

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이종순 소유물건
(2025타경964)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 표은정

감정평가서번호: MCH-2025-0421-01

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

(인)

감정평가액	일십육억구천일백만원정(₩1,691,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매22계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이종순 (2025타경964)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.02	2025.05.02 ~ 2025.05.02	2025.05.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	5호	구분건물	5호	-	1,691,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,691,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 학익동 소재 "학익사거리" 북동측인근의 근린생활시설(통칭 라제스트빌딩) 3층 301호, 302호, 303호, 309호, 312호에 대한 인천지방법원의 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

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

3. 감정평가조건

감정평가 조건 : 없음.

4. 감정평가 방법

(1) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 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 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 적정하지 아니하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 05월 02일자 임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 05월 02일이

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

며 가격조사완료일은 2025년 05월 02일로서 대상물건을 확인하였음.

7. 기타 사항

- (1) 본건기호 1,2,3,4,5 공히 공실상태의 구분상가로서 마감공사가 일부 미완료된 상태이며 미준공으로 집합건축물대장이 발급되지 아니하여 건축물 관련사항은 "세움터" 조희내역 및 미추홀구 건축과에 탐문조사한 내용을 기준으로 표시하였는 바 경매진행시 관련사항의 변동여부에 대하여 재확인 요망됨.
- (2) 본건의 위치확인은 등기사항전부증명서상의 도면 및 호별출입문 표시를 기준으로 확인하였음.
- (3) 본건 건물 내/외부에 유치권관련 안내문(별첨사진 참조)이 게시되어있는 바 경매진행시 유의하시기 바랍니다.
- (4) 본건은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 20조 등에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 비준가액으로 평가하였는 바 토지에 관한 대지권(소유권)을 제외한 건물만을 매각하는 경우에는 별도표시된 건물만의 평가액을 기준으로 집행하시기 바랍니다. (대지권의 지분면적은 미확정 상태이므로 대지면적 2,310㎡중 적정지분이 각 구분소유건물에 배분될 것을 상정하였음.)

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지		인천광역시 미추홀구 학익동 264-4외 10필지				
건물명 동, 층, 호수		(통칭)라제스트빌딩 3층 301호, 302호, 303호, 309호, 312호				
기호		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	용도
1	3층 301호	135.280	-	-	-	3층 : 제1종 근린생활시설 (의원)
2	3층 302호	96.998	-	-	-	
3	3층 303호	82.080	-	-	-	
4	3층 309호	69.000	-	-	-	
5	3층 312호	36.369	-	-	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

건축허가신고	2001.01.31.	착공예정	2002.01.15.
구조/층수	철골철근콘크리트조 (지하4층/지상12층)	건폐율/용적율(%)	65.70/678.94
대지면적/연면적	2,310/23,128.794(m ²)	용도	근린생활시설 /업무시설

※ 공용면적 및 대지권면적은 미확정 상태이므로 표시를 생략함.

Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

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 가액을 산정함. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

『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 거래사례

(거래가격 단위: 천원)

사례	소재지	건물명 (동/호수)	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	사례가격	자료출처	사례시점
							신축년도
#가	학익동 209-*	**프라자 4층 40*호	144.16	45.65	470,000	부동산 정보체계	2024.10.28. 2008.01.
#나	학익동 BL-*	****3단지 B- 30*호	52.455	19.8396	462,700	부동산 정보체계	2025.03.04. --

※ 자료출처 : 한국부동산원 부동산정보체계 (KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 인근지역의 유사부동산의 일반적인 가격수준을 적정하게 나타내고 있다고 판단되는 【사례 #가】를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

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

4. 시점수정

본건과 같은 구분건물에 대한 시세변화를 측정하는 통계자료로서 한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산의 자본수익률지수를 적용함.

기간	변동률(%)	집합상가 (인천)
2024.10.28.~ 2025.05.02	-1.161	집합상가 지역 : 인천 (24.10.28~25.05.02) 2024년 04분기 : -0.44 2025년 01분기 : -0.63 2025년 02분기 : -0.63 (2025년 01분기 자료) $(1-0.0044*65/92)*(1-0.0063)*(1-0.0063*32/90) \approx 0.98839$

* 2025.2분기 이후 자본수익률 지수의 미발표로 인해 직전분기의 자본수익률을 기준으로 연장 적용함.

5. 가치 형성요인의 비교

<기호 1, 2, 3 : 비교사례 #가>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
건물 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.05	인근지역내 거래사례로서 고객접근성(유동인구의 규모, 동선 등)에서 본건이 우세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
건물 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.06	인근지역내 거래사례로서 건물내부요인 (마감공사 일부 미흡)은 본건이 다소 열세이며 건물의 규모, 설비, 주차여건 등에서 본건이 우세함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태,노후도			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용,향별 효용	1.00	1.10	사례대비 위치별 효용 등 호별요인 및 선호도와 층별효용 등에서 본건이 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	장래동향, 기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계			≡ 1.224 (기호1,2,3 동일함)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<기호 4, 5 : 비교사례 #가>

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
건물 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.05	인근지역내 거래사례로서 고객접근성(유동인구의 규모, 동선 등)에서 본건이 우세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
건물 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.06	인근지역내 거래사례로서 건물내부요인 (마감공사 일부 미흡)은 본건이 다소 열세이며 건물의 규모, 설비, 주차여건 등에서 본건이 우세함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 노후도			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별 요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	기호4: 1.24 기호5: 1.10	기호4: 층별 효용 및 위치별 효용에서 우세함. 기호5: 층별 효용은 우세하며 위치별 효용은 대등시됨.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	장래동향, 기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		기호4: 1.38 기호5: 1.224		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액 (거래사례비교법에 의한 시산가액)

(단위 : 천원)

기호	거래사례	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 비교(m ²)	산정가액	비준가액 (천원)
1	470,000	1.00	0.98839	1.224	135.28/144.16	533,576	534,000
2	470,000	1.00	0.98839	1.224	96.998/144.16	382,582	383,000
3	470,000	1.00	0.98839	1.224	82.08/144.16	323,742	324,000
4	470,000	1.00	0.98839	1.38	69.0/144.16	306,838	307,000
5	470,000	1.00	0.98839	1.224	36.369/144.16	143,447	143,000

IV. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례 / 평가사례

(단위 : 천원)

사례	소재지	건물명 (동/호수)	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	사례가격	자료출처	사례시점
							신축년도
#가	학익동 209-*	**프라자 4층 40*호	144.16	45.65	470,000	부동산 정보체계	2024.10.28. 2008.01.
#나	학익동 BL-*	****3단지 B- 30*호	52.455	19.8396	462,700	부동산 정보체계	2025.03.04. --
#다	학익동 292-*외	* * 타워 3층 30*호	124.5	57.73	413,000	담보평가 KAPAHUB	2020.03.09. 2017.08.
#라	학익동 292-*외	* * 타워 3층 30*호	78.0	36.0	290,000	담보평가 KAPAHUB	2020.06.23. 2017.08.
#마	학익동 292-*외	* * 타워 2층 20*호	124.5	53.73	563,000	담보평가 KAPAHUB	2022.03.07. 2017.08.
#바	학익동 292-*외	* * 타워 4층 40*호	166.0	77.0	605,000	담보평가 KAPAHUB	2024.09.26. 2017.08.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 경매낙찰가율 통계(근린시설)

(용도 : 근린생활시설, 단위 : %)

지역통계(인천지법)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수/총건수	비 고
최근1년간 평균	52.5	208/1441	법원경매정보

(3) 인근지역 유사부동산의 가격수준 (전유면적기준)

주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m ²)	비고
간선도로변 상업지대	근린생활시설	광대한면~ 중로각지	3층 : 3,200,000 ~4,500,000 내외	실거래가자료 및 현장조사 등

2. 감정평가액의 결정

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)
1	3층 301호	135.280	534,000,000	@3,947,368
2	3층 302호	96.998	383,000,000	@3,948,535
3	3층 303호	82.080	324,000,000	@3,947,368
4	3층 309호	69.00	307,000,000	@4,449,275
5	3층 312호	36.369	143,000,000	@3,931,920

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 토지건물 배분내역 (건물만을 매각할 경우의 건물가격은 다음과 같음)

기호	호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	토지가액(원)	건물가액(원)
1	3층 301호	135.280	534,000,000	160,200,000	373,800,000
2	3층 302호	96.998	383,000,000	114,900,000	268,100,000
3	3층 303호	82.080	324,000,000	97,200,000	226,800,000
4	3층 309호	69.000	307,000,000	92,100,000	214,900,000
5	3층 312호	36.639	143,000,000	42,900,000	100,100,000

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 미추홀구 학익동	표시) 264-4, 262-4, 263-2, 264-13, 264-14, 264-15, 264-16, 264-17, 264-18, 264-19, 628-7		철골철근콘크리트조 철골철근콘크리트 경사지붕 12층 1,2종근린생활시설 및 업무시설											
					1층	1,344.910									
					2층	1,400.780									
					3층	1,467.940									
					4층~5층 각	1,374.190									
					6층~11층 각	1,334.935									
					12층	711.895									
					지하1층	1,871.705									
					지하2층	1,923.106									
					지하3층	1,930.531									
					지하4층	1,719.937									
					(전유부분의 3층 301호 (대지권의목적 미등재	건물의 인토지의			표시) 표시)		철골철근콘크리트조	135.280	135.280	534,000,000	비준가액 토지가격 160,200,000 건물가격 373,800,000
													적정대지권		
					2.	(1동의건물의 동소 위치상 (위건물내) (전유부분의 3층 302호 (대지권의목적 미등재			표시) 264-4외 건물의 인토지의	표시) 표시)	철골철근콘크리트조	96.998	96.998	383,000,000	비준가액 토지가격 114,900,000 건물가격
		적정대지권													

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고					
					공 부	사 정							
3.	(1동의건물의 동소 위치상 (위건물내) (전유부분의 3층 303호 (대지권의목적 미등재	표시) 264-4외 건물의 인토지의	표시) 표시)	철골철근콘크리트조	82.080	82.080 적정대지권	324,000,000	비준가액 토지가격 97,200,000 건물가격 226,800,000					
4.	(1동의건물의 동소 위치상 (위건물내) (전유부분의 3층 309호 (대지권의목적 미등재	표시) 264-4외 건물의 인토지의	표시) 표시)						철골철근콘크리트조	69.000	69.000 적정대지권	307,000,000	비준가액 토지가격 92,100,000 건물가격 214,900,000
5.	(1동의건물의 동소 위치상 (위건물내) (전유부분의 3층 312호 (대지권의목적 미등재	표시) 264-4외 건물의 인토지의	표시) 표시)										
합 계				이	하	여	백	₩1,691,000,000.-					

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 학익동 소재 "학익사거리" 북동측인근의 근린생활시설(통칭 라제스트빌딩) 3층 301호, 302호, 303호, 309호, 312호이며 주위는 간선도로변 상업지대로서 상업용 부동산이 주를 이루는 지역으로 주변환경은 양호함.

(2) 교통상황

북서측으로 한나루로에 접하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통여건은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 철골철근콘크리트경사지붕 12층건내 3층 301, 302, 303, 309, 312호로서
외벽; 외장석재판넬, 페어그라스창호 등 마감
내벽: 몰탈위페인팅 등 마감
창호: 페어그라스샤시창호임
사용승인일: 사용승인을 받지 않은 건물임.

(4) 이용상태

기호1,2,3,4,5 공히 공실상태로서 3층의 건축허가사항은 제1종근린생활시설(의원)으로 탐문조사 되었음.

(5) 설비내역

공용의 위생 및 급배수설비, 엘리베이터 등.(일부 마감공사가 이루어 지지 않은 상태임)

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

11필지 일단의 각각전제됨 가장형 토지로서 근린생활시설 및 업무시설의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 광대로, 남서측으로 소로, 남동측, 북동측으로 세로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역 , 지구단위계획구역(학익시장지구[도시관리계획(지구단위계획)결정(변경)]),
가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]<가축분뇨의
관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,

(9) 공부와의 차이

사용승인을 받지 않은 건물로서 건축대장이 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.
별첨사진과 같이 건물 내/외부에 유치권안내문이 게시되어 있음.

위치도



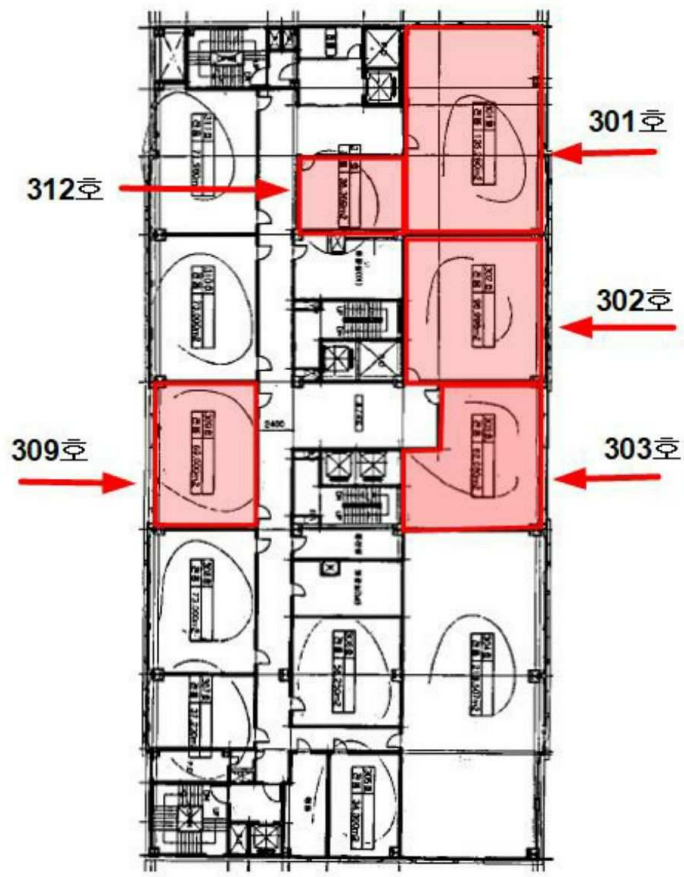
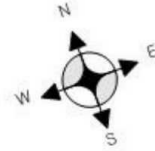
소재지

인천광역시 미추홀구 학익동 264-4 3층 301호외



건물개항도

건물개항도
(NON SCALE)



(본건)
학익동 264-4외
(라제스트빌딩)
3층



()



()



301



302



303



309



312



()



3 ()