

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김준성 소유물건(2025타경513266)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한동욱

감정평가서번호: ij2510-1-08

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	팔천오백만원정 (₩85,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김준성 (2025타경513266)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.10.31	2025.10.30 ~ 2025.10.31	2025.10.31		
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	1	구분건물	1	-	85,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩85,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 간석동소재 “다세대주택 2층 201호” 에대한 경매목적의 감정평가건임.

### 2. 대상 물건의 개요

소재지	인천광역시 남동구 간석동 37-573			
이용상황	다세대주택	사용승인일자	1996.11.29.	
건물의 구조	철근콘크리트구조 스라브지붕 지하1층/지상4층	규모	10세대	
용도지역	2종일반주거지역			
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분(㎡)	
1	2층 201호	37.46	4.68	10.4

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 10월 31일임.

### 4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 10월 30 ~ 10월 31일임.

# 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 가능 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가조건

없음.

### 3. 기 타

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

# 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) (전유면적당단가)	신축 년도
A	간석동 00-000	2층 201호	37.85	2025.02.28	87,000,000 (@ 2,298,546원/㎡)	1996

# 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	간석동 00-000 3층 000호	39.57	경매	2025.06.27	93,000,000	2,350,265	1996

### (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:25.02.28 ~ 25.10.31)

사례기준 가격지수 (2025.01)	기준시점 가격지수 (2025.09)	시점수정치
100.3	99.4	$99.4/100.3 \approx 0.99103$

# 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	1.00	대등함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
<b>누 계</b>		<b>1.000</b>	

## (6) 호가수준

위 치	이용상황	단가 수준 (원/㎡)
본건인근	유사부동산	2,000,000원/㎡ ~ 2,500,000원/㎡ 내외

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 감정평가액

### (1) 평가산정단가

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 격차율							
기호	동·호수	사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	산정단가 (원/㎡)
1	2층 201호	A	2,298,546	1.00	0.99103	1.00	2,277,928

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 감정평가액 결정

기호	구분	면적(㎡)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)	감정가액(원)
1	2층 201호	37.46	2,277,928	85,331,182	85,000,000

# 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 남동구 간석동	37-573	다세대주택	철근콘크리트조 스라브지붕4층				
				지층 1층 2층 3층 4층	91.23 91.23 91.23 91.23 91.23			
	1. 인천광역시 남동구 간석동	37-573	대		104			
				(내) 철근콘크리트조 2층 201호	37.46	37.46	85,000,000	비준가격
				대지권 (1. 소유권)	1 104x-- 10	10.4		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 59,500,000 25,500,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩85,000,000.-</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 남동구 간석동소재 간석3동행정복지센터 북측인근에 위치하며 주위로는 아파트 및 다세대주택, 근린생활시설이 혼재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 버스정류장 및 근거리에 간석오거리역이 소재하여 교통여건은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬라브지붕 4층 건물 중 2층 201호로서  
외벽:치장석 마감등.  
창호:샤시창호.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 난방설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 토지를 다세대주택 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

본건서측 및 북측으로 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 , 종로3류(폭 12m~15m)(접함)  
 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.)))

### (9) 공부와의 차이

---

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.

# 위치도



소재지 인천광역시 남동구 간석동 37-573 2층 201호



## 호별배치도

※ 본건은 건축물대장상 도면으로  
현황과 상이할수 있음※



