

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 광보경 소유물건(2025타경507894)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정평가서번호: SV25-0307-a-25

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.


솔버 감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
 양해영

양해영 

감정평가액	일억일천칠백만원정 (₩117,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매17계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	곽보경 (2025타경507894)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.10	2025.03.07 ~ 2025.03.10	2025.03.11		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	117,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩117,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 <p style="text-align: center;">" 별 지 참 조 "</p>						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적 등

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 '제물포역' 남동측 인근에 위치하는 부동산[구분건물, 통칭 우세아트빌 제302호]에 대한 인천지방법원의 경매목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건 없음.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일로 함.

▶ 기 준 시 점 : 2025.03.10 (가격조사완료일)

4. 감정평가기준 및 감정평가방법

가. 감정평가기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령, 감정평가실무기준 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 추후 이전될 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 타 방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, "원가법"은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래되는 시장관행에 따라 토지와 건물 원가의 합리적인 배분이 현실적으로 적용이 곤란하며, "수익환원법"은 장래 산출할 것으로 기대되는 수익 추정 및 현재가치로의 환원 또는 할인하는 과정의 현실적인 어려움 등이 있어 적용의 한계가 있음.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 다른 방법에서의 합리성 검토가 곤란하다고 판단되는바, 본건 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 소재지 등

대상물건의 소재지, 지번, 면적, 구조 등은 귀 제시목록 및 집합건축물대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등에 의거하였음.

나. 대상물건 확인

본건 내부구조 및 이용상태 등은 폐문부재로 표준적인 이용상황 및 건축물현황도면을 기준으로 현장조사한 사정 등을 참조하여 작성하였음.

다. 토지가격과 건물가격으로 배분

집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 이에 대한 토지 및 건물을 구분하여 평가하는 것은 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상부동산의 평가액을 토지 및 건물의 가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 표기하였으니 참고하시기 바람.

라. 유의사항

본건은 관계인의 폐문부재로 누수, 결로, 마감자재 등의 확인이 불가능하여, 부득이하게 인근 유사물건의 통상적인 이용상황을 기준하여 평가하였으므로 경매진행시 반드시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상부동산 개황

1. 대상물건이 속한 전체 건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구분	내용
명칭	우세아트빌
소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 3-73
용도지역	준주거지역
대지면적	188㎡
연면적	409.34㎡
구조 및 규모	철근콘크리트구조, 지하1층, 지상4층, 10세대
사용승인일자	2001.11.29
주용도	공동주택
비고	-

2. 감정평가 대상

기호	동	층	호	이용상황	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	전용율(%)
가	-	3	302	다세대주택	47.84	5.6	53.44	19.740	90%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

나. 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며 시장성에 따른 감정평가방법이다.

2. 거래사례 선정

가. 인근지역 유사 부동산 거래사례

기호	소재지	건물명	전유 면적(m ²)	거래금액 (원)	거래 단가 (원/m ²)	사용 승인	거래일자
사1	미추홀구 도화동 634-127	신동아맨션 3층	50.18	130,000,000	2,590,674	2002	2022-05-11
사2	미추홀구 도화동 3-5	유진하이츠 B동 2층	39.69	100,000,000	2,519,526	2002	2023-02-18
사3	미추홀구 도화동 641-23	도화리치빌 2층	49.57	115,000,000	2,319,952	2002	2024-03-05
사4	미추홀구 도화동 46-12	동은허니문 4층	39.94	90,000,000	2,253,380	2001	2024-03-07

나. 비교 거래사례 선정

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 최근 사례를 아래와 같이 비교하여 거래사례로 선정함.

기호[사2]선정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

가. 사정보정의 의의

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화하는 작업임.

나. 사정보정치 결정

사례는 실거래가격으로 신고된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단 됨.

사정보정치 1.00

4. 시점수정

사례와 유형적으로 유사한 부동산의 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전분기의 가격지수를 적용하였음.

출처 : 한국부동산원

기호	비교사례	산출내역
가 2025.03.10	사2 2023-02-18	연립다세대 지역 : 인천광역시(23.02.18~25.03.10) 거래시점 : 2023.02.18, 2023년01월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.03.10, 2025년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년01월 지수를 적용함 2023.02.18 매매 가격지수 (적용:2023년01월) : 100.0 2025.03.10 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 95.6 시점수정치 : $95.6/100.0=0.95600$
시점수정치		0.95600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

조건	세항목	검토	격차율
단지외부요인	대중교통의 편의성	대상과 사례는 대등함	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	대상이 사례보다 건물의 마감상태 및 노후도 등에서 열세임	0.98
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	대상이 사례보다 층별효용 등에서 우세함	1.03
	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	대상과 사례는 대등함	1.00
가치형성요인비교치			1.009

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액 산정

기호	사례	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	비준가액(원)
가	사2	2,519,526	1.00	0.95600	1.009	2,431,309	47.84	117,000,000

7. 시산가액의 합리성 검토 자료

가. 감정평가사례

기호	소재지	명칭	전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	사용승인	기준시점
감1	송의동 5-86	송의홈타운 2층	53.67	22.17	116,000,000	2,161,356	2003. 03.26	2025.01.03
감2	송의동 48-2 외	에덴파크빌 4층	48.9	23.1301	110,000,000	2,249,489	2003. 04.04	2024.11.21

나. 인근지역 유사부동산 가격수준

인근 부동산 조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.
층별, 연식, 면적 등에 따라 전유면적당 1,800,000~3,000,000/㎡ 정도로 파악됨.

다. 경매통계분석

출처 : KAIS[태인]

소재지	물건용도	낙찰가율 (%)	낙찰건수	낙찰건율 (%)	총경매건수
인천광역시 미추홀구	다세대	64.46	166	26.14	635

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 결정의견

대상물건의 입지와 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

기호	소재지	건물명	동	층	호	전유면적(m ²)	감정평가액(원)
가	인천광역시 미추홀구 송의동 3-73	우세아트빌	-	3	302	47.84	117,000,000

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 미추홀구 송의동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 수봉북로12번길 70-3	3-73	다세대주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층										
							1층	99.20						
							2층	105.47						
							3층	105.47						
							4층	99.20						
							지층	99.68						
							상동	3-73	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트조 제3층 제302호	188	188		
									1. 소유권	19.74		47.84	117,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
									----- 대지권	188		19.14		
						합 계								
			이	하	여	백								
							토지·건물 토 지 : 70,200,000 건 물 : 46,800,000	배분내역						
								₩117,000,000.-						

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 미추홀구 송의동 소재 '전철1호선 제물포역' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 단독주택, 다세대주택, 아파트 등이 혼재하는 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장, 제물포역 등이 소재하여 제반 대중교통 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조, 지하1층, 지상4층, 10세대 건물 내 제3층 제302호로서,
외벽 : 드라이비트, 몰타르 위 페인팅 등 마감.
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 등을 구비하고 있음.

(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) |

대체로 사다리형인 토지로서 인접토지 및 도로와 등고평탄하며, 현황 공동주택 등의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건의 출입은 본건 동측 포장도로를 이용함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역

가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



위치도

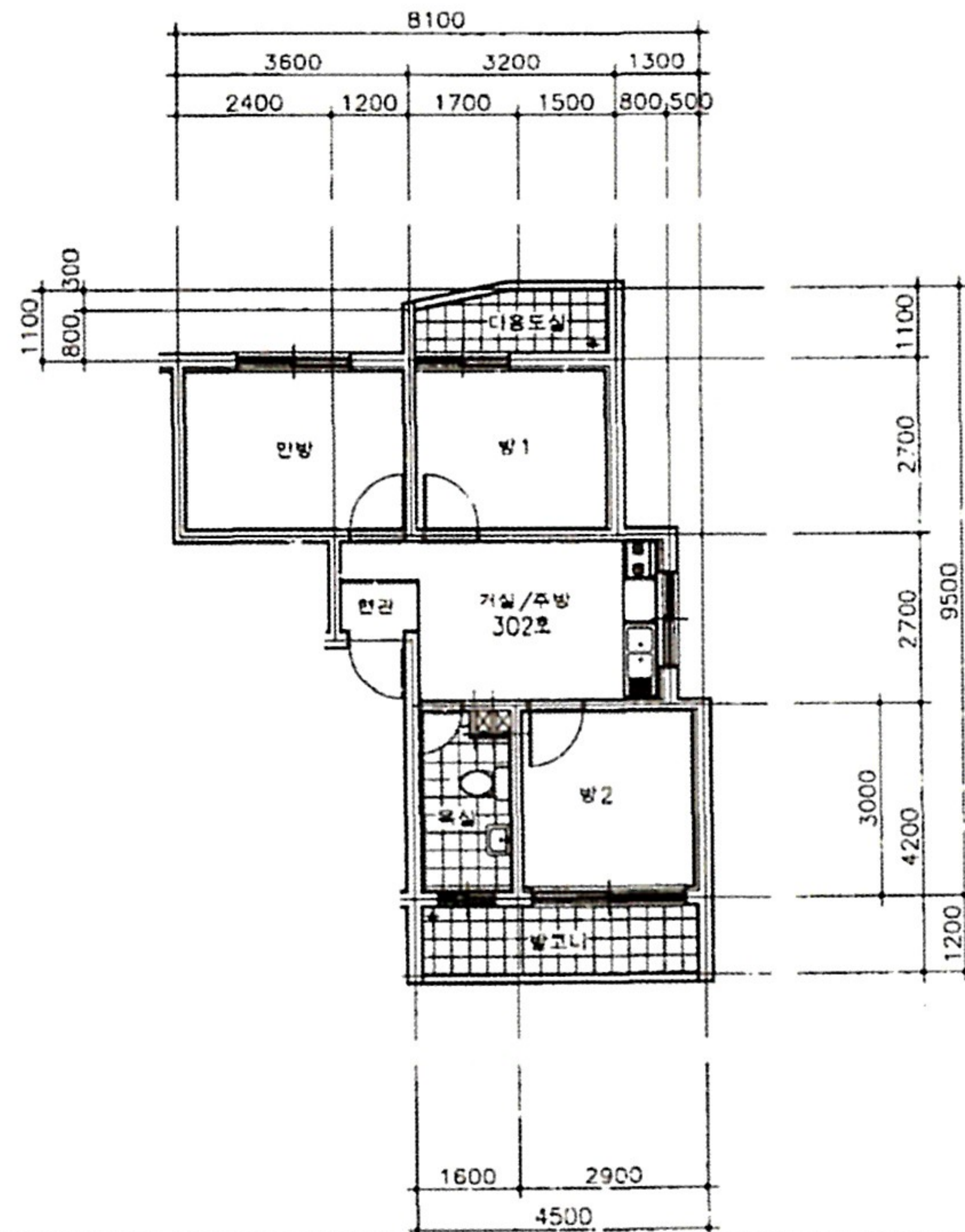
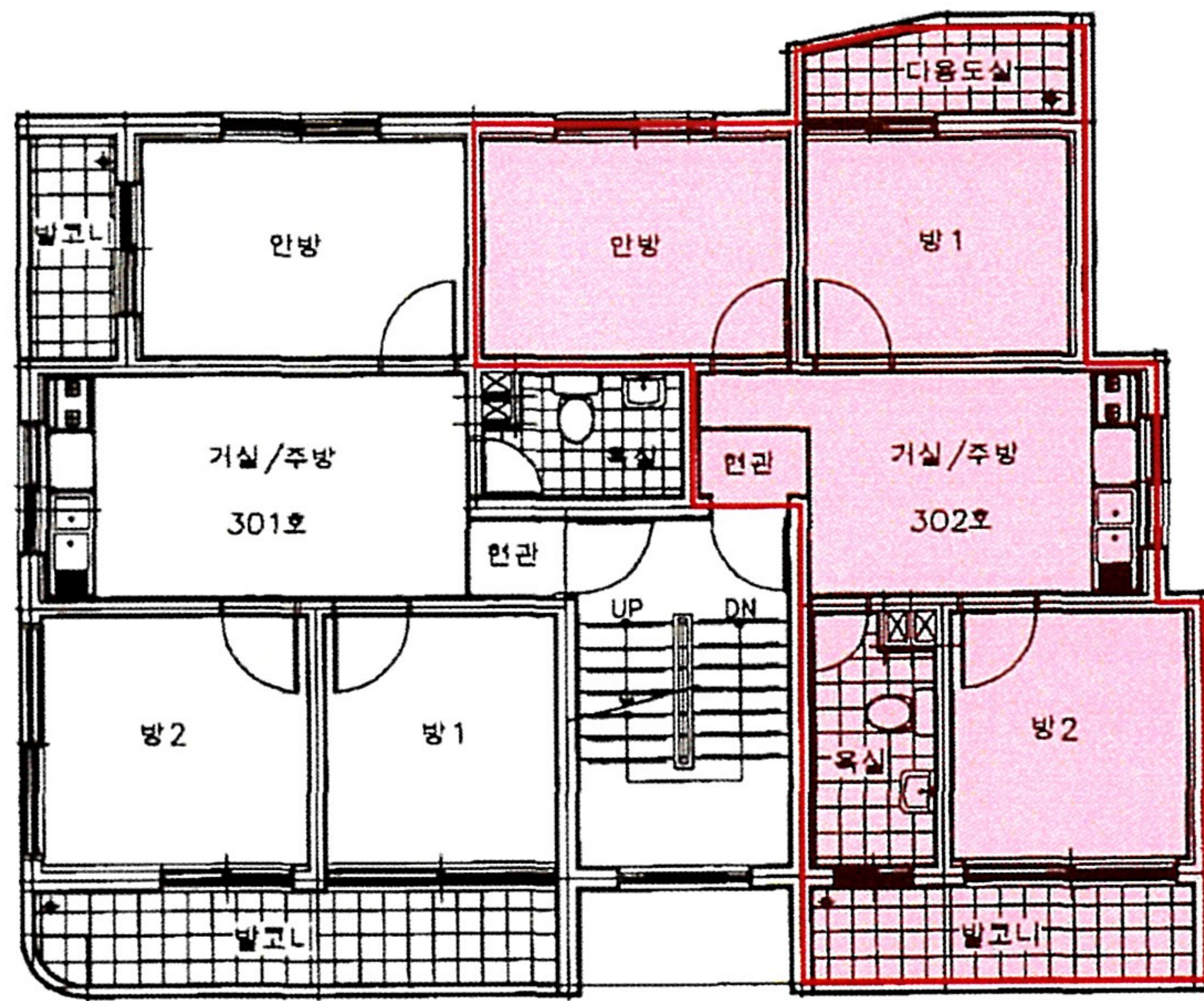


소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 3-73 3층 302호
-----	-----------------------------



건물개황도

[우세아트빌 제3층]

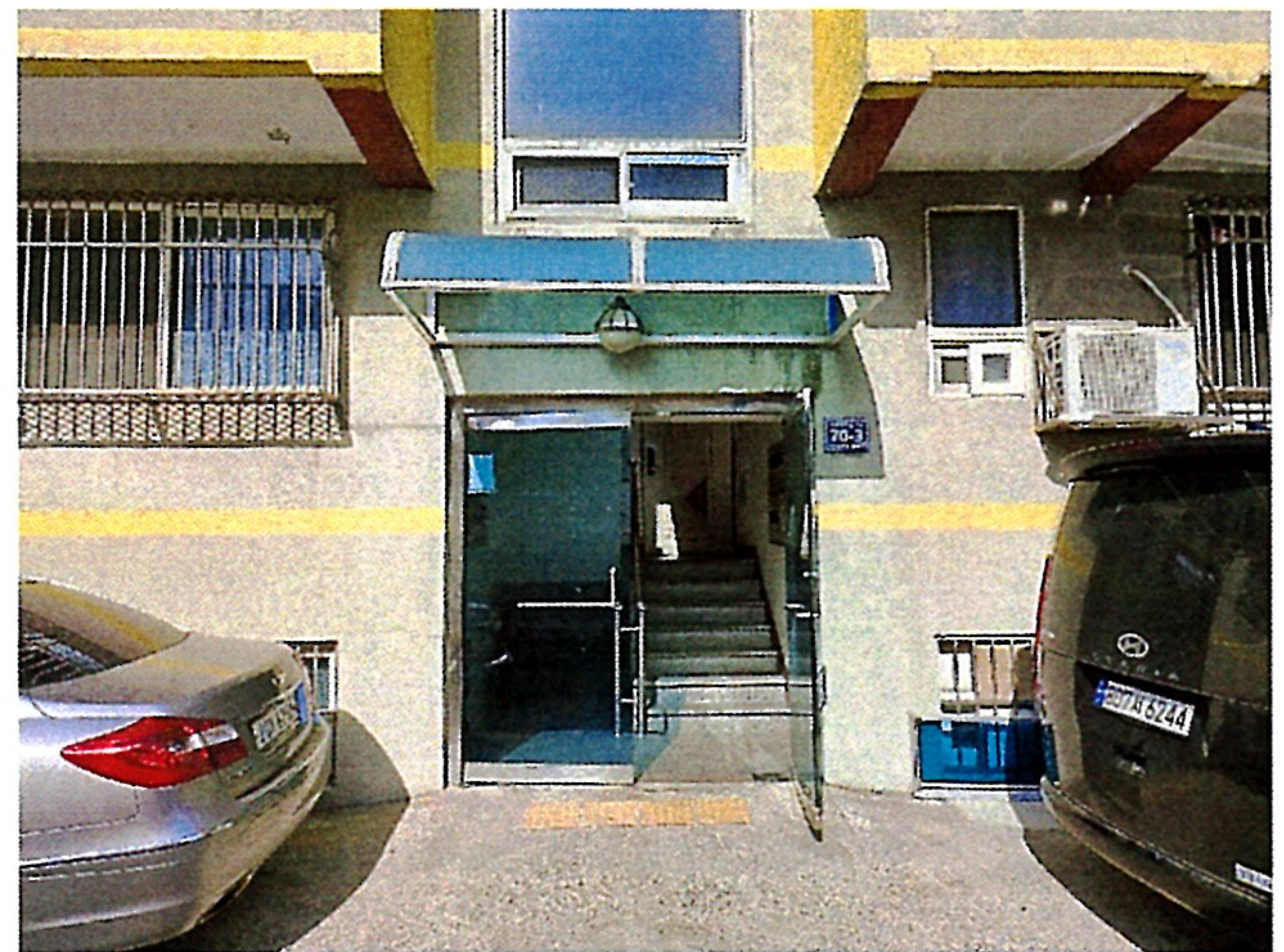


<제302호>

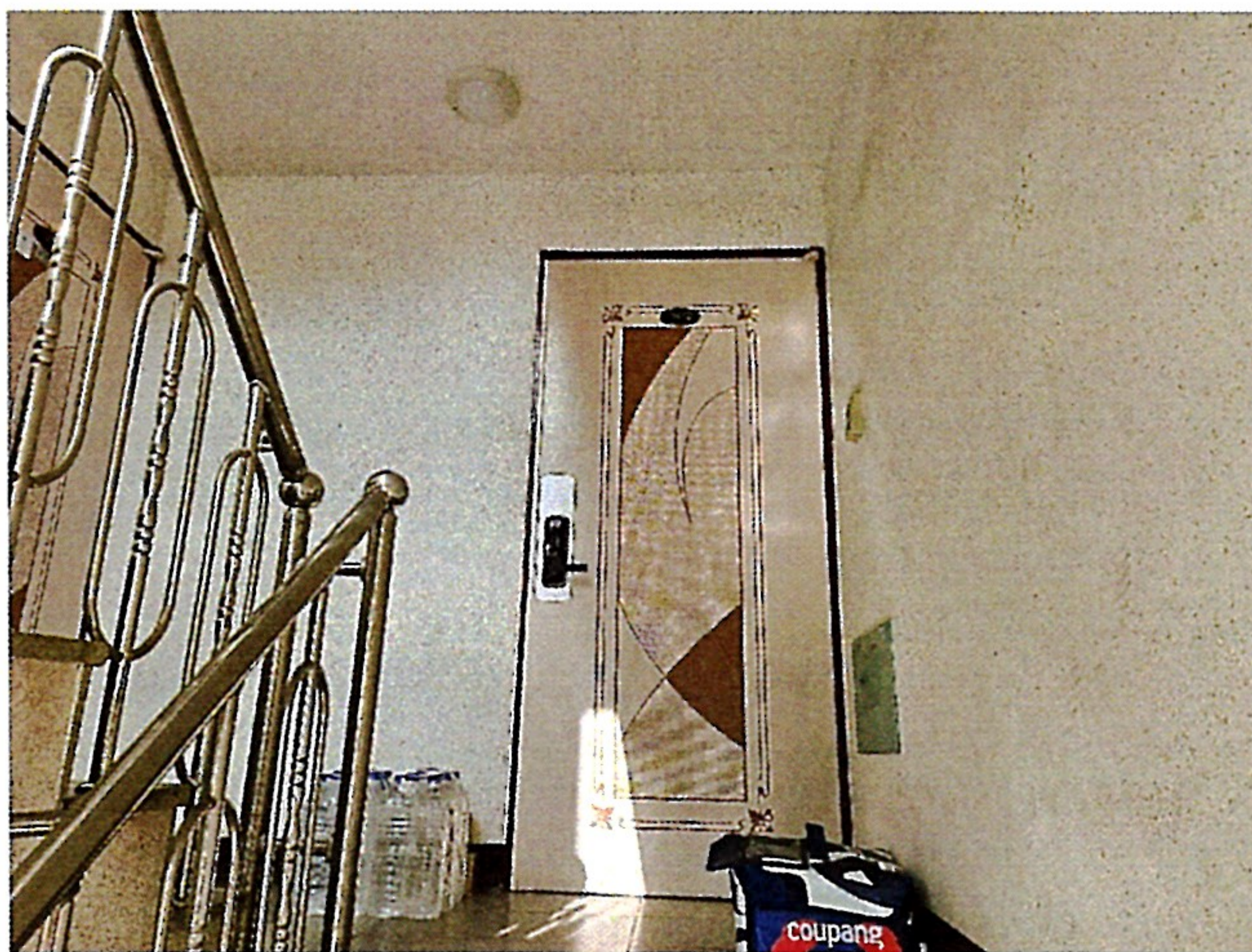
사진용지



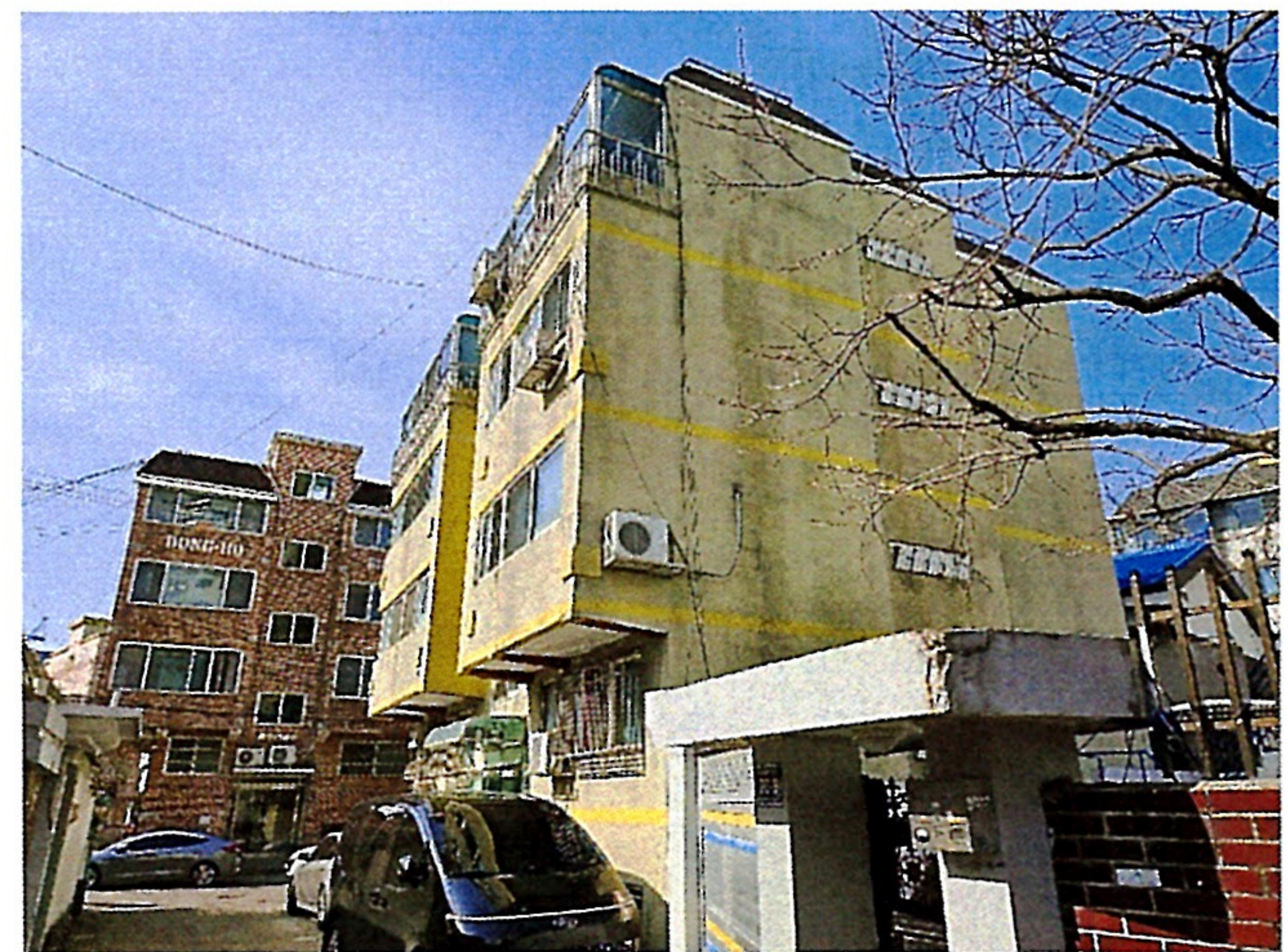
본건이 속한 동 남측 전경



본건이 속한 동 출입구



본건



본건이 속한 동 북측 전경