

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김관환 소유물건(2025타경512523)
(경매19계)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한동욱

감정평가서번호: 새한2509-1-2515



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.

새한감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
길 승 균

감정평가액	일억사천만원정 (₩140,000,000-)		
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	인천지방법원 경매19계
소유자 (대상업체명)	김관환 (2025타경512523)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.10.02	2025.10.01 ~ 2025.10.02
		작성일	2025.10.10

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물 하	1세대 여	- 백	140,000,000
합계					₩140,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(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) 1.	인천광역시 남동구 간석동 [도로명 주소] 남동구 남동대로915번 길 24	315-5	오피스텔, 공동주택 '간석트인 자리애'	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물 지1층 1층 2층 3층 4층~8층, 각 9층~14층, 각 옥탑1층			140,000,000	
					330.63			
					107.87			
					334.14			
					336.62			
					336.62			
					286.9			
					22.84			
					491.8			
			대	일반상업지역	491.8			
			(내)	14층 1405호 철근콘크리트구조	40.99	40.99		
			1) 소유권 대지권	6.61 491.8x----- 491.8		6.61		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 56,000,000 84,000,000
							₩140,000,000-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 간석동에 소재하는 도시형생활주택(원룸형)으로서 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

소재지	인천광역시 남동구 간석동 315-5 간석트인자리에 (인천광역시 남동구 남동대로915번길 24)					
토지현황	지목	대	면적 (㎡)	491.8	용도 지역	일반상업 지역
건물현황	구조	철근 콘크리트구조	주용도	오피스텔, 공동주택	연면적 (㎡)	4,513.76
	세대 (호)	32호/ 30세대	사용 승인일	2016-04-22	층수 (지하/지상)	1/14
평가대상	14층 1405호					
	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도	
	40.99	19.79	60.78 (18형)	6.61	도시형생활주택(원룸형)	

3. 감정평가의 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서 본건은 감정평가에 관한 규칙 제2조 제1호 및 제5조1항의 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

4. 감정평가 조건

본건에 대한 별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 및 실지조사

본건은 감정평가에 관한 규칙 제10조 제1항에 따라 대상물건의 현황을 실지조사하였으며 동 규칙 제9조 제2항에 의거 대상 물건의 현황 및 가격조사를 완료한 2025년 10월 2일을 기준시점으로 하였음.

6. 기타사항

- 가. 귀 원의 요청에 따른 건물과 토지(대지권)의 배분가격은 건물과 토지(대지권)를 일괄하여 평가한 가액을 일반적인 배분비율에 의거하여 배분하였음.
- 나. 본건의 현장조사 당시 거주인의 폐문부재로 인하여 내부구조 등은 집합건축물대장 상의 건축물 현황도, 유사물건의 평가사례 자료, 감정인의 탐문 및 조사 등을 통하여 일반적인 현황으로 판단하였음.
- 다. 본건의 면적은 공부상의 면적을 기준으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 감정평가에 관한 규칙 제16조의 규정에 의거하여 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우로서, 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지(대지권)와 건물을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

$$\begin{aligned} \text{평가단가(원/㎡)} &= \text{거래사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \\ &\quad \times \text{가치형성요인비교치} \\ \text{평가액(원)} &= \text{단가(원/㎡)} \times \text{면적(㎡)} \end{aligned}$$

나. 본건 구분건물은 부동산 시장에서 토지와 건물이 일체로 거래되고 있으므로 물건의 특성상 시장성 원리에 기초하여 거래사례비교법으로 평가하되, 다른 평가방법(원가법, 수익환원법)의 적용이 불필요하거나 곤란하여 동 규칙 제12조 제2항에 따라 이를 생략하였음.

2. 인근지역의 가격조사 자료

인근지역에서 본건과 물적 특성이 유사하다고 판단되는 거래사례, 평가사례는 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 인근지역의 유사 거래사례

기호	소재지	동.호수	전유 면적(m ²)	대지권 (m ²)	거래시점	거래가액 (원)
1	간석동 315-*	100*호	46.8	7.54	2025-06-11	160,000,000
2	간석동 315-*	120*호	47.16	7.6	2025-02-16	153,000,000
3	간석동 315-*	100*호	40.43	6.51	2024-02-16	150,000,000

자료: 한국부동산원 감정평가정보체계 등, * 지번, 호수의 일부를 기재 생략하였음.

나. 인근지역의 유사 평가사례

기호	소재지	동.호수	전유 면적(m ²)	기준시점	평가액 (원)	평가 목적
1	간석동 315-*	120*호	40.43	2023-10-24	165,000,000	경매
2	간석동 315-*	70*호	60.96	2025-04-15	209,000,000	경매
3	간석동 315-*	20*호	47.08	2025-05-31	142,000,000	경매

자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보, * 지번, 호수의 일부를 기재 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 가격산출

가. 비교사례의 선정

- 인근지역의 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인이 가장 유사하다고 판단되는 거래사례 기호 1.을 비교사례로 선정함.
- 거래사례의 전유면적당 단가 : 3,419,000원/m² (거래가격 / 전유면적)

나. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

다. 시점수정

- 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로서 한국부동산원이 조사·발표하는 매매가격지수 중 본건이 도시형생활주택(원룸형)으로서 물적 특성이 유사하고 시장가격 추이를 잘 반영하는 것으로 판단되는 연립다세대 매매가격지수를 적용하여 시점수정함.
- 매매가격지수 (인천광역시 남동구)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	시점수정치	비 고
사례 1	0.99699	사례의 매매당시의 적용 지수 : 99.8 본건의 기준시점의 적용 지수 : 99.5 시점수정치 산출 : $99.5/99.8 \approx 0.99699$

라. 가치형성요인 비교

조건	항 목	비교 사례	본건	비 고
외부 요인	가로의 폭, 구조 등, 대중교통의 편의성(지하철, 버스), 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성, 획지의 형상 등, 인근환경 등	1.00	1.00	유사함.
건물 요인	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적 구성(대형, 중형, 소형), 통로구조(복도식,계단식), 건물의 규모 및 층수 등	1.00	1.00	유사함.
개별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 소음 등	1.00	1.00	층별 위치별 향별 효용 등에서 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
비 교 치		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가격 산출

- 시산 가격

사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	본건 면적(㎡)	시산가격 (원)
3,419,000	1.000	0.99699	1.000	40.99	140,000,000

4. 시산가격의 검토 및 감정평가액의 결정

- 상기 거래사례비교법에 의해 평가한 시산가격이 인근의 평가사례, 본건 및 인근의 거래사례, 부동산 시세 수준 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 것으로 판단되어 다음과 같이 가격 결정함.
- 감정평가액 결정 : ₩ 140,000,000-

(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 남동구 간석동 소재 지하철 '간석오거리역' 남측 인근에 위치하며 주변은 공동주택, 오피스텔, 근린생활시설, 숙박시설 등이 소재하는 상업지대임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입가능하며 제반 교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕의 14층 건물이며 사용승인일은 2016-04-22 임.

외벽: 대리석, 페인트 등

내벽: 페인트 등

창호: 샷시창

(4) 이용상태

도시형생활주택(원룸형)으로 이용중임.

* 별첨 내부구조도 참조

(5) 설비내역

위생설비, 급배수 설비, 난방설비, 소화전 설비, 주차 설비(기계식) 등

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 토지로서 오피스텔 및 공동주택 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

남측으로 약 12m의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역((외국인 등에 한함, 대상: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대(지정기간: 2025. 08. 26. ~ 2026. 08. 25.)))

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계는 미상임.

광역 위치도



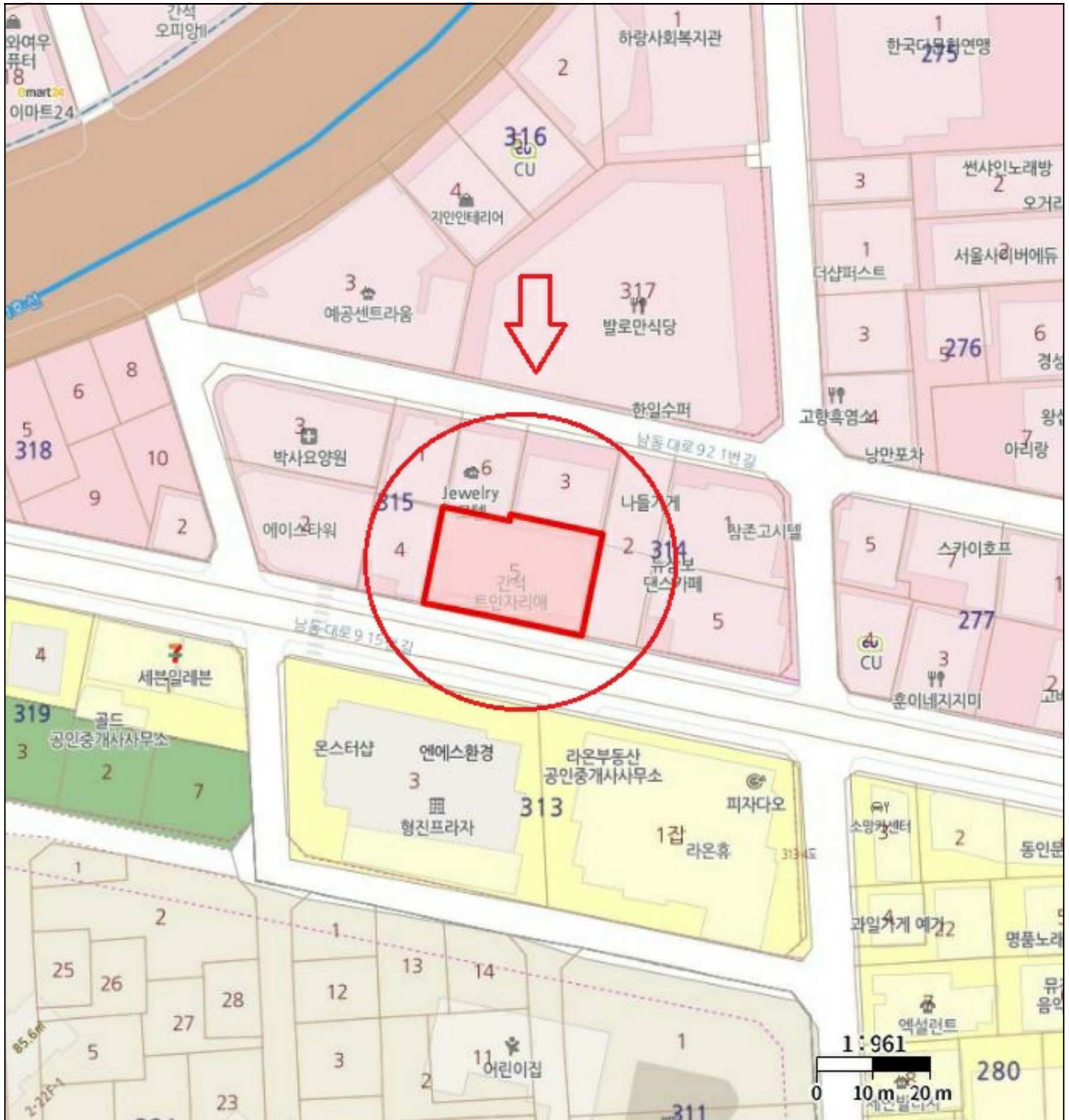
소재지	인천광역시 남동구 간석동 315-5 간석트인자리에 14층 1405호
-----	---------------------------------------



상세위치도



소재지	인천광역시 남동구 간석동 315-5 간석트인자리에 14층 1405호
-----	---------------------------------------

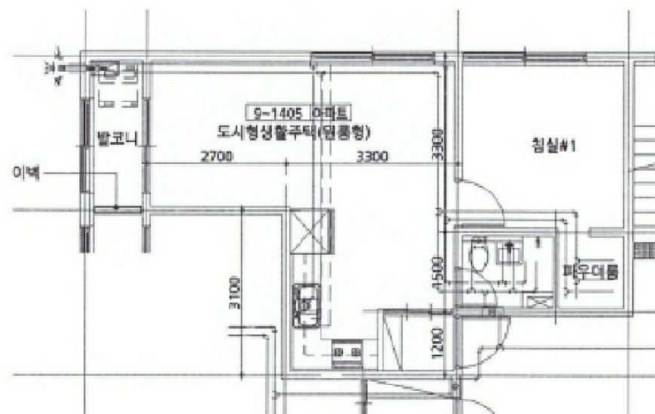
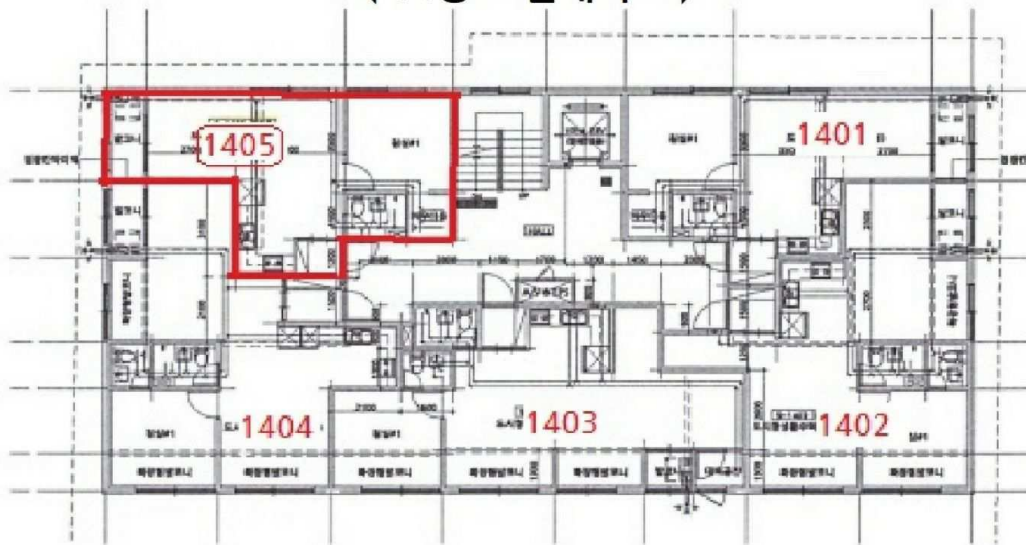


내부 구조도



소재지 인천광역시 남동구 간석동 315-5 간석트인자리에 14층 1405호

< 14층 호별배치도 >



< 1405호 >



()





(1405)





2