

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 송이수 소유물건(2025타경509853)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김선형

감정평가서번호: K1250616-3003

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)가교감정평가법인 경인지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
여용우

(주)가교감정평가법인 경인지사 지사장 석용범 (서명또는인)

| | | | | | | |
|----------------|---|-------------|------------|---------------|--------|--------------|
| 감정평가액 | 일억이천삼백만원정 (₩123,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 인천지방법원 사법보좌관 김선형 | 감정평가 목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 인천지방법원 경매12계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 송이수 (2025타경509853) | 감정평가 조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀제시목록 등 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2025.06.17 | 2025.06.17 | 2025.06.19 | | |
| 감정 평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1세대 이 | 구분건물 | 1세대 하 여 | - 백 | 123,000,000 |
| | 합계 | | | | | ₩123,000,000 |
| 심사 확인 | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 이건치 | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 "용현초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물) 골드클래식 제5층 제502호로서, 인천지방법원의 부동산임의경매(2025타경 509853) 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 등

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 06월 17일자임.

4. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 06월 17일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 06월 17일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 감정평가관련 제 규정, 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가 평가방법

본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『**감정평가에 관한 규칙**』 제16조의 규정에 의하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정한 후 「**감정평가에 관한 규칙**」 제12조 제2항에 따라 서로 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 그 대상물건의 특성상 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타 참고 사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 등 공부서류를 기준으로 하였음.
- ② 본건의 감정평가는 현장조사 시 이해관계인의 폐문부재로 인해 부득이하게 내부 확인을 하지 못한 바, 외부관찰 및 탐문조사, 건축물현황도, 평가전례 등을 참고하여 일반적이고 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였는바, 현황과 다소 상이할 수도 있으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- ③ 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 이에 가격이 일체로 거래되는 것이 일반적인 관행으로서 토지와 건물 배분가액을 산출하는 것이 합리적이지 않으나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장]

| 구분 | 내 용 |
|---------|--|
| 명칭 | 골드클래스 |
| 소재지 | 인천광역시 미추홀구구 용현동 623-3 외 [인천광역시 미추홀구 토금북로27번길 18] |
| 용도지역 | 준주거지역 |
| 대지면적 | 365㎡ |
| 연면적 | 659.52㎡ |
| 구조 및 규모 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 (1개동, 12세대) |
| 사용승인일자 | 2010.09.17 |
| 주용도 | 공동주택(다세대주택) |
| 기타설비 | 기본적인 위생설비, 상·하수처리시설, 난방설비, 자동화재탐지 및 경보기, 옥외주차장설비(12대) 등 |
| 비고 | - |

2. 대상부동산의 현황

| 일련 번호 | 구분 | 이용상황 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 공급면적 (㎡) | 대지지분 (㎡) | 전용률(%) | 비고 |
|----------|--------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------|----|
| 1 | 제5층 제502호 | 공동주택 (다세대주택) | 50.01 | 4.72 | 54.73 | 30.29 | - | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 거래사례의 선정

「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고한 거래사례 중에서 기준시점과 가까운 시점에 거래된 사례로서 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인 등의 품등비교 가능성이 높고, 기준시점 당시의 시세를 잘 반영할 것으로 판단되는 거래사례 기호 “다”를 비교사례로 선택함.

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

| 사례 기호 | 소재지 | 건물 명칭 | 층/호 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (원) | 거래단가 (원/㎡) | 거래시점 |
|-------|--------------|-------|-----------|----------|---------|-------------|------------|------------|
| | | | | | | | | 사용승인일 |
| 가 | 용현동 623-* | - | 제4층/제***호 | 48.52 | 25.5 | 128,700,000 | 2,652,514 | 2024.12.12 |
| | | | | | | | | 2016.07.15 |
| 나 | 용현동 623-** | 그린빌 | 제2층/제***호 | 48.56 | 26.73 | 106,000,000 | 2,182,867 | 2025.04.30 |
| | | | | | | | | 2010.06.03 |
| 다 | 용현동 623-** 외 | - | 제3층/제***호 | 48.52 | 26.87 | 129,000,000 | 2,658,697 | 2025.02.25 |
| | | | | | | | | 2016.07.15 |

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로, 사례는 공동주택(다세대주택)으로서 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 지역별 연립다세대 실거래가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월 가격지수가 미 고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

[출처: 한국부동산원 R-one, 인천광역시 연립다세대]

| 구분 | 01월 | 02월 | 03월 | 04월 | 05월 | 06월 | 07월 | 08월 | 09월 | 10월 | 11월 | 12월 |
|-------|-------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 2025년 | 100.3 | - | - | - | 99.8 | - | - | - | - | - | - | - |

| 구분 | 적용년월 | 가격지수 | 비고 |
|-------------------------|-----------|----------------|------------|
| 기준시점 (2025.06.17) | 2025년 05월 | 99.8 | A |
| 사례 거래시점 (2025.02.25) | 2025년 01월 | 100.3 | B |
| 시점수정치 | | 0.99501 | A/B |

※ 거래시점 : 2025.02.25으로 2025년 01월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2025.06.17으로 2025년 05월 지수를 적용함.

5. 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하는 바 지역요인 상호 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인의 비교

| 요인구분 | 세부항목 (주거용) | 일련번호 1 / 사례 다 | |
|-----------------------|-----------------------|---------------|---------------------------|
| 단지외부요인 | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) | 1.00 | 대등함. |
| | 교육시설 등의 배치 | | |
| | 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 | | |
| | 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등) | | |
| | 공공시설 및 편의시설과의 배치 | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) | | |
| 단지내부요인 | 시공업체의 브랜드 | 0.93 | 물리적 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함. |
| | 단지내 총세대수 및 최고층수 | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | |
| | 단지내 면적구성(대형·중형·소형) | | |
| | 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | | |
| 호별요인 | 층별 효용 | 1.00 | 대등함 |
| | 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. |
| 가치형성요인 비교치(누계) | | 0.930 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가격 산정

| 대상물건 | | 거래단가 (원/m ²) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인 | 산정단가 (원/m ²) | 산출가액 (원) | 비준가액 (원) |
|----------|---------------------------|-----------------------------|----------|----------|------------|-----------------------------|-------------|--------------------|
| 일련 번호 | 전유면적 (m ²) | | | | | | | |
| 가 | 50.01 | 2,658,697 | 1.000 | 0.99501 | 0.930 | 2,460,250 | 123,037,103 | 123,000,000 |

※ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림하여 결정하였음.

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 참고가격자료

가. 평가전례

[출처 : 감정평가정보체계]

| 사례 기호 | 소재지 | 건물 명칭 | 동/층/호 | 전유면적 (m ²) | 평가 목적 | 평가액(원) | 기준시점 | 비고 |
|----------|---------------|-----------|--------------------|---------------------------|----------|-----------------------|------------|-----------|
| | | | | | | 단가(원/m ²) | 사용승인일 | |
| #A | 용현동 623-** | - | 제5층 제***호 | 54.02 | 경매 | 120,000,000 | 2023.11.23 | 다세대 주택 |
| | | | | | | 2,221,399 | 2002.08.12 | |
| #B | 용현동 623-** | 삼원 아트빌 | 제 에이동 제5층 제***호 | 49.16 | 경매 | 110,000,000 | 2024.09.04 | 다세대 주택 |
| | | | | | | 2,237,592 | 2002.11.08 | |
| #C | 용현동 623-** | 화인빌 | 제3층 제***호 | 51.12 | 경매 | 122,000,000 | 2023.11.03 | 다세대 주택 |
| | | | | | | 2,386,541 | 2010.12.03 | |

※ 평가단가 = 평가금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 유사부동산의 가격수준

| 구분 | 가 격 수 준 |
|-----------------|--|
| 공동주택 (다세대주택) | 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 전유면적, 신축년도, 층별, 위치별 등에 따라 전유면적 기준 2,300,000원/m ² ~2,500,000원/m ² 내외 수준으로 조사됨. |

2. 감정평가액 결정

| 구 분 | 면적(m ²) | | 비준가격 (원) | 감정평가액 (원) | 비 고 |
|------------|---------------------|-------|-------------|--------------------|--|
| | 공부 | 사정 | | | |
| 가 | 50.01 | 50.01 | 123,000,000 | 123,000,000 | 전유면적 50.01m ² 기준 약 2,460,000원/m ² |
| 합 계 | | | | 123,000,000 | - |

3. 감정평가액 결정의견

상기 예시(참고)가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- 끝. -

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 용현동 [도로면주소] 인천광역시 미추홀구 토금북로27번길 18 | 623-3, 623-67 골드 클래스 | 공동주택 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 | | | 123,000,000 | 비준가격 (공유면적 : 4.72㎡ 포함) |
| | | | | 1층 | 9.84 | | | |
| | | 2층부터5층까지 각 | 162.42 | | | | | |
| | 1. 인천광역시 미추홀구 용현동 | 623-3 | 대 | 준주거지역 | 184.7 | | | |
| | 2. 동소 | 623-67 | 대 | 준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호 1,2 소유권대지권 | 180.3 50.01 30.29 365 x ----- 365 | 50.01 30.29 | | |
| 합 계 | | | | | | | ₩123,000,000.- | |
| | | | 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 미추홀구 용현동 소재 "용현초등학교" 서측 인근에 위치하는 골드클래스 제5층 제502호로서, 주위는 동류형의 공동주택(다세대주택), 단독(다가구)주택, 업무시설 및 근린생활시설 등으로 혼재되어 있는 주택지대로서 주위환경 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입은 가능하며, 인근 간선도로변에 간선 및 지선, 마을버스 정류장이 위치하고 있어 대중교통편은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 공동주택(다세대주택) 골드클래스 제5층 제502호로서,
(사용승인일 : 2010.09.17)

외벽 : 미장스톤 마감
내벽 : 벽지도배 및 타일붙이기
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

공동주택(다세대주택)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 상·수도설비, 도시가스, 난방시설 등이 되어 있음.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필일단의 장방형의 평지로서 공동주택(다세대주택)부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대상토지 서측으로 폭 약8m, 동측으로 폭 약3m의 포장도로에 접한 2면획지임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도

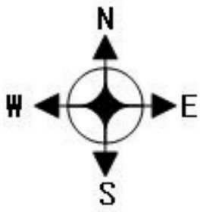


소재지

인천광역시 미추홀구 용현동 623-3 골드클래스 5층 502호



건물개황도



[건물개황도]



본건 : 인천광역시 미추홀구 용현동 623-3외 1필지
골드클래스 제5층 제502호



