

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김민교 소유물건(2025타경511583)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 박인진

감정평가서번호: 2508-08

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.

우일헌감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
유 별 희

감정평가액	이억구백만원정 (₩209,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박인진	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매27계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김민교 (2025타경511583)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.26	2025.08.25 ~ 2025.08.26	2025.08.26		
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	1개 호수 이	구분건물	1개 호수 하 여	-	209,000,000 백
	합 계					₩209,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 다세대주택은 인천광역시 미추홀구 주안동에 소재하는 "수봉공원(수봉도서관)"의 남측 인근에 위치하는 "가람빌리지 1동(통칭) " 4층 401호이며, 인천지방법원 경매27계의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 653-11 외 2필지 [도로명주소 : 인천광역시 미추홀구 수봉로 167]							
건물명, 동호수	"가람빌리지 1동(통칭) " 4층 401호							
구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 4층				사용승인일		2009-06-08	
구분	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용율 (%)	대지권면적 (㎡)	용도		
기호	층/호수					공부	현황	
1	4층 401호	80.27	6.017	86.287	93.03	44.85	다세대주택	다세대주택

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 08월 26일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의확인)에 따라 2025년 08월 25일 ~ 08월 26일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본 건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 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 가액(價額)인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

나. 일괄감정평가 원칙

본 건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권·대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

다. 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 교정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

가. 토지, 건물 가격배분

본 건은 집합건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 법원 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하였는바, 경매 진행시 참고바람.

나. 임대관계

임차보증금 금216,000,000원 주택임차권 등기되어 있으며 임대차 관계는 미상임.

다. 기타사항

본 건은 현장 조사시 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 귀 제시목록, 외부 관찰 등에 의하여 인근 유사 물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 가액을 산출하였음.

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점	사용승인일
[A]	주안동 XXX-XX	XXXXX	2 층 ○○○호	80.27	2,989,909	240,000,000	2022-03-25	2009-06-08
[B]	주안동 XXX-XX	XXXXX (본 건)	4 층 ○○○호	80.27	2,690,918	216,000,000	2022-01-20	2009-06-08
[C]	주안동 XXX-XX	XXXXX	3 층 ○○○호	48.88	2,741,408	134,000,000	2025-04-01	2009-04-23

나. 비교사례 선정

인근지역 내 비교 가능한 거래사례로서, 대상물건과 물적 유사성이 높으며 거래가액의 신뢰성이 높은 거래사례[C]를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

거래사례[C]는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 매매가격지수[인천광역시 - 연립다세대]

2025.03	2025.07	변동률	비 고
102.0	99.6	0.97647	99.6/102.0

나. 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 상기와 같이 인천광역시-연립다세대주택의 매매가격지수로 시점수정치를 결정함.

5. 가치형성요인비교

가. 가치형성요인 비교항목

구 분	조 건	항 목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등
	행정조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계, 설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무, 종류 등
	노후도	준공시점, 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재 이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리 현황
개별요인	층별 효용	일조, 채광, 조망, 접근성 등
	위치별 효용	일조, 채광, 조망, 접근성 등
	향별 효용	일조, 채광의 정도 등
	공용부분의 전용 사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권 등
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

구 분		외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수				
1	4층 401호	0.90	1.10	0.98	0.970
의 견					
외부요인		본 건물은 거래사례[C] 대비, 접근성에서 열세하여 전반적인 외부요인 열세함.			
건물요인		본 건물은 거래사례[C] 대비, 관리현황에 따른 건물요인 다소 우세함.			
개별요인		본 건물은 거래사례[C] 대비, 층별 효용에 따른 개별요인 열세함.			

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		비교사례 거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	대상 전유면적 (㎡)	산출가액(원)
기호	층/호수							
1	4층 401호	2,747,408	1.00	0.97647	0.970	2,602,279	80.27	208,884,935

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 방매 수준

구 분	방 매 수 준
본 건 동 유형 다세대주택	전유면적당 2,700,000원/㎡원 내외 수준임.

2. 인근 감정평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적기준 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적	기준시점
								사용승인
1	주안동 XXX-X	XXXXX	2 층 ○○○호	80.27	3,027,283	243,000,000	담보	2022-03-28
								2009-06-08
2	주안동 XXX-X	XXXXX (본 건)	4 층 ○○○호	80.27	2,690,918	216,000,000	담보	2021-12-06
								2009-06-08
3	주안동 XXX-X	XXXXX	4 층 ○○○호	40.17	2,613,891	105,000,000	경매	2024-12-10
								2011-12-07
4	주안동 XXX-X	XXXXX	2 층 ○○○호	81.96	2,525,622	207,000,000	경매	2024-06-21
								2009-04-02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구 분		전유면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
기호	층/호수				
1	4층 401호	80.27	2,602,279	208,884,935	209,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액과 상기 참고가격 자료를 종합적으로 검토하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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

인천광역시 미추홀구 주안동에 소재하는 수봉공원(수봉도서관) 남측 인근에 위치하며, 주위는 각급학교, 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하며 주거지로서의 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 "도화IC" 등이 소재함.

(3) 건물의 구조

2009년 6월에 사용승인된 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 4층 중 4층 401호로서,

외벽: 치장벽돌 마감,
창호: PVC새시 이중창호임.

(4) 이용상태

주거용(다세대주택)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스난방설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단지 대체로 장방형 평지이며 1개 동(7세대, 주차 7대, 용적률 192.36%) 건부지임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측 및 남서측으로 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(토지 1)

준주거지역 , 고도지구(2024-12-30)(G.L+15m 이하(인천광역시 고시 제2024-435호)) , 지구단위계획구역(수봉 지구단위계획) , 종로1류(폭 20m~25m)(2018-06-11), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 상대보호구역(2016-12-09)<교육환경 보호에 관한 법률> , 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 도시관리계획 입안중(2025-07-18)

(토지 2, 3)

준주거지역 , 고도지구(2024-12-30)(G.L+15m 이하(인천광역시 고시 제2024-435호)) , 지구단위계획구역(수봉 지구단위계획), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 상대보호구역(2016-12-09)<교육환경 보호에 관한 법률> , 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 도시관리계획 입안중(2025-07-18)

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임차보증금 금216,000,000원 주택임차권 등기되어 있으며 임대차 관계는 미상임.

광역위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 653-11 4층 401호
-----	-------------------------------



상세위치도



소재지 인천광역시 미추홀구 주안동 653-11 4층 401호



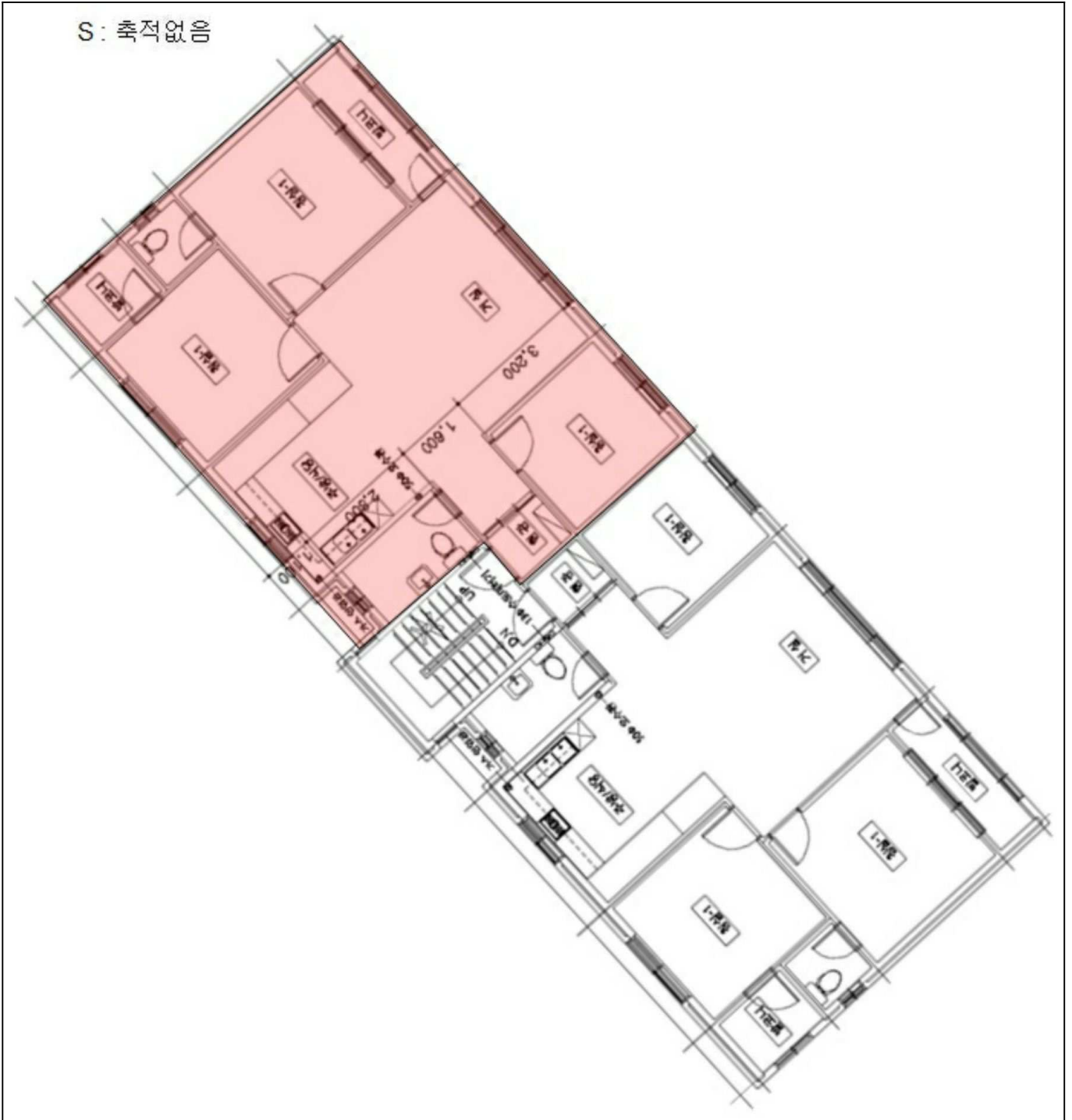
4 층 평 면 도



소 재 지

인천광역시 미추홀구 주안동 653-11 4층 401호

S : 축적없음



사 진 용 지



건물 전경



남서측 창호

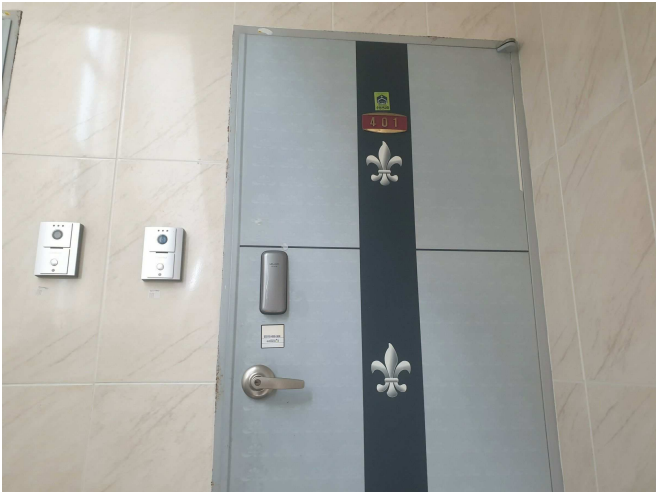
사 진 용 지



북동측 창호



접면 도로(동측)



현 관



서측 접면 도로