



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	MCH2025-1118-02
평가금액	61,000,000 원
평가기관 / 평가자	미추홀감정평가사사무소 / 이관재
서명해쉬 페이지수	총 17 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	미추홀감정평가사사무소 / 이관재	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-11-28 10:32:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 인천광역시 남동구 간석동 65-2
1층 102호 (2025-15185-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 인천지역본부장

감정평가서번호: MCH2025-1118-02

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.

미추홀감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

이관재



감정평가액	육천일백만원정 (₩61,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 인천지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 인천지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	하분이	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.11.27	2025.11.27 ~ 2025.11.27	2025.11.28		
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	1호 이	구분건물	1호 하 여	- 백	61,000,000
	합 계					₩61,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 간석동에 소재하는 “신명여자고등학교” 북서측인근의 “새약산 빌라” 1층 102호에 대한 한국자산관리공사 인천지역본부의 공매를 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 : 없음.

4. 감정평가 방법

- (1) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- (2) 본건은 토지의 소유권(대지권)과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 원가법, 수익환원법등 적정하지 아니한 평가방식은 배제하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025. 11. 27.일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025. 11. 27일이며 가격조사 완료일은 2025. 11. 27일로서 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 사항

- (1) 본건 현장조사시 폐문부재로 내부확인이 불가능하였는 바 집합건축물대장, 외부관리상태 등을 기준으로 평가하였음.
- (2) 본건의 호별위치는 현황(세대별 현관문 표시)을 기준으로 표시하였음.

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지		인천광역시 남동구 간석동 65-2					
건물명 동, 층, 호수		(새약산빌라) 1층 102호					
기 호		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용율	
1	1층 102호	29.7	5.46	35.16	18.55	84.47%	
용 도		다세대주택		사용승인일자	1991년	03월	19일

Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 실거래사례

(거래가격 단위: 천원)

사례	소재지	건물명 (용도)	동호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사례가격	자료출처	사례시점
								신축년도
가	간석동 65-**	다세대 주택	20*호	36.075	29.825	68,000	부동산 정보체계	2024.08.31. 1990.02.
나	간석동 65-**	다세대 주택	20*호	36.075	24.2	64,000	부동산 정보체계	2024.05.19. 1990.02.

▶ 자료출처 : 한국부동산원 부동산정보체계 (KAIS)

(2) 비교사례의 선정

위 비교사례 중 대상물건과 물적유사성이 높고, 인근지역 유사부동산의 적정시세를 반영하고 있다고 판단되는 【사례 #가】를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건의 물건특성 및 지역적 범위 등을 고려하여 아래 가격지수를 적용하였음.

[인천광역시 연립/다세대주택 매매가격지수]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래시점 : 2024.08.31, 2024년07월 지수를 적용 함
 기준시점 : 2025.11.27, 2025년10월 지수를 적용 함
 2024.08.31 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 101.4
 2025.11.27 매매 가격지수 (적용:2025년10월) : 99.5
 시점수정치 : $99.5/101.4 \approx 0.98126$

5. 가치 형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	인근지역내 거래사례로서 단지외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치, 주변환경			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.05	인근지역내 거래사례로서 건물관리상태 등 본건이 우세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 향별효용	1.00	1.06	층별/위치별효용 및 선호도 등에서 사례보다 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
기타 요인	장래동향 등 기타사항	1.00	1.00	대등함.
누 계			1.113	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

(단위 : 천원)

기호	거래사례	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액	결정가액
1.	68,000	1.00	0.98126	1.113	29.7/36.075	61,141	61,000

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액결정 참고자료

(1) 인근 유사 부동산의 실거래/평가사례

(단위:천원)

사례	소재지	건물명 (용도)	동호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사례가격	자료출처	사례시점
								신축년도
가	간석동 65-**	다세대 주택	20*호	36.075	29.825	68,000	부동산 정보체계	2024.08.31. 1990.02.
나	간석동 65-**	다세대 주택	20*호	36.075	24.2	64,000	부동산 정보체계	2024.05.19. 1990.02.
다	간석동 65-**	다세대 주택	10*호	36.08	25.59	74,000	경매평가 KAPAHUB	2022.11.15. 1990.02.
라	간석동 85-**	다세대 주택	20*호	35.16	19.86	70,000	소송평가 KAPAHUB	2023.12.31. 1989.12.

(2) 연립/다세대 경매낙찰가율 통계

(용도 : 연립/다세대, 단위 : %)

지역통계(인천지방법원)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수/총건수	비 고
최근1년간 평균	65.2	1,954/7,029	법원경매정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근지역 유사부동산의 가격수준 (전유면적기준)

주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
주거지대	연립/다세대주택	세로(불)~ 소로각지	1,800,000 ~ 2,100,000	실거래가자료 및 현장조사 등

2. 감정평가액의 결정

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)
1	1층 102호	29.7	61,000,000	@2,053,872
감정평가액 합계			₩61,000,000.-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 탐문조사에 의한 인근 유사부동산에 대한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 본건 감정평가액으로 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	(1동의건물의 인천광역시 남동구 간석동 (도로명주소) 인천광역시 남동구 풀무로26번길 13-7	표시) 65-2		벽돌조 슬래브지붕 3층 다세대주택 1층 2층 3층 지층				
					70.32			
					70.32			
					70.32			
					70.32			
	(전유부분의 1층 101호 (대지권의목적 1. 인천광역시 남동구 간석동 대지권종류: 대지권비율:	건물의 인토지의 65-2 1. 소유권	표시) 표시) 대	벽돌조	29.7	29.7	61,000,000	비준가액
					148.4			
					148.4분의 18.55	18.55		
	합 계						₩61,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교 통 상 황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 남동구 간석동에 소재하는 “신명여자고등학교” 북서측인근의 “새약산빌라” 1층 102호서 주위는 다세대주택이 주를 이루는 주거지대인바 주변환경은 보통시됨.

2. 교 통 상 황

동측인근으로 경인로가 통과하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통여건은 보통시됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

벽돌조 슬래브지붕 3층건내 1층 102호로서
외벽: 적벽돌노출쌓기.
내벽: 몰탈위페인팅 등 마감.
창호: 샤시창호임.
사용승인일자 : 1991.03.19.

4. 설비내역 등

위생 및 급배수설비, 도시가스공급설비 등.

5. 토지의 형상 및 이용상태

가장형 토지로서 다세대주택의 부지로 이용중임.

6. 도로상태 등

남서측으로 세로(불)에 접함.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

제1종일반주거지역, 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>, 토지거래계약에관한허가

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타
구역(2025-08-21)((외국인 등에 한함, 대상: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대(지정기간: 2025. 08. 26. ~ 2026. 08. 25.)) 8. 공부와의 차이 해당없음. 9. 임대관계 및 기타 * 자세한 임대내역은 미상이며 별첨 “전입세대 확인서” 등재내역은 다음과 같음. ● 세대주 : 김 * * (전입일자 2003.08.18.)		

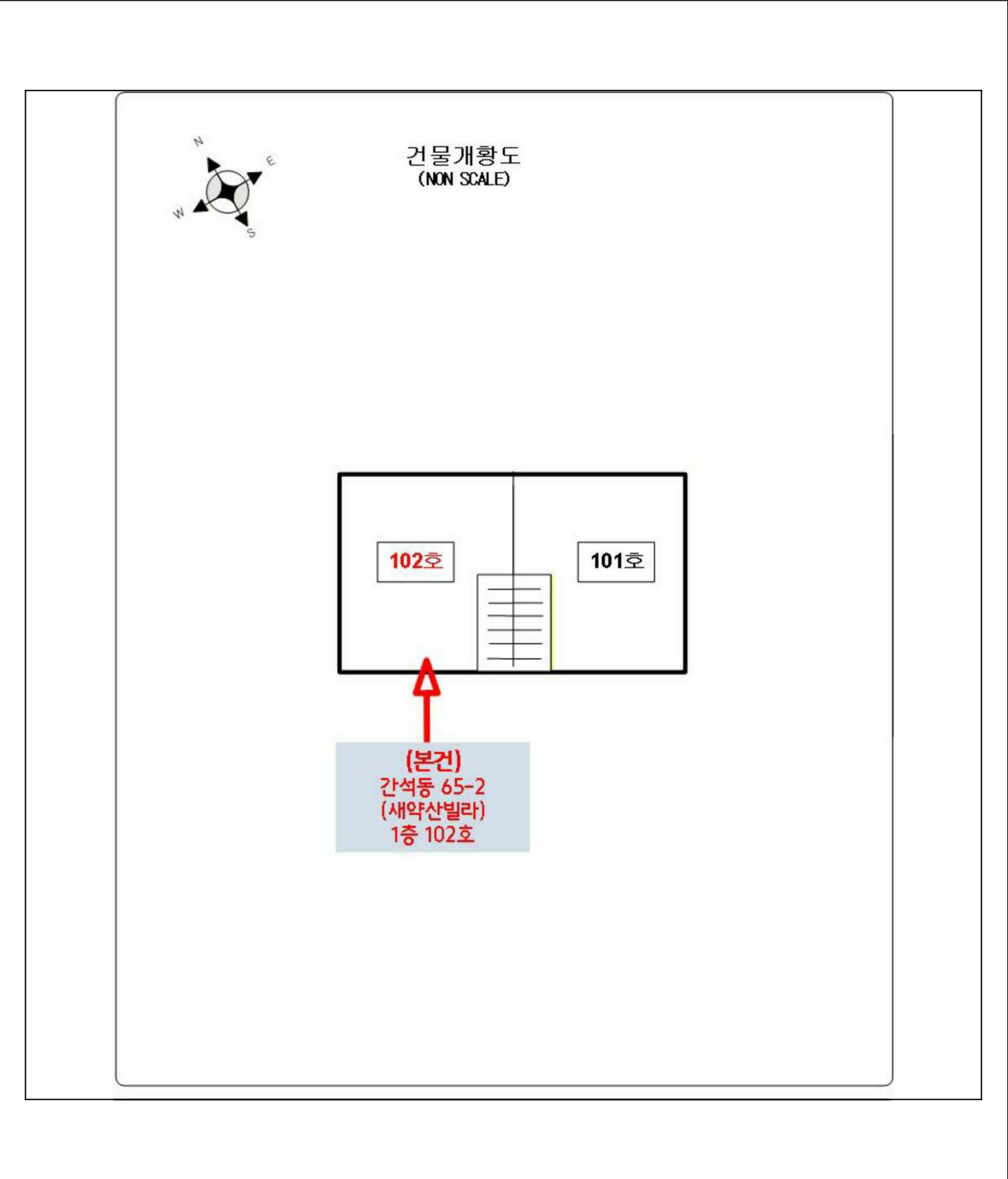
위 치 도



소 재 지	인천광역시 남동구 간석동 65-2 1층 102호
-------	----------------------------



건 물 개 황 도





102



1

회보서

우)21381 인천광역시 부평구 안남로 123번길 46(401-606)
E-Mail : michoo15@KAPALAND.CO.KR

TEL. 010-3729-7674
FAX. 0505-182-3363

문서번호 : MCH2025-1118-02

시행일자 : 2025-11-27

수 신 : 한국자산관리공사 인천지역본부

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 · 공 람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 미추홀감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 의
무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2025.11.18자 귀 제 『2025-15185-A01』 호로 의뢰하신 『인천광역시 남동구 간석동
65-2 1층 102호 소재 물건 (2025-15185-A01)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여
회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

미추홀감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 010-3729-7674, FAX: 0505-182-3363)

문서번호 : MCH2025-1118-02

수 신 : 한국자산관리공사 인천지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.11.18 자 귀 제 『 2025-15185-A01 』 호로

의뢰하신 『 인천광역시 남동구 간석동 65-2 1층 102호 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		212,100	200,000+11,000,000 x 11/10,000≒212,100
실	여 비	40,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	6,000	
	기타 실비	27,000	
비	소 계	83,000	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		295,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		29,500	
합 계		324,500	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		324,500	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 110-427-203019
예금주(이관재)

미추홀감정평가사사무소
이관재