

# 감정평가서

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규
건명	유지성 소유물건(2025타경508682)
감정서번호	SJ2-250418-8001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

(주)감정평가법인세종 서부지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
임 동 신

(주)감정평가법인세종 서부지사 지사장 신병기 (서명또는인)

감정평가액	일억일천삼백만원정(₩113,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유지성 (2025타경508682)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.22	2025.04.21 ~ 2025.04.22	2025.04.22	
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	1개호	구분건물	1개호	-	113,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩113,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 "인천남부초등학교" 북동측 인근에 위치하는 구분건물 (엠버빌2 11층 1101호)로서, 인천지방법원에서 의뢰된 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 22일을 기준시점으로 하였음.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2025년 04월 21일 ~ 2025년 04월 22일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 감정평가의 기준 및 방법

#### 1) 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

#### 2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

##### (1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 “「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.” 라고 규정함.

##### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

##### (3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 기타 참고사항

- 1) 본건 부동산의 소재지, 지번, 면적, 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였음.
- 2) 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부를 확인하지 못한 바, 부득이 주변 탐문조사 및 외부관찰 등에 의하였으니 업무 진행시 참고바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

<b>소재지</b>	인천광역시 미추홀구 주안동 1422-9 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 미추홀대로597번길 106		
<b>건물명 동·층·호</b>	엠버빌2 11층 1101호	<b>구조</b>	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
<b>주용도</b>	업무시설, 공동주택	<b>사용승인일</b>	2017.12.22
<b>층수</b>	지하 1층 / 지상 11층	<b>연면적</b>	3,465.79m <sup>2</sup>

일련 번호	동·층·호	용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공용면적 (m <sup>2</sup> )	공급면적 (m <sup>2</sup> )	대지권면적 (m <sup>2</sup> )	전용률 (%)
1	11층 1101호	다세대주택	26.8943	11.0888	37.9831	6.84	70.81

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

#### 1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등 ]

기호	소재지 명칭	동·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
						사용승인일
#1	주안동 1422-9	11층 110*호	56.4306	230,000,000	4,075,803	2021.08.17
						2017.12.22
#2	주안동 1506-11	11층 110*호	42.56	180,000,000	4,229,323	2023.10.18
						2017.08.21
#3	주안동 1506-5	13층 130*호	49.065	200,000,000	4,076,225	2023.12.01
						2018.12.20
#4	주안동 1428-10	5층 50*호	30	115,000,000	3,833,333	2024.02.19
						2011.10.10

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근 지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 **거래 사례 #2**를 선정하였음.

#### 2. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단 되는 바, 사정보정 요인은 없음. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 주요 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 최근지수를 적용하였음.

[ 출처 : 한국부동산원 조사발표 ]

<b>지 수 유 형</b>	연립주택 매매가격지수	<b>지 역</b>	인천광역시
----------------	-------------	------------	-------

연립다세대  
 지역 : 인천광역시(23.10.18~25.04.22)

거래시점 : 2023.10.18, 2023년09월 지수를 적용 함  
 기준시점 : 2025.04.22, 2025년03월 지수를 적용 함

2023.10.18 매매 가격지수 (적용:2023년09월) : 98.5  
 2025.04.22 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 95.4

시점수정치 :  $95.4/98.5 \approx 0.96853$

<b>시점수정치 결정</b>	<b>0.96853</b>
-----------------	----------------

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 가치형성요인 비교

#### 1) 가치형성요인 비교항목

항 목	세 부 항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 차량 이용의 편리성 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
내부요인	시공업체의 브랜드 단지 내 총 세대수 및 최고층수 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권 사용의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

#### 2) 가치형성요인 비교치 산정

본건 기호	거래 사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	#2	0.97	1.00	1.06	1.00	<b>1.028</b>
결정의견		본건은 거래사례 대비 외부요인(대중교통의 편의성 등)에서 열세하나, 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 종합 우세함.				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(m <sup>2</sup> )		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
1	180,000,000	1.00	0.96853	1.028	26.8943	42.56	113,249,769	113,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

##### 1) 감정평가 사례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

사례 기호	소재지 명칭	동·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	기준시점	감정평가 목적
				단가(원/전유m <sup>2</sup> )	사용승인일	
A	주안동 1422-9	11층 110*호	56.4306	233,000,000	2021.06.28	담보
				4,128,965	2017.12.22	
B	주안동 1506-11	13층 130*호	45.40	198,000,000	2023.02.20	법원경매
				4,361,223	2017.08.21	

##### 2) 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	전유면적당 가격수준(원/전유m <sup>2</sup> )	비 고
본건 인근	다세대주택	층별 및 동별 위치에 따라 3,800,000원 ~ 4,200,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준	유사 면적 기준

##### 3) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[ 출처 : 인포케어 ]

구 분	인천		미추홀구		비 고
	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	
집합건물/ 다세대	67.11	67.29	64.74	65.14	최근 1년 평균
	67.53	66.66	64.68	64.73	최근 6개월 평균

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계 자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(단위 : 원)

기호	동·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가액	비고
1	11층 1101호	26.8943	6.84	113,000,000	-
<b>합 계</b>				<b>113,000,000</b>	-

# 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 주안동  [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 미추홀대로 597번길 106	1422-9 엠버빌2	업무시설 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층				
				지1층	145.16			
				2층~10층(각)	330.52			
				11층	265.91			
				옥탑2층	26			
	1. 동소	1422-9	대	준주거지역	656.7			
				(내)				
				철근콘크리트구조 11층 1101호	26.8943	26.8943	113,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	6.84			
				-----	656.7x-----	6.84		
대지권	656.7							
			토지·건물 토 지 : 56,500,000 건 물 : 56,500,000	배분내역				
<b>합 계</b>							<b>₩113,000,000.-</b>	
			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 주안동 소재 "인천남부초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

차량의 접근이 가능하며, 인근 노선 버스 정류장 등이 소재하는 바, 전반적인 대중교통여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 건물 내 11층 1101호로서,  
(사용승인일 : 2017.12.22)

외벽: 석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감.  
창호: 새시창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어있음.

# 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

가장형의 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 6m 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

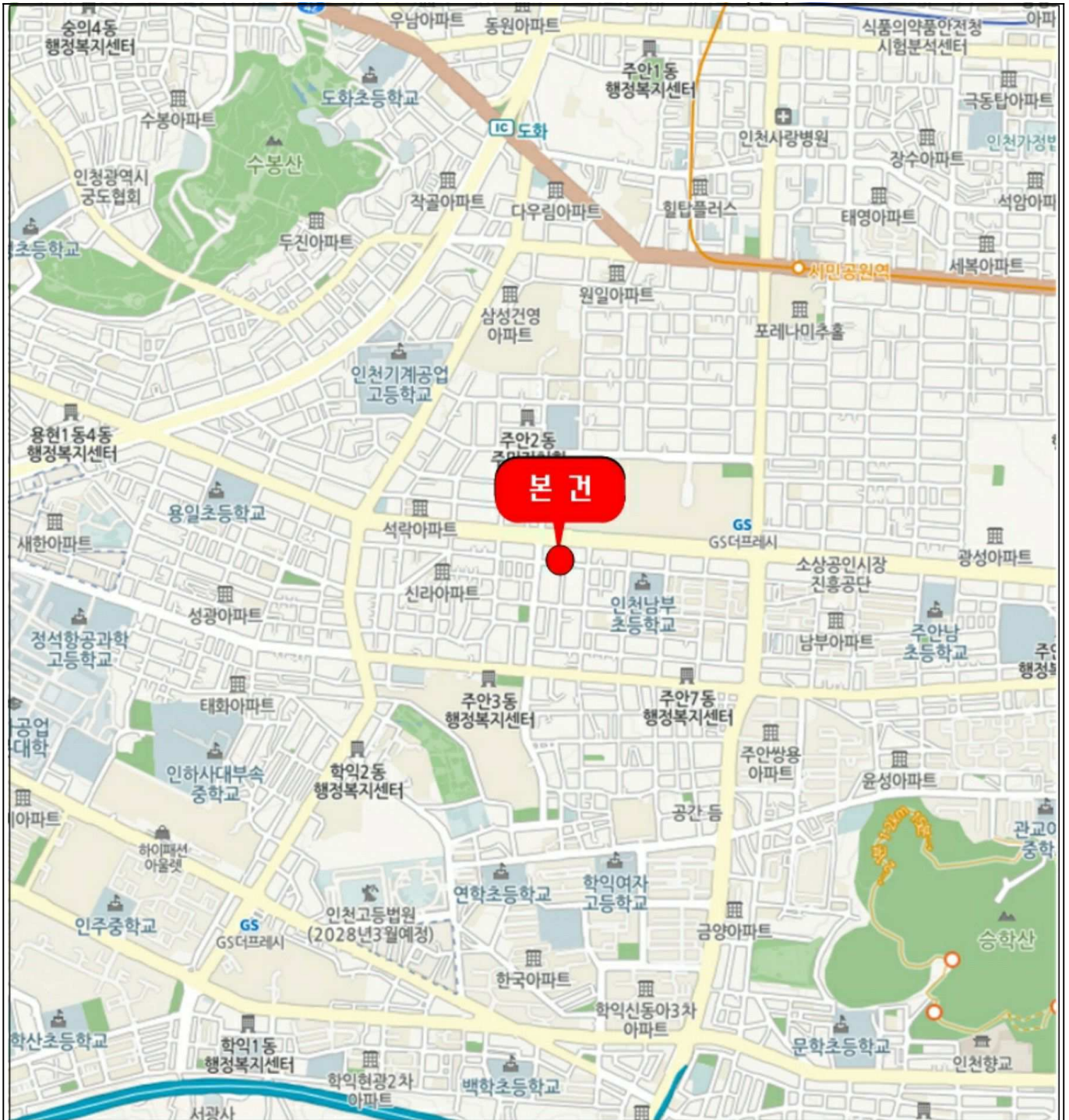
임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 1422-9 엠버빌2 11층 1101호



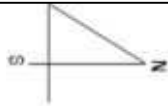
# 위치도



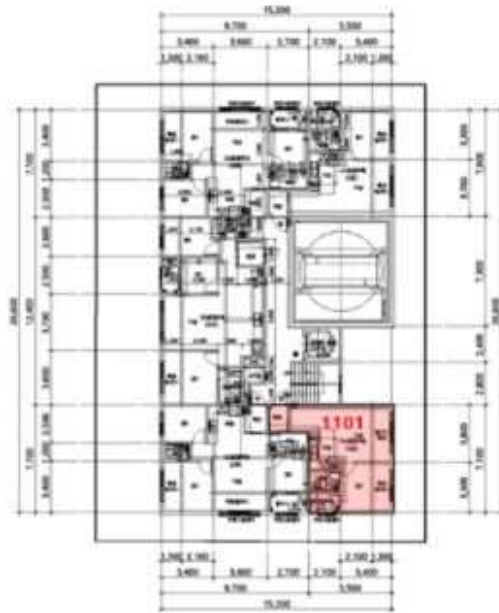
소재지 인천광역시 미추홀구 주안동 1422-9 엠버빌 11층 1101호



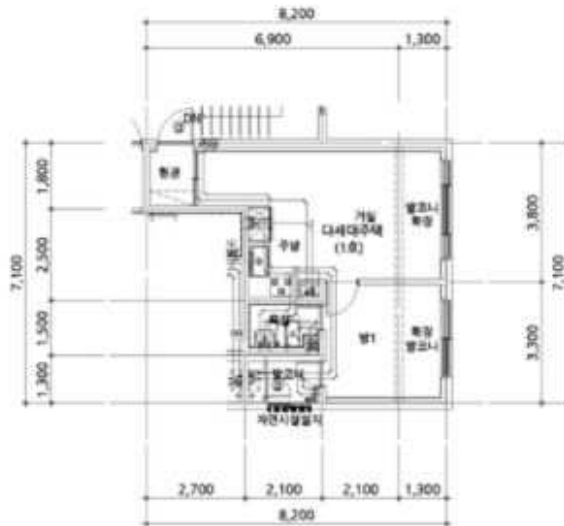
# 건물개황도



No Scale



< 11층 호별배치도 >



< 11층 1101호 내부구조도 >

< 엠버빌2 11층 1101호 >

