

# 감정평가서

건명	김필선 소유물건 (2025타경512246)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱
감정서번호	3-250919-201

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

**(주)감정평가법인 태백 경인지사**



우)22704 인천광역시 서구 승학로 565, 302호(검암동, 진영프라자)

TEL. 032-266-7923 FAX. 032-232-6442

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
변길호

*변길호*



(주)감정평가법인 태백 경인지사 지사장 고영훈



감정평가액	일억이천이백만원정(₩122,000,000.-)		
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가목적	법원경매
제출처	-	기준가치	인천지방법원 경매19계
소유자 (대상업체명)	김필선 (2025타경512246)	감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간
		2025.09.24	2025.09.24
		작성일	2025.09.24

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	122,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩122,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사

*조민수*



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 '인천광역시청' 남측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 「인천지방법원」에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

#### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### 가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

## 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

## 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

## 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동 가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

### 라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음. 토지(대지권)와 건물을 일괄평가 하였을 경우 일반적인 감정평가 기법상 감정평가액을 토지·건물로 구분하기는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 토지와 건물의 가격을 '구분건물 감정평가 명세표'에 배분하여 표기하였음. 토지와 건물의 가격 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인

## 4. 기준시점 등

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 24일로 함.

### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2025년 09월 24일)를 통하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 대상물건의 확정

<b>소재지</b>	인천광역시 남동구 구월동 1140 (인천광역시 남동구 미래로 42)								
<b>건물명 및 층·호수</b>	구월동코아루파크드림 제3층 제323호								
<b>건물의 개 황</b>	<b>지목</b>	<b>용도지역</b>		<b>대지면적(m<sup>2</sup>)</b>		<b>연면적(m<sup>2</sup>)</b>		<b>층수(지하/지상)</b>	
	대	일반상업지역		2,070.4		24,046.37		-6/14	
	<b>주구조</b>		<b>주용도</b>		<b>사용승인일</b>		<b>단지규모</b>		
	철근콘크리트구조		업무시설(오피스텔), 근린생활시설		2013.06.05		동수	세대/호	
<b>설비현황</b>	<b>난방설비</b>	<b>냉방설비</b>	<b>위생·급배수설비</b>	<b>소화설비</b>	<b>화재탐지설비</b>	<b>승강기설비</b>	<b>도시가스설비</b>	<b>기타설비</b>	
	-	-	○	-	○	○	-	-	
<b>일련번호</b>	<b>층/호수</b>	<b>면적(m<sup>2</sup>)</b>			<b>소유권 대지권 (m<sup>2</sup>)</b>	<b>용도</b>			
		<b>전유</b>	<b>공용</b>	<b>합계</b>					
가)	3/323	31.03	35.0574	66.0874		5.6616	업무시설 (오피스텔)		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 그 밖의 사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 이용 상황, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부서류 등을 기준하여 표기 하였음.
- 대상물건의 내부구조 확인은 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 인하여 집합건축물대장 및 건축물 현황도 등을 기준으로 표기 후 감정평가 하였는바, 귀 법원의 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 대상물건 감정평가시 인용한 평가사례 및 거래사례 등은 개인정보보호 관계로 일부는 \*\*으로 표기 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

#### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	구월동 112*	7/70*	25.88	오피스텔	법원 경매	2025.04.02	111,000,000
						2012.06.12	(약 4,290,000)
②	구월동 1124-*	2/21*	30.15	오피스텔	법원 경매	2024.05.21	115,000,000
						2012.09.24	(약 3,810,000)
③	구월동 114*	4/41*	41.41	업무시설 (오피스텔)	법원 경매	2024.12.20	148,000,000
						2013.06.05	(약 3,570,000)

##### 2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	구월동 1142-*외	18/180*	19.4535	업무시설 (오피스텔)	2025.06.04	80,500,000	등기사항 전부증명서 등
					2018.04.25	(약 4,140,000)	
㉡	구월동 152*외	10/102*	27.37	업무시설 (오피스텔)	2025.02.15	110,000,000	KAIS 등
					2018.04.03	(약 4,020,000)	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

#### ■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
오피스텔	전유면적당: 3,700,000~4,300,000원/m <sup>2</sup> 내외	인근 부동산 중개업소

#### ■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 부동산태인)

지역통계		인천			남동구			구월동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	오피스텔	68.09%	68.18%	1,636	73.07%	73.03%	266	74.32%	72.47%	48
6개월 평균	오피스텔	66.41%	65.66%	1,027	72.28%	72.16%	155	75.93%	73.18%	27

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	구월동 1142-*외	18/180*	19.4535	업무시설 (오피스텔)	2025.06.04	80,500,000	등기사항 전부증명서 등
					2018.04.25	(약 4,140,000)	

### 나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

#### ■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(업무시설(오피스텔))로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '인천 매매가격지수(오피스텔)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

#### 1) 시점수정치 산출 (2025.06.04~2025.09.24)

$$\frac{2025\text{년 } 08\text{월}}{2025\text{년 } 05\text{월}} = \frac{95.22}{95.95} = 0.99239$$

※ 기준시점 : 2025.09.24, 2025년 08월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2025.06.04, 2025년 05월 지수를 적용 함.

#### 2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99239).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 가치형성요인 비교

#### ■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
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	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 층세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.98	대상물건이 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.98	대상물건이 전유부분의 면적 및 층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 처		1.000	0.960	-

### 마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	4,140,000	1.000	0.99239	0.960	3,944,155	3,940,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	3/323	31.03	5.6616	3,940,000	122,258,200	122,000,000
합 계		31.03	5.6616	-	-	122,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

감정평가액(원)	122,000,000원
----------	--------------

### 2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

끝.

## (구분건물) 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
1  가	인천광역시 남동구 구월동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 미래로 42	1140  구월동 코아루 파크드림	업무시설 (오피 스텔), 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 14층							
				1층	914.92						
				2층	1,255.47						
				3층~14층 (각)	1,089.73						
				옥탑1층	111.32						
				옥탑2층	15.72						
				지1층	1,464.13						
				지2층, 지3층 (각)	1,712.85						
				지4층	1,673.78						
				지5층	866.03						
				지6층	1,369.58						
				동 소	1140	대	일반상업지역	2,070.4			
							(내) 철근콘크리트구조 제3층 제323호	31.03	31.03	122,000,000	비준가액 공용면적 포함 평가
							1 소유권대지권	5.6616			
								----- 2,070.4	5.6616		
	<b>합 계</b>		<b>이</b>	<b>하</b>	<b>여</b>	<b>백</b>	<b>₩122,000,000</b>				
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 36,600,000 85,400,000					

# 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

대상물건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 '인천광역시청' 남측 인근에 위치하는 부동산 (구분건물)으로서, 주위는 아파트단지, 업무시설, 교육시설 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지대임.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(석천사거리역 -인천2호선)이 소재하는 등 대중교통 상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 14층 건물 내 제3층 제323호로서,  
 - 외벽 : 석재 붙임 마감 등  
 - 창호 : 하이새시 창호 등임.

## (4) 이용상태

공부상 업무시설(오피스텔)로 등재되어 있음. (후첨 "건물내부구조도" 참조)

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수 설비, 승강기 설비, 화재탐지 설비 등이 구비되어 있음.

# 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)

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 세장형 토지로서, "업무시설 및 근린생활시설" 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

서측으로 폭 약 22m, 북측으로 폭 약 10m, 동측으로 폭 약 4m내외의 포장도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2025-07-28)(구월업무지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2019-06-10)(접합) 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((외국인 등에 한함, 대상: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대(지정기간: 2025. 08. 26. ~ 2026. 08. 25.))), 도시관리계획 입안중(도시관리계획 입안 중인 지역(문의처: 032-440-1702))임.

### (9) 공부와의 차이

-

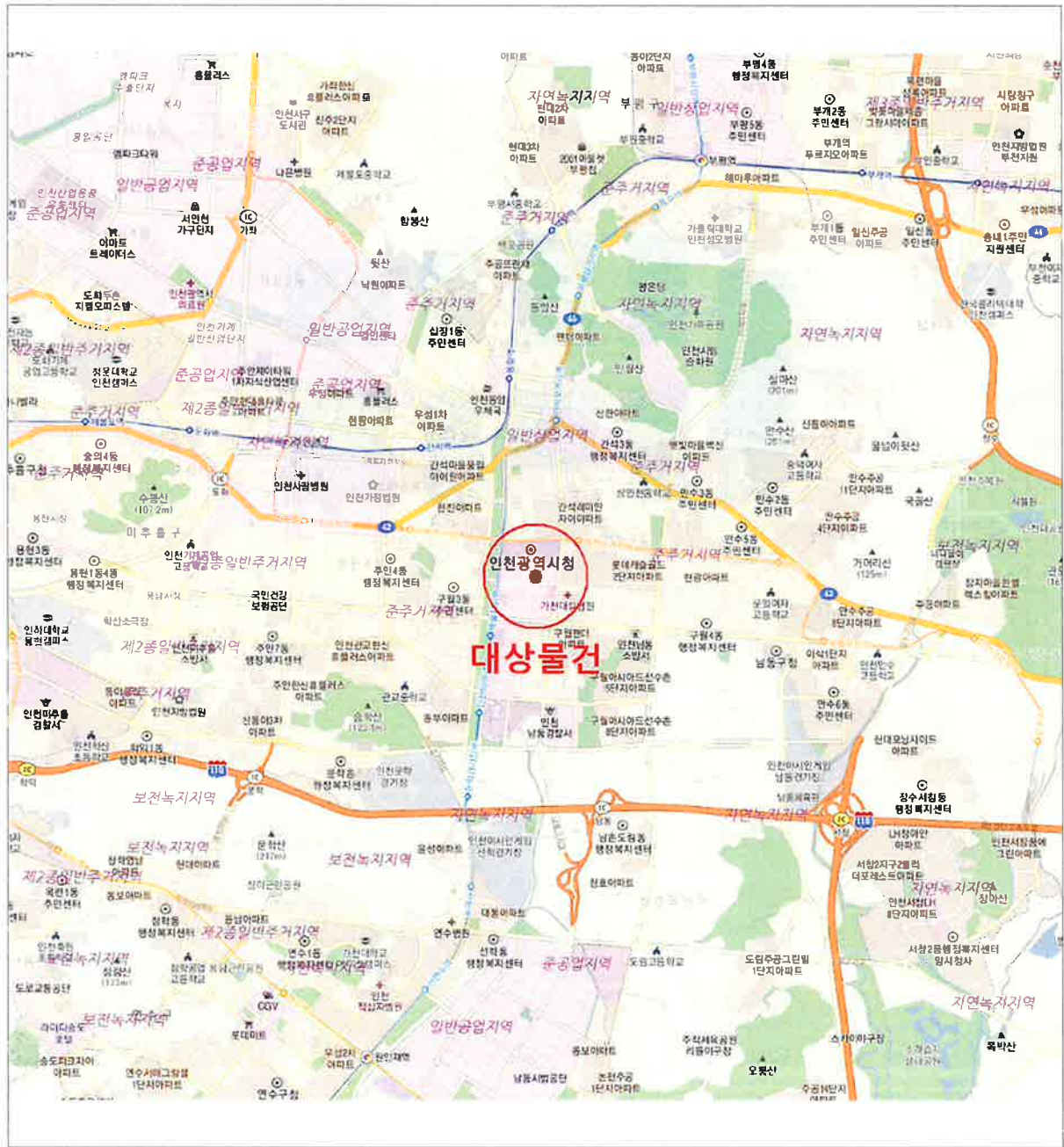
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 광역 위치도

소재지

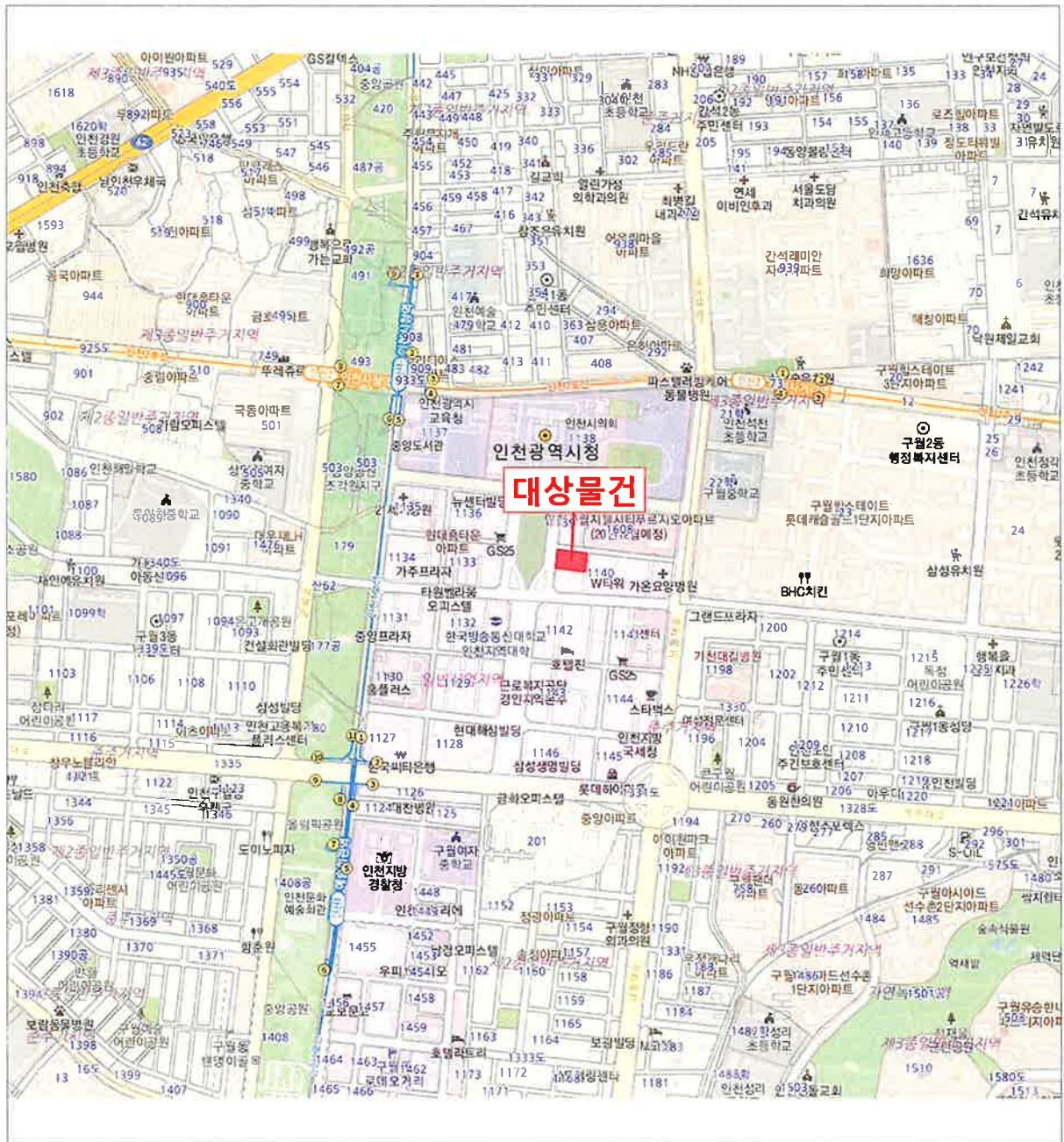
인천광역시 남동구 구월동 일대



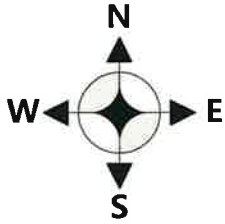
# 상 세 위 치 도

소재지

인천광역시 남동구 구월동 1140  
구월동코아루파크드림 제3층 제323호

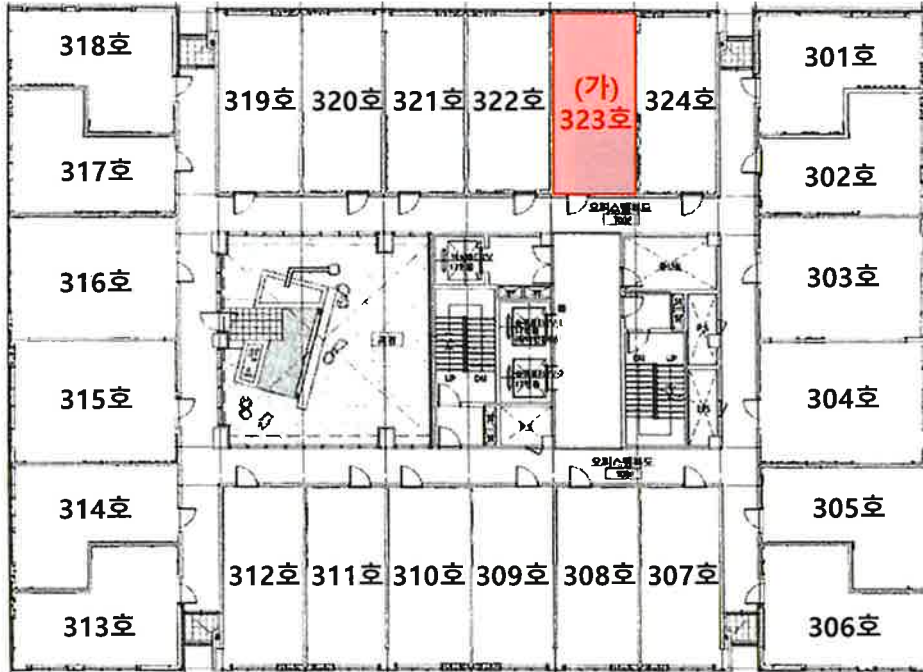


# 호 별 배 치 도



구월동코아루파크드림 제3층 제323호

No Scale



< 호 별 배 치 도 >

# 사진용지



대상물건 전경



대상물건 전경

# 사 진 용 지



공동 출입구 전경



현관 전경

# 사 진 용 지



주위 전경



주위 전경