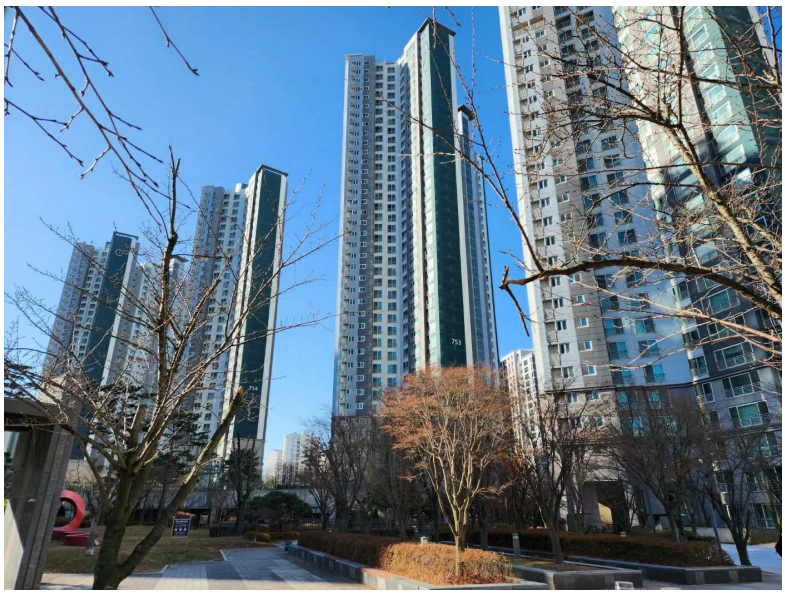
감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	망 김택훈의 상속인 김민서 외 2명 소유물건(2025타경1726)
의 뢰	인:	인천지방법원 사법보좌관 김연희
감정평가서번호:		JDI251117-2-001



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.

(주)감정평가법인 정도 경인지사

JDI251117-2-001

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 성 치

(주)감정평가법인 정도 경인지사 지사장 김병철 (서명또는인)

감정평가액	**삼억육천육백만원정(₩366,000,000.-)**		
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 김연희	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	인천지방법원 경매26계
소 유 자 (대상업체명)	망 김택훈의 상속인 김민서 외 2명 (2025타경1726)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가 조 건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 외	기 준 시 점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2025.11.27	2025.11.25 ~ 2025.11.27 / 2025. 11. 28

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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	366,000,000
	합 계					₩366,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
김 병 철

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 중구 중산동 소재 “영종1동행정복지센터” 남측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 하늘도시우미린2단지 753동 1층 104호)로서, 법원경매(인천지방법원 제출용)목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 11월 27일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2025년 11월 25일 ~ 2025년 11월 27일)

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

대상물건 감정평가는 **『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』** 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

2) 대상물건은 「**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**」에 의한 구분소유권의 대상이 되는 물건으로서,「**감정평가에 관한 규칙**」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 「**감정평가에 관한 규칙**」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법 이외의 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「**감정평가에 관한 규칙**」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

5. 기타 참고 사항

1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.

2) 귀 원의 요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였는바 경매진행 시 참조하시기 바람.

3) 대상물건 호수의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도면을 기준하여 현장에서 실사 확인을 하였고, 내부구조는 수차례 방문하였으나 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 확장여부 등을 확인하지 못하여 집합건축물대장상 건축물현황도면에 의거하여 내부구조도를 도시하였는바 경매 진행시 참조하시기 바람.

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명 칭	하늘도시우미린2단지 753동
소 재 지	인천광역시 중구 중산동 1871-3 (도로명주소 : 인천광역시 중구 하늘달빛로 113 (중산동))
용 도 지 역	제3종일반주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 지상 36층
사용승인일자	2012.08.29
주 용 도	공동주택(아파트)
기 타 설 비	위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비 등

2. 대상 부동산의 현황

일련번호	층	호	용 도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	비고
1	1	104	아파트	84.9172	27.8369	112.7541	50.4661	-

※ 공용부분 면적은 집합건축물대장상 공용부분 구분상의 “주” 부분을 합산한 면적임.

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : KAIS 및 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	건물명칭	동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
#1	중산동 1871-3	하늘도시 우미린 2단지	75*/ 3/ 30*	84.7989	50.4	370,000,000	4,363,264	2025.11.15 / 2012.08.29
#2	중산동 1871-3	하늘도시 우미린 2단지	75*/ 3/ 30*	84.7989	50.4	348,000,000	4,103,827	2025.10.29 / 2012.08.29
#3	중산동 1871-3	하늘도시 우미린 2단지	75*/ 5/ 50*	84.7989	50.4	360,000,000	4,245,338	2025.09.11 / 2012.08.29
#4	중산동 1871-3	하늘도시 우미린 2단지	75*/ 5/ 50*	84.7834	50.39	373,000,000	4,399,446	2025.08.27 / 2012.08.29

사례 기호	소재지	건물명칭	동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
#5	중산동 1871-3	하늘도시 우미린 2단지	75*/ 22/ 220*	84.6182	50.29	400,000,000	4,727,115	2025.06.04 / 2012.08.29
#6	**중산동 1871-3**	**하늘도시 우미린 2단지**	**75*/ 3/ 30***	**84.7989**	**50.4**	**395,000,000**	**4,658,079**	**2025.05.19 / 2012.08.29**
#7	중산동 1871-3	하늘도시 우미린 2단지	75*/ 1/ 10*	84.9172	50.29	338,000,000	3,980,348	2025.07.21 / 2012.08.29

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근에 위치하고 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례 중 감정평가 목적을 고려하여 <거래사례 #6>을 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적비교가능성이 있다고 판단되는 **'아파트 매매가격지수', 인천광역시 중구**를 활용하여 산정함.

[출처 : R-one(인천광역시 중구)]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2025년	100.1	100.0	100.0	100.1	100.1	99.8	99.5	99.5	99.5	99.5	-	-
2024년	99.1	98.6	98.7	98.5	99.1	100.0	100.5	100.9	101.2	101.2	101.1	100.5

구 분	적 용 연 월	가 격 지 수	비 고
사례 거래시점 (2025.05.19)	2025년 04월	100.1	B
기준시점 (2025.11.27)	2025년 10월	99.5	A
시점수정치		0.99401	A/B

※ 거래시점 : 2025.05.19, 2025년04월 지수를 적용 함

※ 기준시점 : 2025.11.27, 2025년10월 지수를 적용 함

5. 지역요인비교

대상물건은 비교사례와 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	대상물건 / 사례#6	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.93	대상물건은 비교사례 대비 층별 효용 및 위치별 효용(동별) 등에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
비교치 누계		0.930	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

가. 감정평가 단가결정

일련번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	4,658,079	1.000	0.99401	1.000	0.930	4,306,065	4,310,000

※ 적용단가는 유효숫자 세자리 기준하였음.

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

일련번호	동/층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	753/ 1/ 104	84.9172	4,310,000	365,993,132	**366,000,000**	-

※ 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

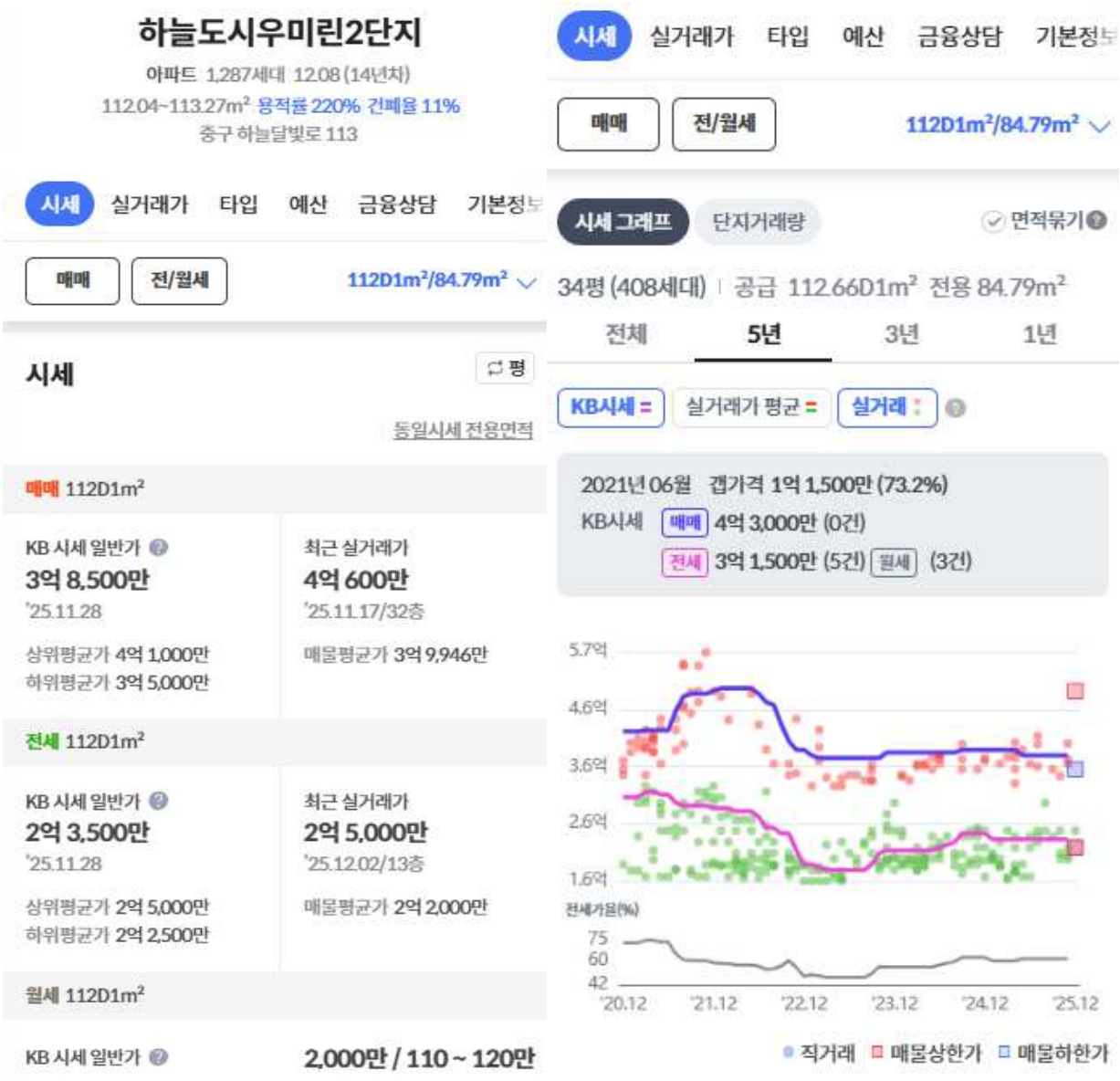
8. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가사례

[출처 : KAPA - HUB]

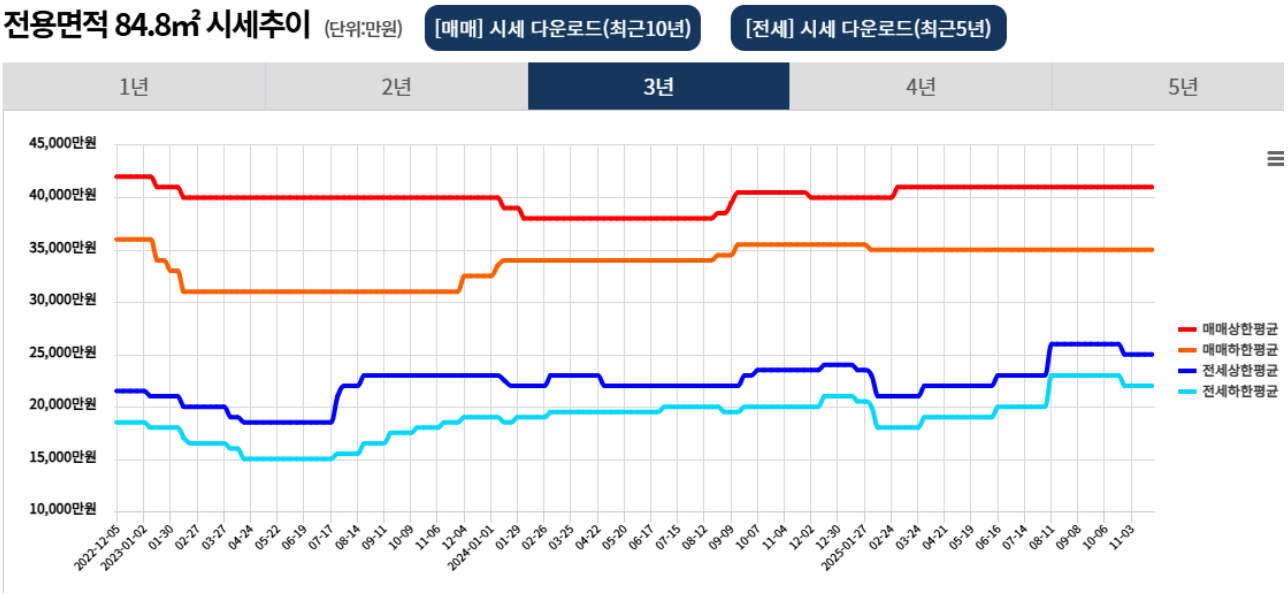
사례 기호	소재지	건물명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일
ㄱ	중산동 1871-3	하늘도시 우미린 2단지	75*/ 10/ 100*	84.6182	법원 경매	382,000,000	4,514,395	2025.11.25 2012.08.29
ㄴ	중산동 1871-3	하늘도시 우미린 2단지	75*/ 27/ 270*	84.9172	법원 경매	391,000,000	4,604,485	2025.07.17 2012.08.29
ㄷ	중산동 1871-3	하늘도시 우미린 2단지	75*/ 2/ 20*	84.6182	법원 경매	352,000,000	4,159,862	2025.04.23 2012.08.29
ㄹ	중산동 1871-3	하늘도시 우미린 2단지	75*/ 16/ 160*	84.6182	법원 경매	398,000,000	4,703,480	2024.12.24 2012.08.29

나. 대상물건 KB 시세변동추이 [매매] :전용(84.79㎡)



다. 대상물건 한국부동산원 부동산테크 시세변동추이 [매매] :전용(84.8㎡)





감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 대상물건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.(부동산 경기변동 하락으로 인하여 가격편차가 크니 참고하시기 바람)

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

구분	가 격 수 준
대상물건 인근	최근 대상물건과 유사한 아파트(전용: 84㎡, 1층) 시세 및 호가수준은 약 340,000,000원 ~ 370,000,000원 내외 수준으로 파악됨. 다만, 인천지역 부동산시장 경기동향이 둔화됨에 따라 과거 대비 가격시세의 변동폭이 크므로 유의하시기 바람.

마. 경매통계자료

[출처 : 대법원경매정보사이트]

소재지	통계기간	물건구분	매각율(%)	매각가율(%)
인천광역시 중구	최근1년 (2024.12~2025.11)	**아파트**	**41.9**	**82.4**
		단독주택, 다가구주택	28.6	58.2
		연립주택, 다세대	32.1	63.6
		대지, 임야, 전답	10.8	39.8
		오피스텔	33.6	62.1

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	소재지	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	결정가격(원)
1	인천광역시 중구 중산동 1871-3 하늘도시우미린2단지 753동 1층 104호	84.9172	27.8369	112.7541	50.4661	366,000,000
합 계						366,000,000

※ 공용부분 면적은 집합건축물대장상 공용부분 구분상의 “주” 부분을 합산한 면적임.

2. 감정평가액 결정 의견

대상물건은 아파트로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사건물의 거래사례, 인근 평가사례, 인근 가격수준, 거래동향 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

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 중구 중산동 [도로명주소] 인천광역시 중구 하늘달빛로 113	1871-3 하늘도시 우미린 2단지 753동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 38층				
				1층 ~ 19층 각	558.0678			
				20층	465.4967			
				20층 (피난안전구역)	94.0257			
				21층 ~ 35층 각	558.0678			
				36층 ~ 38층 각	336.745			
	1. 동소	1871-3	대	제3종 일반주거지역	65,758.9			
1				(내) 철근콘크리트구조 1층 104호	84.9172	84.9172	366,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권 ---------- 대지권	50.4661 65,758.9x-- 65758.9	50.4661		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	109,800,000	
						건 물 :	256,200,000	
	합 계						₩366,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가 요항표

(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 중구 중산동 소재 "영종1동행정복지센터" 남측 인근에 위치하며, 주위는 대단위 아파트단지, 학교, 관공서 및 각종 근린·편의시설 등이 소재하는 바, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 38층건 내 1층 104호로서,
(사용승인일 : 2012.08.29)
외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 있음.

구분건물 감정평가 요항표

(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

광평수의 대체로 사다리형 토지로서 '아파트' 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통하여 외곽공도와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(2013-02-04), 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(2012-12-28)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(2012-12-28)(접합), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 상대보호구역(2013-07-17)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역(2014-11-03)<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(외국인 토지거래허가구역(지정기간:2025. 8. 26. ~ 2026. 8. 25.))임.

(9) 공부와의 차이

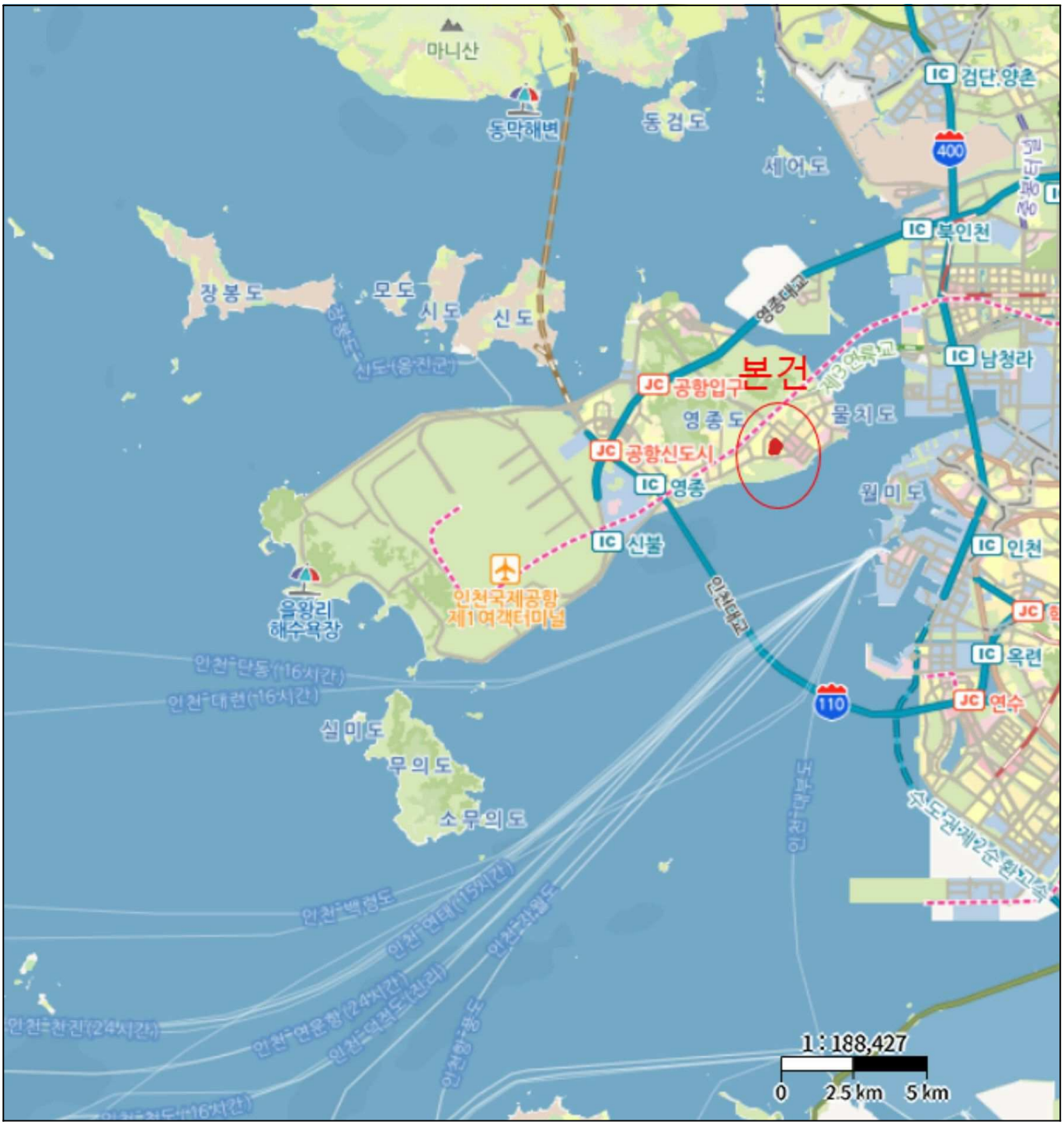
--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : --

광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 중구 중산동 1871-3 하늘도시우미린2단지 753동 1층 104호



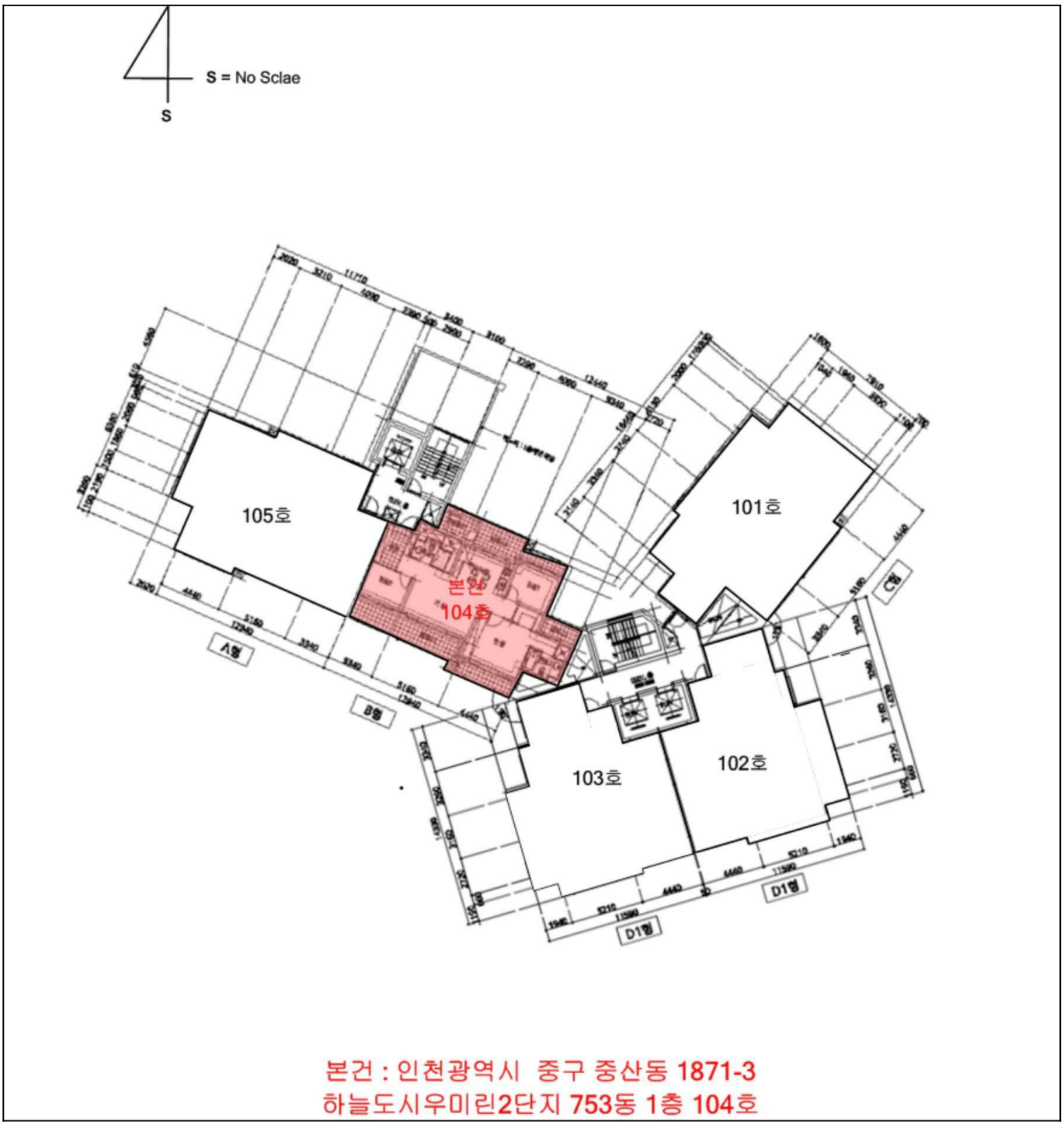
상 세 위 치 도

소 재 지	인천광역시 중구 중산동 1871-3 하늘도시우미린2단지 753동 1층 104호



호 별 배 치 도

소 재 지	인천광역시 중구 중산동 1871-3 하늘도시우미린2단지 753동 1층 104호



본건 : 인천광역시 중구 중산동 1871-3
하늘도시우미린2단지 753동 1층 104호

내 부 구 조 도

소 재 지	인천광역시 중구 중산동 1871-3 하늘도시우미린2단지 753동 1층 104호





[ ]



[ ]


754

[ ]


753
4-5

[ ]



[1]



[ ]