

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김지연 소유물건(2025타경511092)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한동욱

감정평가서번호: ij2508-1-02

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.

인주감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
박 영 근

|                            |                          |             |                         |             |              |             |
|----------------------------|--------------------------|-------------|-------------------------|-------------|--------------|-------------|
| 감정평가액                      | 일억구백만원정 (₩109,000,000.-) |             |                         |             |              |             |
| 의뢰인                        | 인천지방법원<br>사법보좌관 한동욱      | 감정평가<br>목 적 | 법원경매                    |             |              |             |
| 제출처                        | 인천지방법원 경매19계             | 기준가치        | 시장가치                    |             |              |             |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 김지연<br>(2025타경511092)    | 감정평가<br>조 건 | -                       |             |              |             |
| 목록표시<br>근 거                | 귀 제시목록                   | 기준시점        | 조 사 기 간                 | 작 성 일       |              |             |
| 기 타<br>참고사항                | -                        | 2025.08.08  | 2025.08.08 ~ 2025.08.08 | 2025.08.08  |              |             |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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                     | 1           | 구분건물                    | 1           | -            | 109,000,000 |
|                            |                          | 이           | 하                       | 여           | 백            |             |
|                            | 합 계                      |             |                         |             | ₩109,000,000 |             |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                          |             |                         |             |              |             |
| " 별 지 참 조 "                |                          |             |                         |             |              |             |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동소재 “신승지오빌 5층 502호” 에대한 경매목적의 감정평가건임.

### 2. 대상 물건의 개요

|        |                                     |         |             |         |
|--------|-------------------------------------|---------|-------------|---------|
| 소재지    | 인천광역시 미추홀구 주안동 1418-21 신승지오빌        |         |             |         |
| 이용상황   | 공동주택                                | 사용승인일자  | 2012.08.03. |         |
| 건물의 구조 | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>지하1층/지상5층 | 규모      | 12세대        |         |
| 용도지역   | 제2종일반주거지역                           |         |             |         |
| 구 분    | 전유면적(㎡)                             | 공용면적(㎡) | 대지지분(㎡)     |         |
| 1      | 5층 502호                             | 33.14   | 10.99       | 15.9595 |

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 08월 08일임.

### 4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 08월 08일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가능하다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가조건

없음.

### 3. 기 타

(1)본건은 기준시점 현재 거주자의 폐문부재 등으로 내부이용상황 등은 건축물대장상 도면을 참고하였으며 통상적인 내부마감 상태 등을 종합 참작하여 평가하였음.

(2)본건발코니를 이용한 판넬조 판넬지붕이 설치되어 있으나 거래관행에따라 본건에 포함평가 하였음

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

(가) 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분 과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

(나) 본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출과정

#### 가. 평가개요

본건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

#### 나. 감정평가액 산출과정

##### (1) 유사 물건의 거래사례 등 각종 사례

##### 1) 유사 물건의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

| 기호 | 소재지          | 층·호수    | 전유면적 (㎡) | 거래시점       | 거래금액(원)<br>(전유면적당단가)             | 신축<br>년도 |
|----|--------------|---------|----------|------------|----------------------------------|----------|
| A  | 주안동<br>000-0 | 3층 000호 | 52.15    | 2024.05.31 | 160,000,000<br>(@ 3,068,072 원/㎡) | 2010     |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 유사 물건의 평가 선례

(자료출처 : 한국감정평가협회 등)

| 기호 | 소재지 · 건물명칭 · 층 · 호수    | 전유면적 (㎡) | 평가목적 | 기준시점       | 감정평가액 (원)   | 단가 (원/㎡)  | 신축년도 |
|----|------------------------|----------|------|------------|-------------|-----------|------|
| B  | 주안동 0000-00<br>5층 000호 | 37.28    | 경매   | 2024.12.05 | 123,000,000 | 3,299,356 | 2011 |

### (2) 사례의 선정

상기 사례자료 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례인 기호 “A” 를 선정하였음.

### (3) 사정보정

상기 사례는 거래당사자간 특수한사정이나 개별적인 동기가 반영되지 않은 정상적인거래사례임  
(1.00)

### (4) 시점수정

- 시점수정이란 가치의 산정에 있어서 선정사례자료의 거래시점과 본건의 기준시점이 시간적으로 불치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 선정사례가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 본건의 시점수정은 한국부동산원에서 조사 발표한 연립다세대 매매가격지수를 참작하여 시점수정 하였음.

(인천광역시:24.05.31 ~ 25.08.08)

| 사례기준 가격지수<br>(2024.04) | 기준시점 가격지수<br>(2025.06) | 시점수정치                        |
|------------------------|------------------------|------------------------------|
| 101.8                  | 99.6                   | $99.6/101.8 \approx 0.97839$ |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 격차율 산정

(대상기호1/A사례)

| 개 별 요 인    |   |              |             |
|------------|---|--------------|-------------|
| 요 인 구 분    | 항 목   | 대 상 / 사 례    | 비 고         |
| 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         | 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         | 대등함         |
| 호별요인       | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음등              | 1.10         | 전유면적등에서 우세함 |
| 기타요인       | 기타 가치에 영향을 미치는 요인   | 1.00         | 대등함.        |
| <b>누 계</b> |   | <b>1.100</b> |             |

## (6) 호가수준

| 위 치  | 이용상황  | 단가 수준<br>(원/㎡)                 |
|------|-------|--------------------------------|
| 본건인근 | 유사부동산 | 3,000,000원/㎡ ~ 3,300,000원/㎡ 내외 |

### 다. 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 감정평가액

#### (1) 평가산정단가

| 산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 격차율 |         |    |               |      |         |      |               |
|------------------------------------|---------|----|---------------|------|---------|------|---------------|
| 기호                                 | 동·호수    | 사례 | 사례단가<br>(원/㎡) | 사정보정 | 시점수정    | 격차율  | 산정단가<br>(원/㎡) |
| 1                                  | 5층 502호 | A  | 3,068,072     | 1.00 | 0.97839 | 1.10 | 3,301,948     |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 감정평가액 결정

| 기호 | 구분      | 면적(㎡) | 단가<br>(원/㎡) | 시산가액(원)     | 감정가액(원)     |
|----|---------|-------|-------------|-------------|-------------|
| 1  | 5층 502호 | 33.14 | 3,301,948   | 109,426,556 | 109,000,000 |



# 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 주안동소재 남부초등학교 서측인근에 위치하며 주위로는 아파트 및 다세대주택, 근린생활시설이 혼재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 교통여건은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 중 5층 502호로서  
외벽:스타코 마감등.  
창호:샷시 창호.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 난방설비등이 되어있음

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지를 공동주택 및 근린생활시설 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 서측 및 남측, 동측으로 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2023-09-25)  
 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의  
 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역(인천광역시남부교육지원청 학생건강안전과-2171(2012.03.21.))<교육환경  
 보호에 관한 법률>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

본건 판넬조 판넬지붕 제시외건물이 소재하는바 경매진행시 참고바람.

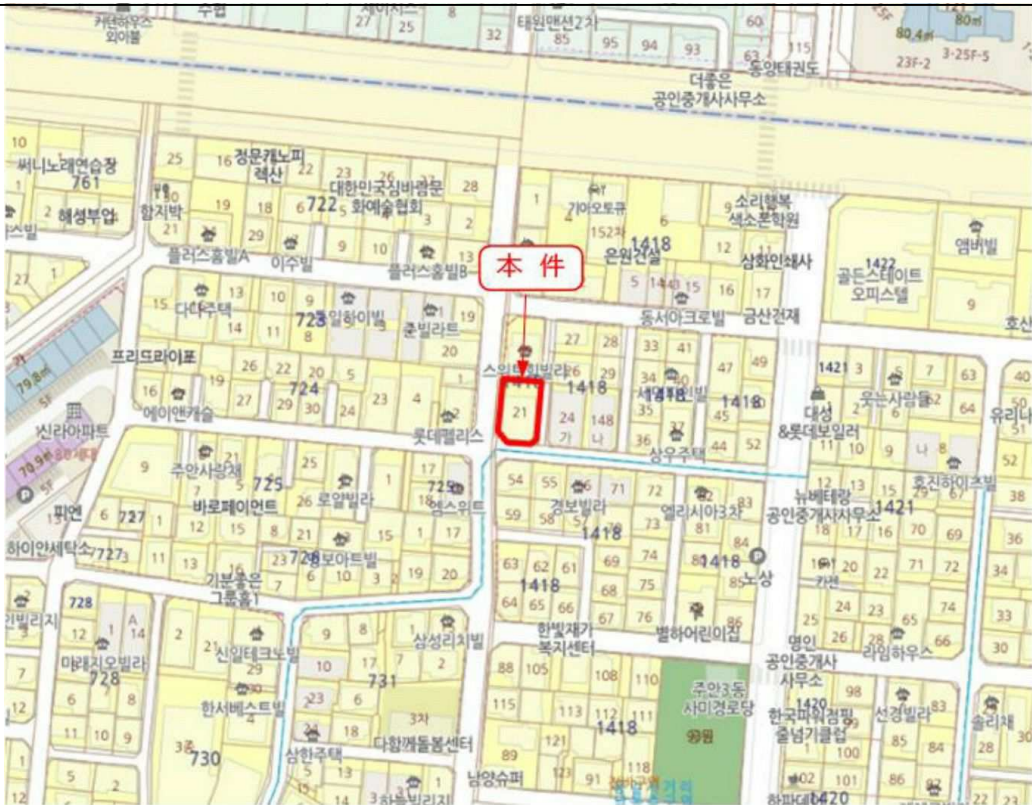
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.

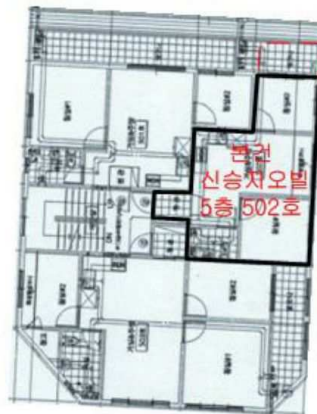
# 위 치 도



소재지 인천광역시 미추홀구 주안동 1418-21 신승지오빌 5층 502호



호별배치도



제시외건물  
판넬조 판넬지붕 약3.6㎡

본건  
신승지오빌  
5층 502호



