

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명 : 남세열 소유물건(2025타경512574)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 한동욱

감정서번호 : FB250926-B056



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)퍼스트감정평가법인 경인지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김현수

김현수



(주)퍼스트감정평가법인 경인지사 지사장 김현수

(서명또는인)

감정평가액	이억삼천만원정 (₩230,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	남세열 (2025타경512574)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.29	2025.09.29 ~ 2025.10.01	2025.10.01		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	230,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩230,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사	박정민		박정민	(인)	

---

## 1. 감정평가 개요

### 1.1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 "인천 석암초등학교" 서측 인근에 위치하는 구분건물 "대훈빌리지 제 5 층 제 501 호"로, 인천지방법원의 경매 목적(2025 타경 512574)을 위한 감정평가 건임.

### 1.2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

### 1.3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 1.4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20 조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

본건의 명세표상 토지·건물의 배분가액은 집합건물 구분평가지 「토지·건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

---

### 1.5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 가격조사 완료일인 2025 년 10 월 01 일로 하였음.

### 1.6. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025 년 09 월 29 일 ~ 2025 년 10 월 01 일에 실시하였음.

### 1.7. 그 밖의 사항

본건은 수차례 방문에도 불구하고 이해관계인의 폐문부재로 인하여 본건의 이용상황은 외부관찰 및 인근 탐문조사 등에 의하였고, 내부구조는 건축물현황도를 기준으로 처리하였는바, 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

## 2. 대상물건의 개요

### 2.1. 전체 건물

대지위치	인천광역시 미추홀구 주안동 94-5		
도로명주소	인천광역시 미추홀구 석바위로101번길 31-30		
건물명	대훈빌리지		
관련지번	-		
대지면적(m <sup>2</sup> )	182	연면적(m <sup>2</sup> )	578.67
건축면적(m <sup>2</sup> )	127.18	용적면적(m <sup>2</sup> )	578.67
건폐율(%)	69.88	용적률(%)	317.95
주구조	철근콘크리트구조	지붕	콘크리트평슬래브
호/가구/세대	2호/6세대	주용도	공동주택
층수	0/6	승강기	0
자주식주차	7	기계식주차	0
허가일	2011-05-19	사용승인일	2012-04-27

주 : 위 사항은 집합건축물대장 표제부를 기준으로 작성되었음.

### 2.2. 대상물건

기호	동	호	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	면적합계(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	전용률(%)	비고
가	-	제501호	83.08	10.46	93.54	29.42	88.8%	다세대주택 (복층)

주 : 위 사항은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서를 기준으로 작성되었음.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 3.1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말함.

#### 3.2. 거래사례의 선정

##### 3.2.1. 인근 유사부동산의 거래사례 및 평가선례

사례	소재지	대지권 면적 (㎡)	전유면적 (㎡)	호	거래금액 (원)	기준(거래) 시점	사용승인일	단가 (원/㎡)	비고
1	주안동 51-4	7.811	56.36	***호	183,500,000	2025-02-08	2016-09-23	3,255,855	매매
2	주안동 57-21	17.744	49.782	***호	158,000,000	2025-06-10	2015-01-06	3,173,838	매매
3	주안동 75-68	34.16	79.52	***호	160,000,000	2024-10-21	2009-01-08	2,012,072	매매
4	주안동 94-5	20.89	58.98	***호	187,000,000	2024-12-19	2012-04-27	3,170,566	경매

출처 : 등기사항전부증명서, KAIS, KAPA HUB PLUS

##### 3.2.2. 거래사례의 선정

본건과 인근 지역 내에 소재하는 사례로서, 위치별 효용 등 물적사항의 비교가능성이 가장 높은 최신 사례인 <거래사례 #2>을 선정함.

---

### 3.3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00)

### 3.4. 시점수정

#### 3.4.1. 적용지수 선정

한국부동산원이 발표하는 주요지역 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "인천광역시 연립다세대 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

#### 3.4.2. 시점수정치 산출

<b>비교사례의 매매 당시 가격지수</b>	2025.06.10 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.8
<b>본건 기준시점의 가격지수</b>	2025.10.01 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 99.5
<b>시점수정치 결정</b>	시점수정치 : $99.5/99.8 \approx 0.99699$

거래시점 : 2025.06.10, 2025년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.10.01, 2025년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년08월 지수를 적용함

---

### 3.5. 가치형성요인

#### 3.5.1. 주거용 집합건물의 가치형성요인

조건	세항목
단지외부요인	대중교통 접근성, 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업 업무시설 등의 배치, 차량이용의 편리성 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 주위환경 등, 가로의 폭 구조 및 상태, 토지의 형상 및 경사도 등
단지내부요인	주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

#### 3.5.2. 가치형성요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
가	1.00	0.95	0.92	1.00	0.874

본건은 사례대비 단지내부요인(노후도 등)열세, 호별요인(면적 등)열세함.

### 3.6. 비준가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
가	3,173,838	1.00	0.99699	0.874	2,765,585	83.08	229,764,802	230,000,000

주 : 비준가액은 십만원 단위에서 반올림 처리하였음.

## 4. 참고자료

### 4.1. 유사 부동산의 호가 수준

인근 부동산 등 탐문조사 결과 유사한 물건의 시세는 전용면적당 약 2,700,000 원/m<sup>2</sup> 내외 수준인 것으로 파악됨.

### 4.2. 최근 1년간 경매 낙찰가율

지역통계	인천			미추홀			주안동		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
1년간 평균	63.40%	62.22%	1,450	62.43%	61.95%	417	62.53%	61.27%	161
6개월 평균	62.79%	61.84%	816	61.25%	60.92%	231	62.62%	61.48%	88

출처 : 부동산태인>경매낙찰통계>다세대

## 5. 감정평가액 결정

### 5.1. 감정평가액

기호	동	호수	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)	결정가액 (원)
가	-	제 501 호	83.08	230,000,000	230,000,000

### 5.2. 결정의견

유사물건의 평가선례, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 인근 낙찰가율, 인근 거래동향 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 감정평가액을 산정하였음.

# 구분건물 감정평가명세표

입면 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1  가	인천광역시 미추홀구 주안동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 석바위로 101번길 31-30	94-5 대훈 빌리지	공동주택 및 제2종 근린 생활시설	철근콘크리트구조 콘크리트 평슬래브지붕 6층						
						1층			10.92	
						2~4층 각			127.18	
						5층			101.31	
						6층			84.9	
						대			182	
		94-5	대	(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호 복수층(하층)	43.94	43.94	230,000,000	비준가액		
			복수층(상층)	39.14	39.14					
				29.42						
			1소유권대지권	----	29.42					
				182						
						토지·건물	배분내역			
						토 지 :	92,000,000			
						건 물 :	138,000,000			
	합 계						₩230,000,000.-			
			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 주안동 소재 "인천 석암초등학교" 서측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량으로 접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 콘크리트평슬래브 6층 건물 내 제5층 제501호로서  
(사용승인일:2012-04-27)

외벽:스톤코트 마감 등  
창호:샷시창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 등 기본설비 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로와 등고평탄한 사다리형의 토지로서 공동주택 건부지로 이용중임.

# 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 서측으로 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13) , 방화지구(2022-06-13), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(외국인 등에 한함(지정기간: 2025. 8. 26.~2026. 8. 25.))) 임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 내부구조도 및 임대상황



임대상황	구분	임차인성명	조사처	임대조건		비고
				보증금	월 임대료	
	제501호					미상
	합계			₩	₩	

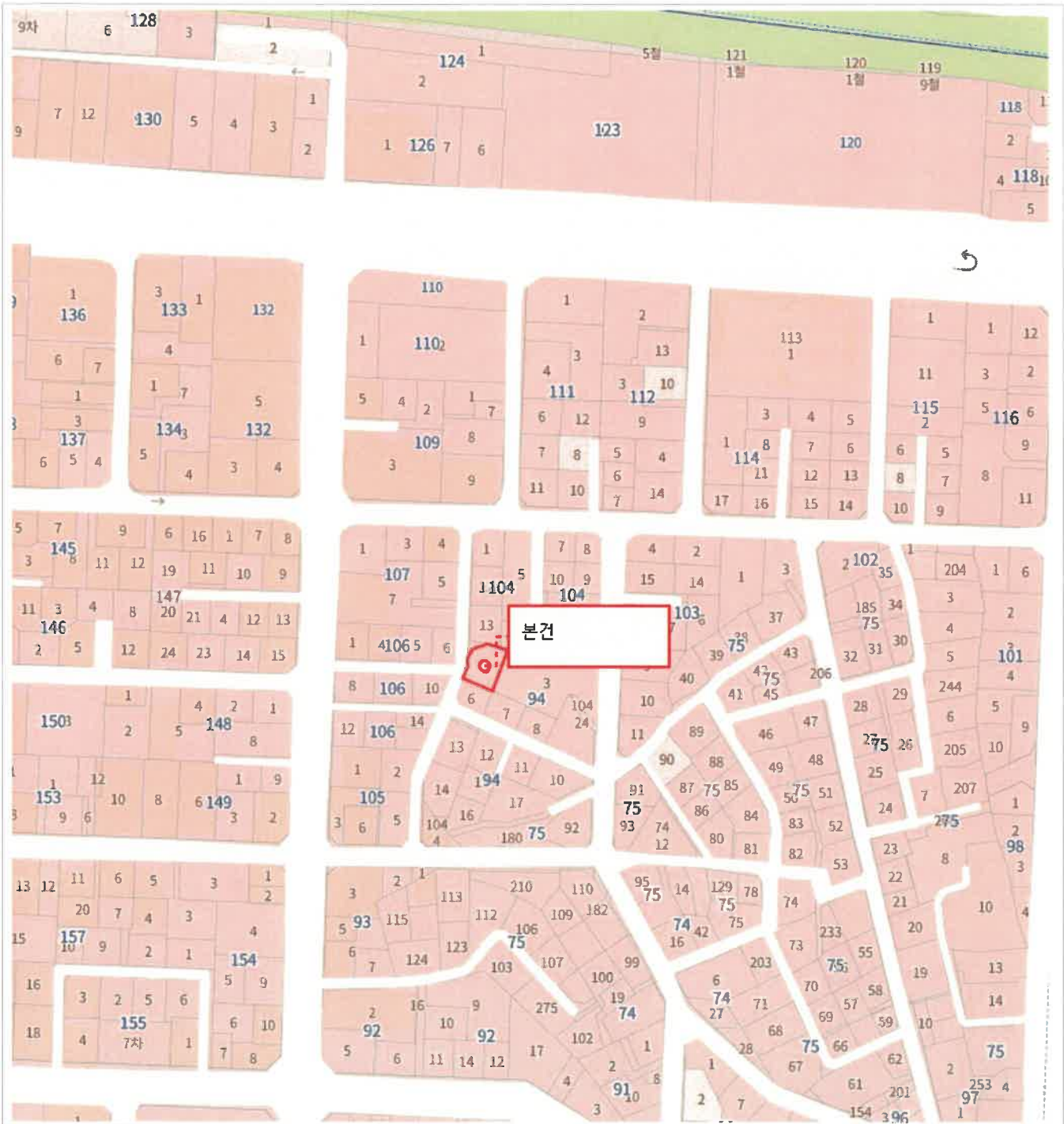
# 위 치 도

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 94-5
-----	---------------------



# 위치도

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 94-5
-----	---------------------



# 사 진 용 지



본건전경

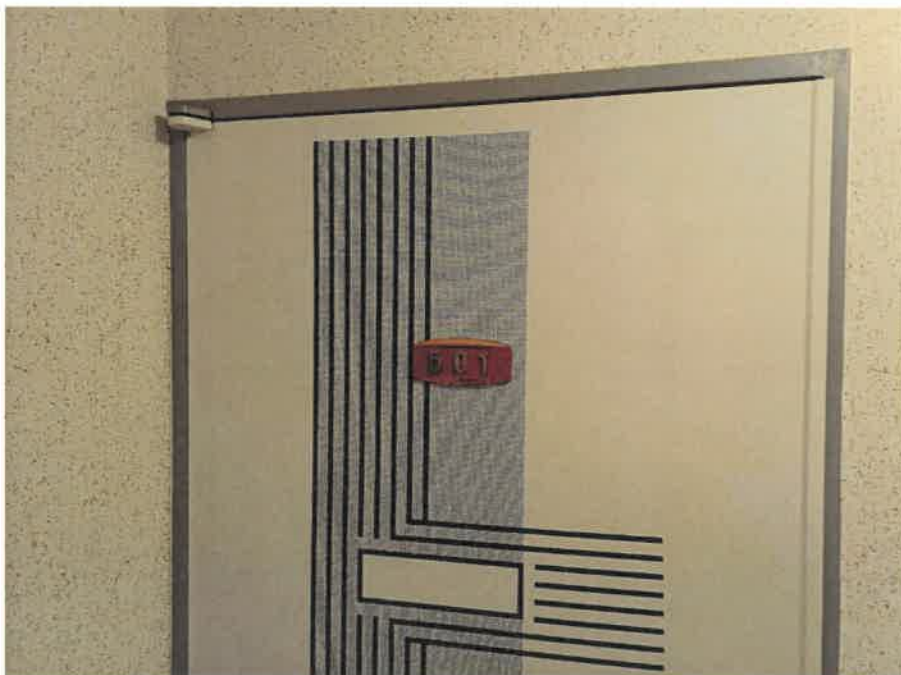


본건전경

# 사 진 용 지



본건전경



본건전경