

# 감정평가서

건명	안원선 소유물건(2025타경513727)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱
감정서번호	G2511-03-1101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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)라인감정평가법인 경인지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
손 식

(주)라인감정평가법인 경인지사 대표이사 박명진 (서명또는인)

감정평가액	일억육천사백만원정(₩164,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	안원선 (2025타경513727)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.11.17	2025.11.17 ~ 2025.11.17	2025.11.17		
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	-  백	164,000,000
	합 계					₩164,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 (인)					

# I

## 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 "동인천중학교" 남동측 인근에 위치하는 구분건물 '대성빌리뷰' 제 5층 제501호로서, 인천지방법원 경매목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

소재지		인천광역시 남동구 구월동 1096-20			
건물명, 층, 호수		대성빌리뷰 제5층 제501호			
용도	다세대주택		사용승인일	2010-11-26	
(가)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	57.40	6.34	63.74	29.55	90.05%

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 9조 제 2항에 따라 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 11월 17일로 함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

2025년 11월 17일 현장 방문하여 현황 및 주위 토지 이용상황과 기타 가격에 영향을 미치는 요인 등을 조사함.

### 5. 그 밖의 사항

-없음.

## II 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제 1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 하였음.

### 2. 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건 없음.

## III 감정평가방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방법의 관련 규정

- 「감정평가에 관한 규칙」 제16조.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조.

### 2. 대상물건에 적용한 주된 감정평가방법과 다른 감정평가방법

#### 1) 주된 감정평가방법

##### 가. 선정 및 채택이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에 해당하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 함.

##### 나. 감정평가방법의 내용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7호.)

#### 2) 다른 감정평가방법

##### 가. 선정 및 채택이유

대상 물건의 특성상 건물과 토지의 소유권대지권이 일체로 거래되어 원가법의 적용이 어려우며, 대상 부동산의 이용 특성상 수익방식의 적용이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법을 적용하지 아니하였음.

# IV 감정평가액 산출근거

## 1. 거래사례의 선정

### 1) 선정기준

「감정평가실무기준」 3.3.1.2 거래사례의 수집 및 선택

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

### 2) 인근 유사부동산의 거래사례

출처: 등기사항전부증명서, KAIS감정평가정보체계

기호	소재지 층/호수	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)
1	구월동1086-14 NSE타운402호	64.94	14.96	31.47	190,000,000
	거래시점	2025-05-17		사용승인일	2016-05-30
2	구월동1087-9 A동402호	59.58	11.28	37.24	166,320,000
	거래시점	2025-05-09		사용승인일	2015-12-28

### 3) 비교사례의 선정

인근 건물 거래사례로 대상 물건과 유사한 <사례1> 선정함.

## 2. 사정보정

거래사례는 시세에 부합하여 별도 사정 개입되지 않은 것으로 판단됨. (1.00).

## 3. 시점수정

### 1) 시점수정방법

「감정평가실무기준」 3.3.1.4 시점수정

- ① 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에는 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 시점수정하여야 한다.
- ② 시점수정은 사례물건의 가격 변동률로 한다. 다만, 사례물건의 가격 변동률을 구할 수 없거나 사례물건의 가격 변동률로 시점수정하는 것이 적절하지 않은 경우에는 지가변동률·건축비지수·임대료지수·생산자물가지수·주택가격동향지수 등을 고려하여 가격 변동률을 구할 수 있다.

### 2) 검토

사례 물건의 거래가 자주 이루어지지 않아 사례물건의 가격 변동률을 적용하기 곤란하므로 한국부동산원이 발표하는 주요지역 월별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 산정함.

### 3) 시점수정치

연립다세대 매매가격지수(인천광역시)

구분	사례 거래시점 매매가격지수	본건 기준시점 매매가격지수	시점수정치
지수	99.9	99.4	0.99499
비고	2025년04월	2025년09월	99.4/ 99.9

4. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사례	대상	
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	1.00	유사함.
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	1.00	유사함.
개별적 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	층별 효용 등 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		0.980		-

5. 비준가액

기호	거래사례	사정 보정	시점수정 요인비교	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액	결정가액
(가)	190,000,000	1.00	0.99499	0.980	57.4/64.94	163,756,294	164,000,000

# V

## 참고가격자료

### 1. 인근 실거래가 수준

가격수준	본건 유사물건의 시세는 전유면적당 2,400,000원/㎡ ~ 3,100,000원/㎡ 내외로 조사되었음.
------	---

### 2. 인근 감정평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	동/층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	가격시점 (평가목적)
1	인천광역시 남동구 구월동 1096-*	3층 301호	54.38	30.27	158,000,000	2024-06-07 법원경매
2	인천광역시 남동구 구월동 1097-*	1층 102호	39.77	22.07	105,000,000	2024-01-02 법원경매

### 3. 유사부동산 낙찰가율 통계

출처: 부동산태인

지역통계		인천			남동구			구월동		
기간	용도	낙찰가 율	평균낙찰 가율	낙찰건 수	낙찰가율	평균낙찰 가율	낙찰 건수	낙찰가 율	평균낙찰 가율	낙찰 건수
1년간 평균	다세대	63.62%	62.36%	1,364	63.48%	61.05%	260	62.76%	60.06%	77
6개월 평균	다세대	62.33%	61.44%	751	62.27%	60.19%	144	62.49%	60.92%	43

## VI 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격자료 (인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례, 경매낙찰가율 통계 등)를 종합 참작하여 검토한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 <164,000,000원>으로 결정함.

# 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  가	인천광역시 남동구 구월동	1096-20 대성 빌리뷰	다세대주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  (5층)				
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 구월남로 76			1층	10.14			
				2층	124.94			
				3층	124.94			
				4층	124.94			
				5층	124.94			
				옥탑1층	10.14			
		인천광역시 남동구 구월동	1096-20	대	제2종일반주거지역	236.4		
	"	위 지상		(내) 제5층 제501호	57.4	57.4	164,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	29.55			
					236.4x----- 236.4	29.55		
<b>합 계</b>							<b>₩164,000,000.-</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

인천광역시 남동구 구월동 소재 '동인천중학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등으로 이루어진 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 인천1호선 "예술회관역" 소재하여 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근0콘크리트평지붕 지상5층 건내 제5층 제501호로서,  
(사용승인일: 2010-11-26)  
외벽: 장식벽돌쌓기 및 석재붙임 마감등임.  
내벽: 벽지도배 및 타일붙임.  
창호: 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화전설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

세장형의 평지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 16미터의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 , 종로2류(폭 15m~20m)(접함),  
가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-06-26)(문의: 인천광역시동부교육지원청 032-460-6087)<교육환경 보호에 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.)))에 해당함.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계는 미상임.  
-내부구조는 이해관계인의 부재로 이웃의 탐문조사 및 건축물대장상도면을 참고하여 작성하였음.

# 광역 위치도

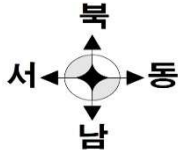


소재지	인천광역시 남동구 구월동 1096-20
-----	-----------------------



라인감정평가법인(주)

# 상세 위치도

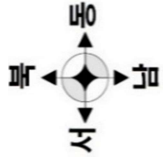


소재지	인천광역시 남동구 구월동 1096-20 대성빌리뷰 제5층 제501호
-----	--



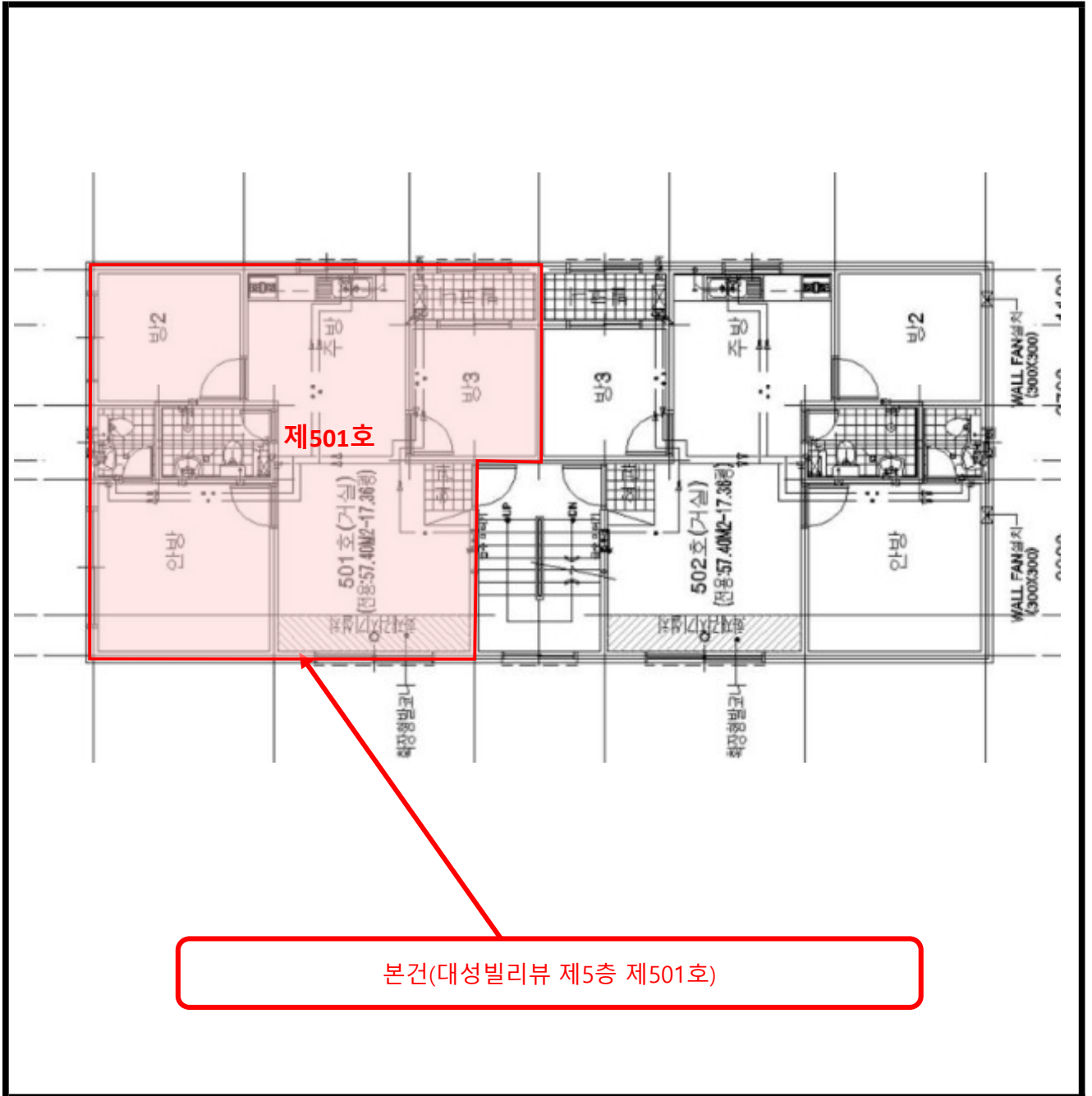
라인감정평가법인(주)

# 호 별 배치도



소재지

인천광역시 남동구 구월동 1096-20  
대성빌리뷰 제5층 제501호

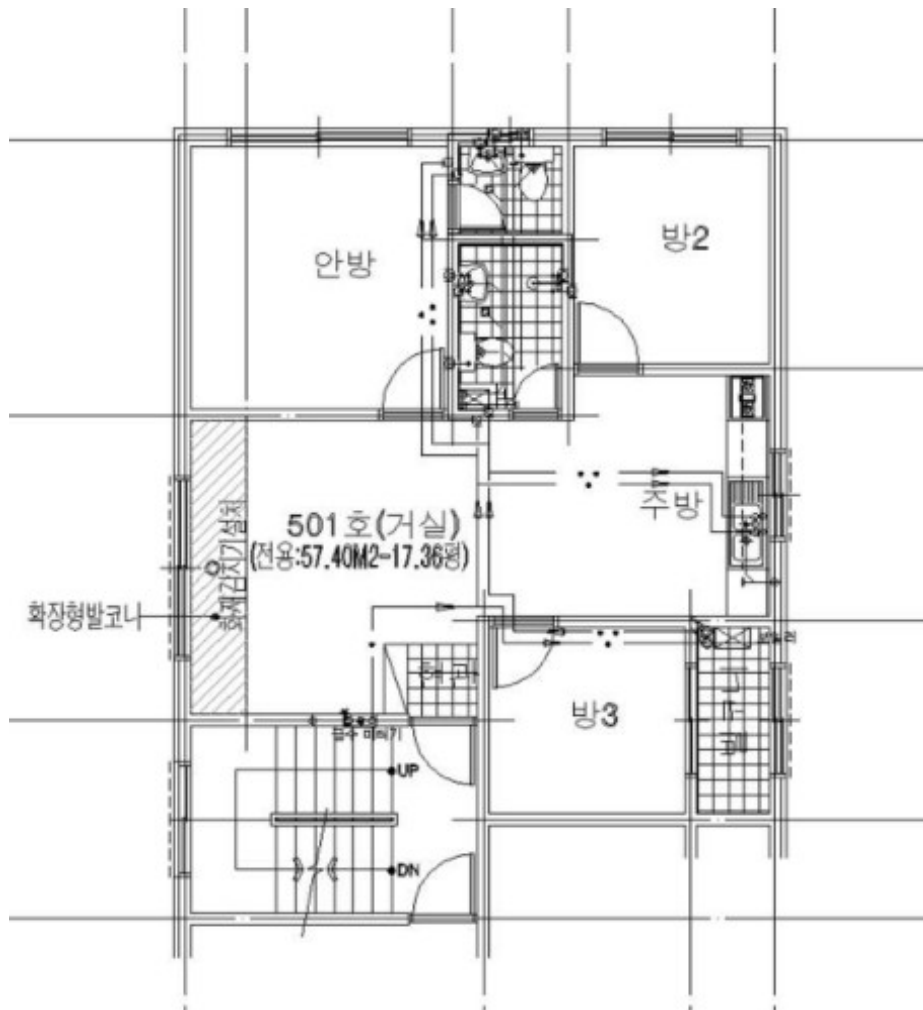


본건(대성빌리뷰 제5층 제501호)

# 내부 구조도

소재지

인천광역시 남동구 구월동 1096-20  
대성빌리뷰 제5층 제501호



본건(대성빌리뷰 제5층 제501호)



1