건	1건(12.5%)	7건
특수부동산	14,354,731,000원	7,986,970,000원	55.6%	27건	20건	7건(25.9%)	4건
토지	5,524,801,000원	4,121,546,500원	74.6%	20건	16건	4건(20.0%)	0건
기타토지	480,411,000원	177,200,000원	36.9%	8건	6건	2건(25.0%)	0건
차량외 기타	1,544,300,000원	1,127,018,238원	73.0%	129건	67건	62건(48.1%)	1건
합계	248,125,532,530원	153,919,856,524원	62.0%	3,596건	2,466건	1,130건(31.4%)	389건

자료출처: 인포케어 <http://www.infocare.co.kr/>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VIII. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

평가대상			수량 또는 면적(㎡)	감정평가액(원)
가	구분건물	9 층 901 호		
가	구분건물	9 층 901 호	1 세대	165,000,000
소 계				165,000,000

결정의견 기호(가) 평가전례, 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사 레비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기 타

-

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 3 가	인천광역시 미추홀구 송의동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로98번길 3-8 인천광역시 미추홀구 송의동 " 68-37	68-20	오피스텔 공동주택 (다세대 주택) (연면적 제외)	철근콘크리트구조 평지붕 10층 지2층 지1층 1층 2~7층 8~10층 옥탑1층	163.93		165,000,000		
					48.87				
					77.98				
					210.37				
					177.65				
					17.92				
					331				
					2				
					48.58	48.58			
					11.7	11.7			
333									
					토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 82,500,000 82,500,000		
합 계							₩165,000,000.-		
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 미추홀구 송의동 소재 '제물포역' 남서측 인근에 위치한 구분건물(통칭 세인트힐스) 제9층 제901호로서, 부근은 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 부근에 버스정류장 및 '제물포역'이 소재하여 대중교통상황은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

본건 철근콘크리트구조 평지붕 10층 건 내 9층 901호로서,

(집합건축물대장상 사용승인일 : 2017.11.15)

외 벽 : 모르타르위페인팅 등

창 호 : 새시창임.

(4) 이용상태

다세대주택임.

(5) 설비내역

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)

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 엘리베이터 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사각형의 토지로 오피스텔 및 다세대주택 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 약 4 m, 남측 약 4.5 m 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2023-09-20), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(외국인 등에 한함(지정기간: 2025. 8. 26.~2026. 8. 25.)))임.

(9) 공부와의 차이

공부상 지번 68-20번지이나 벽면표기 '68-19'로 되어 있음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

구분건물 감정평가요항표

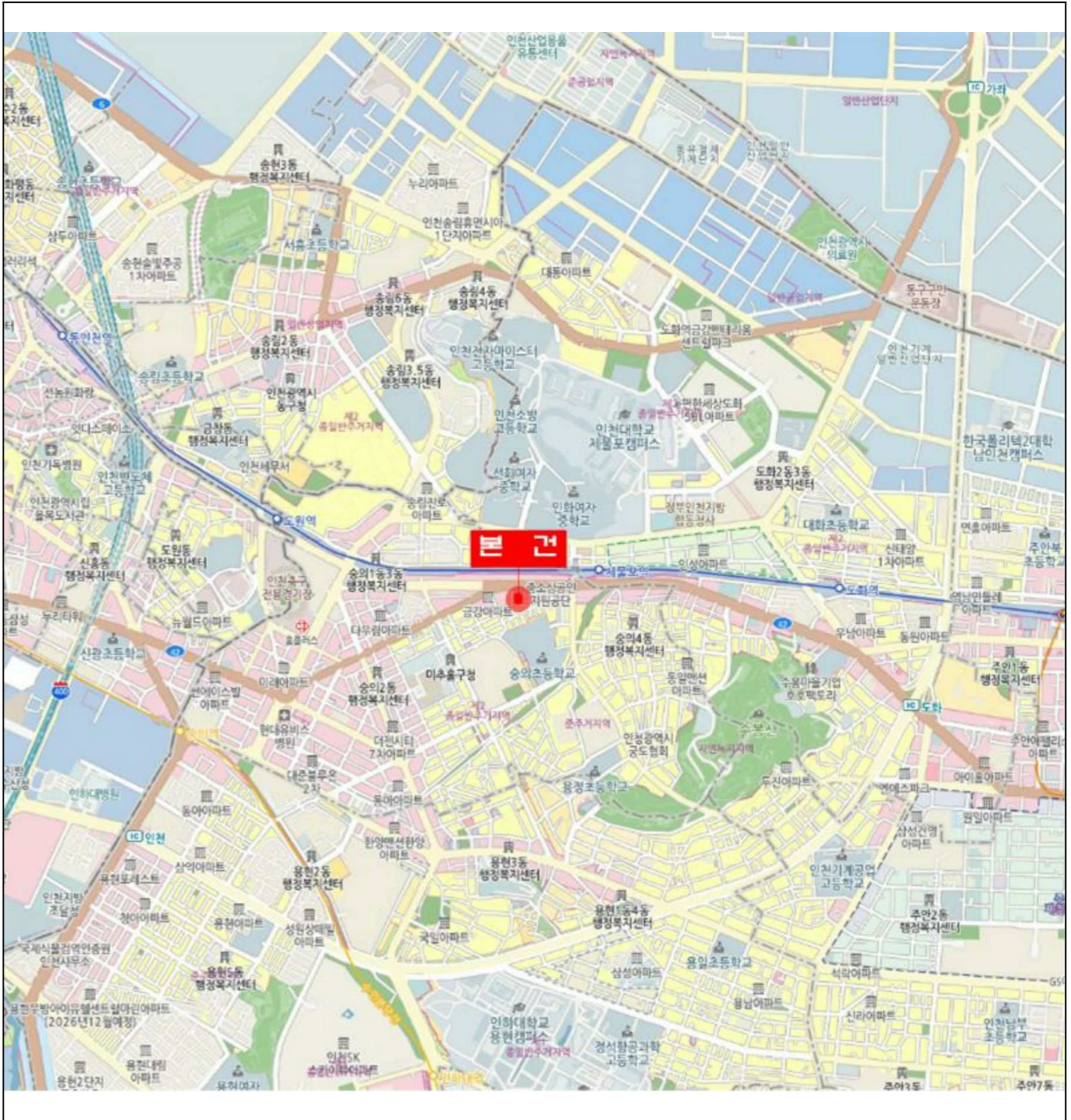
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

이해관계인의 부재 및 폐문으로 현장조사 및 공부를 근거로 작성하였으며, 자세한 임대관계
는 미상임

광역 위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 68-20번지 구분건물(통칭 세인트힐스) 9층 901호
------------	---



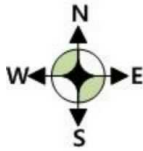
위 치 도



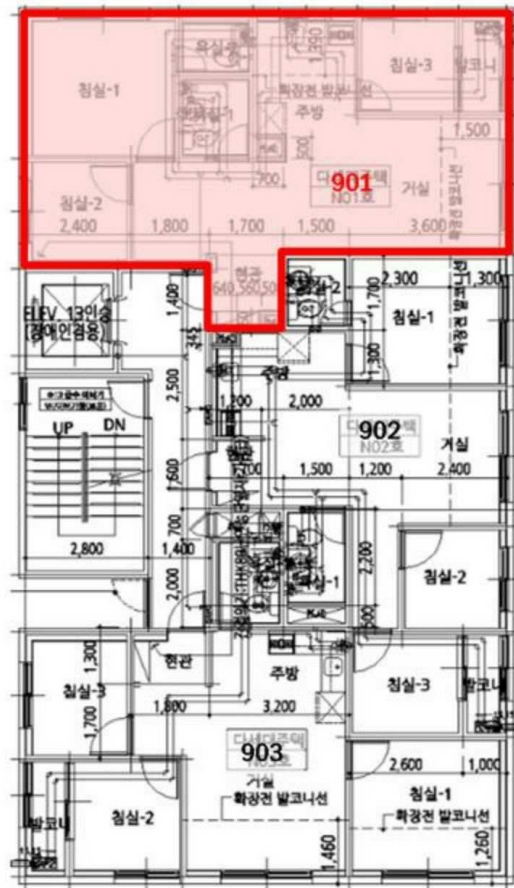
소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 68-20번지 구분건물(통칭 세인트힐스) 9층 901호
-----	---



호 별 배치도



Non Scale



기 호 (가) (구분건물 (용칭 : 세인트힐스) 9 층 901 호)

사 진 용 지



동 전경

사 진 용 지



동 전경

사 진 용 지



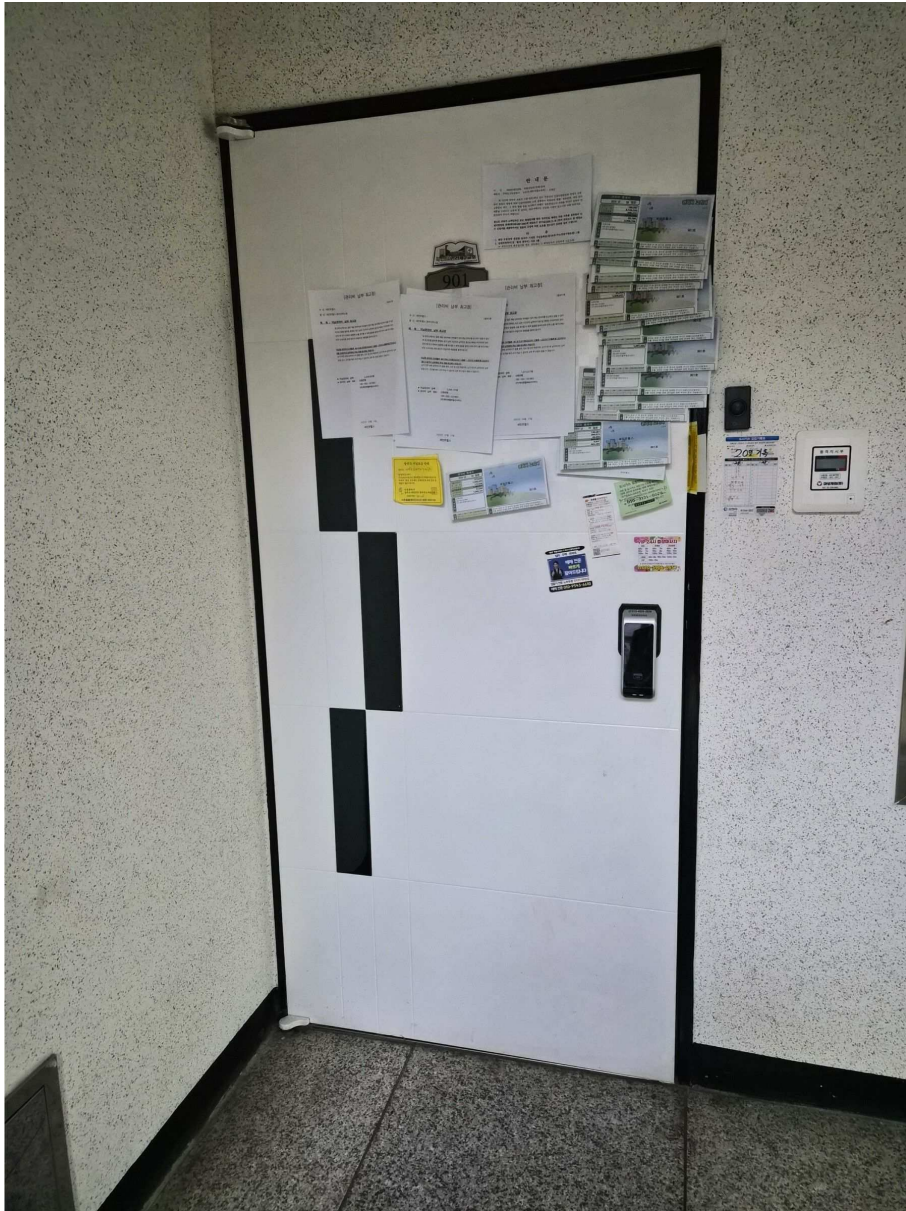
동 전경

사 진 용 지



공동 출입구

사 진 용 지



현관문

사 진 용 지



벽면 표기



벽면 표기