감 정 평 가 서

건 명	파산자 김진성의 파산관재인 박기대 소유물건(2025타경1273)
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍
감정서번호	인이2025-57

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.

인이감정평가사사무소

TEL. 032-835-5886 FAX. 032-835-5887

인천광역시 연수구 해돋이로 107 더샵퍼스트월드 D동 307호

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 남 용

감정평가액	이억오천이백만원정(₩252,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매17계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	파산자 김진성의 파산관재인 박기대 (2025타경1273)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.07	2025.07.04 ~ 2025.07.07	2025.07.08

감정평가내용	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	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 백	252,000,000 여
	합 계					₩252,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 연수구 동춘동에 소재하며 '동춘2동 행정복지센터' 남서측 인근에 위치하는 동남아파트 103동 6층 610호로서 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 평가근거

본건은「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가 하였음.

3. 평가방법

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절치 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식을 적용하는 것이 곤란한바, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

4. 그 밖의 사항

(1) 본건은 구분건물로서, 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계가 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권,대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 명세표상에 별도 부기하였음.

(2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 집합건축물대장, 감정평가 선례 및 탐문조사 등으로 확인하여, 표준적인 이용상황을 상정하여 감정평가를 하였으므로 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건개요

소 재 지	인천광역시 연수구 동춘동 943			
건물명,층,호수	동남아파트 103동 6층 610호			
용 도	아파트		사용승인일자	1994.12.18
면 적	전유면적(㎡) (A)	공유면적(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권면적(㎡)
	52.14	18.49	70.63	53.85

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점 사용승인일
1	동춘동 943	동남아파트 105동	7층 70*호	52.14	53.84	242,000,000	2025-04-28 1994.12.18

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 최근의 거래사례로서 적정한 거래사례로 보이는 사례(1)을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

본거래 사례는 거래 당사자간에 다소 낮은 가격에 거래된 사례로서 사정보정이 필요한 것으로 사료됨.(1.05)

5. 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 한국부동산원이 발표하는 “인천광역시 연수구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.
(2) 지역 : :인천광역시 연수구(25.04.28~25.07.07)

거래시점 : 2025.04.28, 2025년03월 지수를 적용 함
기준시점 : 2025.07.07, 2025년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년05월 지수를 적용함
2025.04.28 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 100.0
2025.07.07 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.2
시점수정치 : 99.2/100.0≒0.99200

6. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사례	본건	
단지외부요인	도심지 및 상업.업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
	대중교통의 편의성			
	차량이용의 편의성			
	교육시설 등의 배치			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관등)			
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	통로구조(복도식/계단식)			
호별요인	층별, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별효용	1.00	1.00	대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		

7. 그 밖의 참고자료

(1) 인근지역 유사부동산의 가격(호가)수준

동류형의 아파트 가격수준(호가)	250,000,000원 내외 수준

(2) 인근 평가전례

(출처:협회 감정평가정보)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가금액(원)	기준시점(평가목적)
1	동춘동 943	동남아파트 102동	8층 80*호	52.14	53.85	258,000,000	2025.04.18 (경매)
2	동춘동 943	동남아파트 101동	10층 100*호	52.14	53.85	197,000,000	2024.05.27 (시가참고)

8. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	산출가격(원)	적용가격(원)
1	242,000,000	1.05	0.99200	1.000	1.00	252,067,200	252,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

위 상기 거래가격 및 인근시세, 평가전례, 평가목적 등을 종합참작하여 본건의 가격을 252,000,000원으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	인천광역시 연수구 동춘동 [도로명주소] 인천광역시 연수구 먼우금로 19	943 동남 아파트 103동	아파트	철근콘크리트 경사 슬래브위 아스팔트쉉글지붕 15층				
				지하층	810.30			
				1층	940.35			
				2층	925.35			
				3층	925.35			
				4층	925.35			
				5층	925.35			
				6층	925.35			
				7층	925.35			
				8층	925.35			
				9층	925.35			
				10층	925.35			
				11층	925.35			
				12층	925.35			
				13층	925.35			
				14층	925.35			
				15층	925.35			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	동 소	943	대		79,794.3	79,794.3		
가				(내) 철근콘크리트조 6층 610호	52.14	52.14	252,000,000	비준가액
				소유권 1.--------- 대지권	53.85 ------- 79,794.3	53.85		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	126,000,000	
						건 물 :	126,000,000	
	합 계						**₩252,000,000.-**	
			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 연수구 동춘동 소재 '동춘2동 행정복지센터' 남서측 인근에 위치하며,
주위 일대는 대단지 아파트 및 다세대 주택 등이 소재하는 주거지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사슬래브위 아스팔트쉉글지붕 15층 건 중 제103동 제6층 제610호로서,
외벽:몰탈위 페인팅 마감,
창호:하이샷시 창호 등임.

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)

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비, 소화전설비, 지하주차장시설, 승강기시설 등이 되어 있음

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 공동주택 건부지로 이용 중임

(7) 인접 도로상태등

단지내 포장도로를 이용하여 각동 및 외곽 공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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)

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합) 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

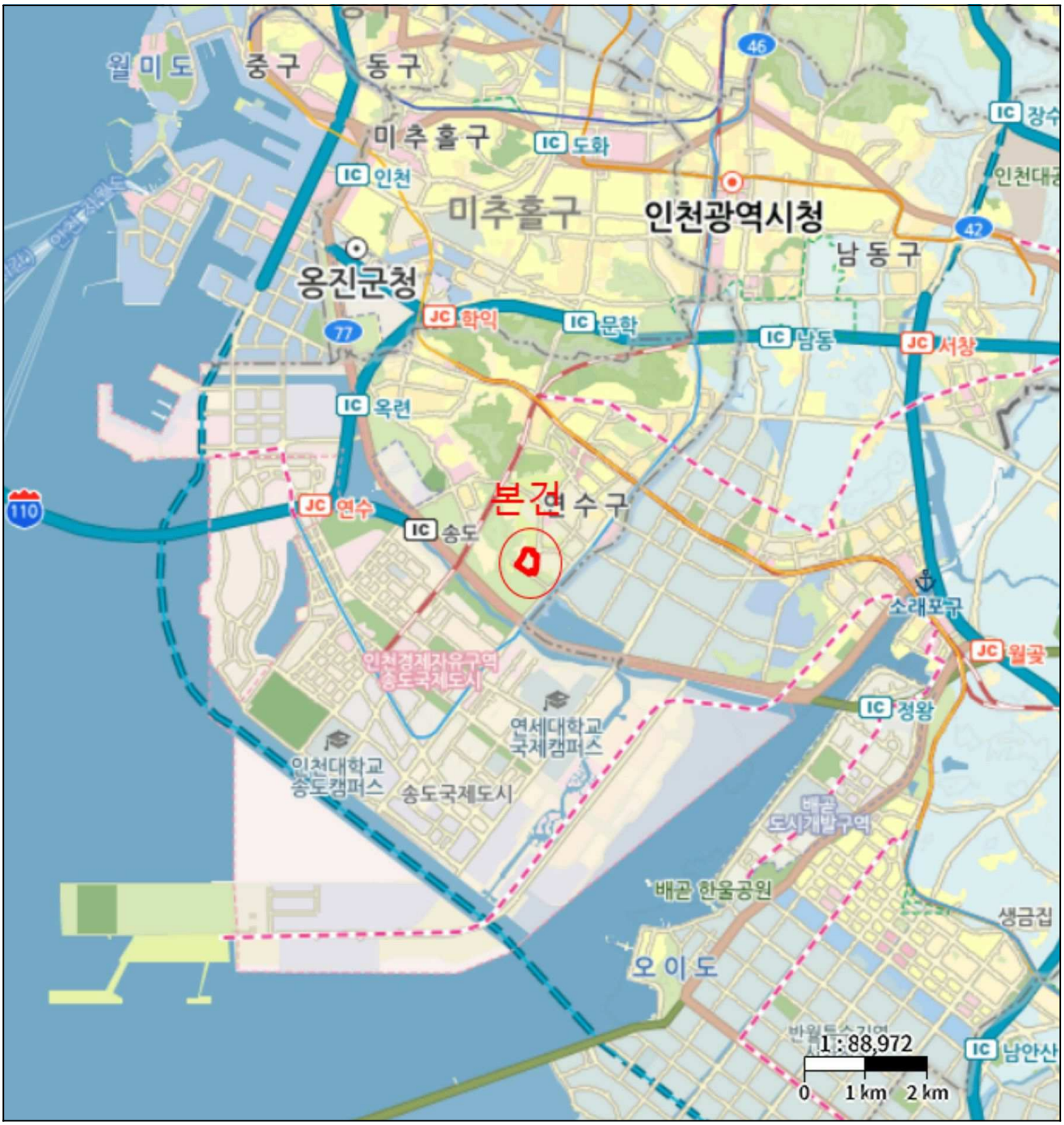
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기 타 : 없음.

광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 연수구 동춘동 943 동남아파트 103동 6층 610호

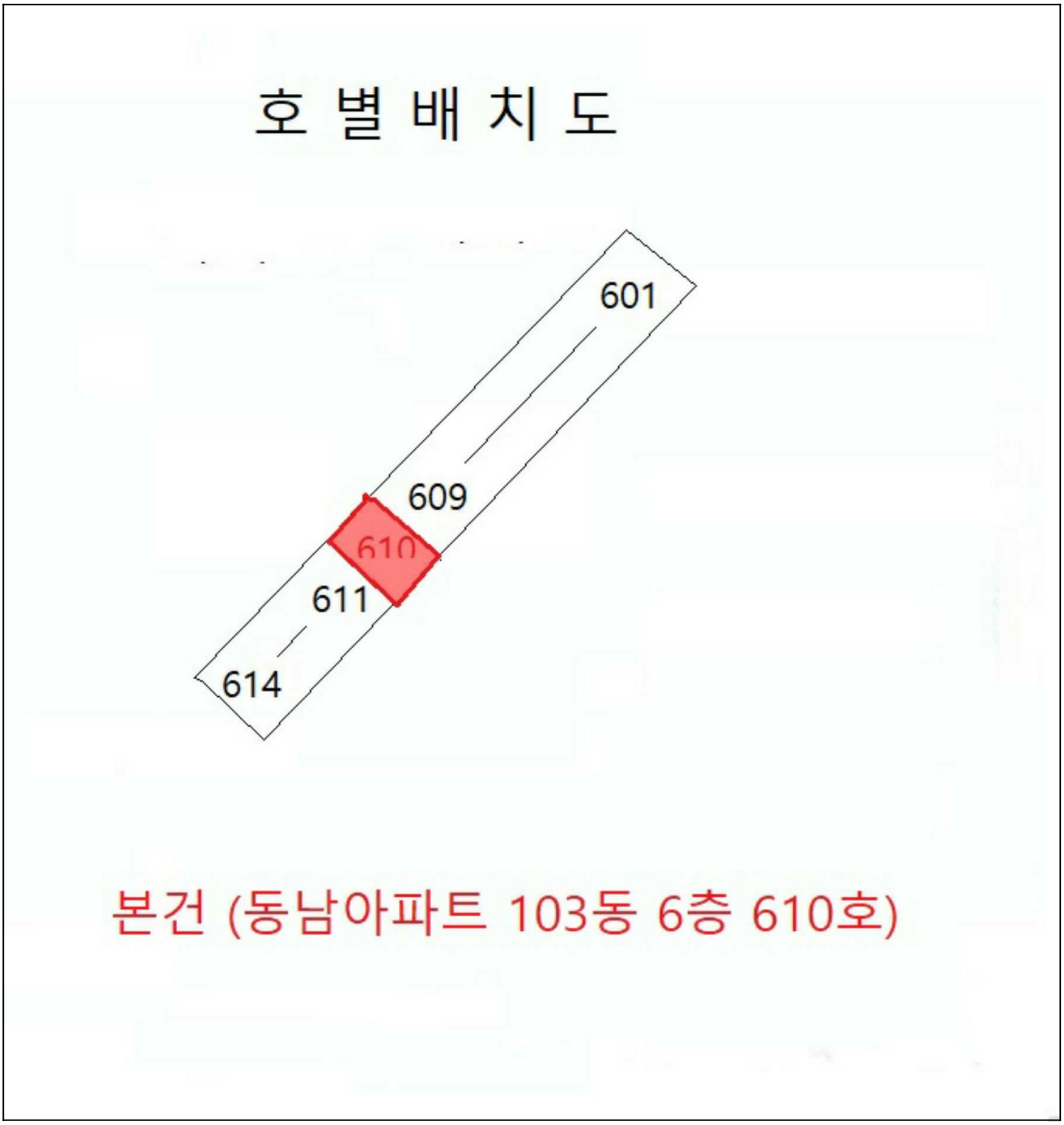


위 치 도

소 재 지	인천광역시 연수구 동춘동 943 동남아파트 103동 6층 610호



건 물 개 황 도












8
103
14