

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이아름 소유물건(2025타경513005)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한동욱

감정평가서번호: ij2510-1-03

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.

인주감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 영 근

감정평가액	일억육백만원정 (₩106,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이아름 (2025타경513005)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025. 10. 17	2025. 10. 16 ~ 2025. 10. 17	2025. 10. 17		
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	1	구분건물	1	-	106,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩106,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 용현동소재 “행복한집 3층 303호” 에대한 경매목적의 감정평가건임.

2. 대상 물건의 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 용현동 568-43 행복한집			
이용상황	공동주택	사용승인일자	2009.09.09.	
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층	규모	11세대	
용도지역	준주거지역			
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분(㎡)	
1	3층 303호	38.4	4.12	18.39

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 10월 17일임.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 10월 16 ~ 10월 17일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가능하다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건

없 음.

3. 기 타

(1) 본건은 기준시점 현재 거주자의 폐문부재 등으로 내부이용상황 등은 건축물대장상 도면을 참고하였으며 통상적인 내부마감 상태 등을 종합 참작하여 평가하였음.

(2)본건 제시목록상 대지권의 목적인 토지 중 용현동568-44번지는 용현동568-43번지로 합병되어 말소되었는바 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(가) 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분 과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

(나) 본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출과정

가. 평가개요

본건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 산출과정

(1) 유사 물건의 거래사례 등 각종 사례

1) 유사 물건의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원) (전유면적당단가)	신축 년도
A	용현동 000-00	4층 000호	50.7	2024.10.21	152,000,000 (@ 2,998,027원/㎡)	2017

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 유사 물건의 평가 선례

(자료출처 : 한국감정평가협회 등)

기호	소재지 · 건물명칭 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	신축년도
B	용현동 000-00 3층 000호	59.56	경매	2025.07.10	147,000,000	2,468,099	2009

(2) 사례의 선정

상기 사례자료 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례인 기호 “A” 를 선정하였음.

(3) 사정보정

상기 사례는 거래당사자간 특수한사정이나 개별적인 동기가 반영되지 않은 정상적인거래사례임
(1.00)

(4) 시점수정

- 시점수정이란 가치의 산정에 있어서 선정사례자료의 거래시점과 본건의 기준시점이 시간적으로 불치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 선정사례가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 본건의 시점수정은 한국부동산원에서 조사 발표한 연립다세대 매매가격지수를 참작하여 시점수정 하였음.

(인천광역시:24.10.21 ~ 25.10.17)

사례기준 가격지수 (2024.09)	기준시점 가격지수 (2025.09)	시점수정치
101.1	99.4	$99.4/101.1 \approx 0.98318$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 격차율 산정

(대상기호1/A사례)

개 별 요 인			
요 인 구 분	항 목	대 상 / 사 례	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 (조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대등함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	0.92	경과연수등에서 열세함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음등	1.02	전유면적에서 우세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.94	

(6) 호가수준

위 치	이용상황	단가 수준 (원/㎡)
본건인근	유사부동산	2,500,000원/㎡ ~ 3,000,000원/㎡ 내외

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 감정평가액

(1) 평가산정단가

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 격차율							
기호	동·호수	사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	산정단가 (원/㎡)
1	3층 303호	A	2,998,027	1.00	0.98318	0.94	2,770,744

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가액 결정

기호	구분	면적(㎡)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)	감정가액(원)
1	3층 303호	38.4	2,770,744	106,396,569	106,000,000

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	568-43 행복한집	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
					1층	10.92		
					2층	159.92		
					3층	157.99		
					4층	157.99		
					5층	157.99		
	옥탑1층	10.92						
	1. 인천광역시 미추홀구 용현동	568-43	대			116.4		
	2. 동 소	568-44	대			162.6		
				(내)	철근콘크리트구조			
			3층 303호		38.4	38.4	106,000,000	비준가격
			대지권		18.39	18.39		
			(1.2.소유권)		-----			
					279			
							토지·건물	
							토 지 :	배분내역
							건 물 :	53,000,000
								53,000,000
	합 계						₩106,000,000.-	
			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 용현동소재 용현초등학교 북서측 인근에 위치하며 주위로는 아파트 및 다세대주택, 근린생활시설이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 버스정류장 및 전철역(송의역)이소재하여 교통여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 중 3층 303호로서
외벽:스톤코트 마감등.
창호:샤시창호.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지를 다세대주택 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 남서측 및 북서측으로 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역

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>
 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(외국인 등에 한함(지정기간: 2025. 8. 26.~2026. 8. 25.)))

(9) 공부와의 차이

본건 건물은 등기사항증명서상 용현동568-43,568-44 양지상에 소재하는 것으로 되어있으나 568-44번지는 568-43번지와 합병말소되어 현황 568-43번지 단일지상에 소재함.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.

위치도



소재지

인천광역시 미추홀구 용현동 568-43 행복한집 3층 303호



호별배치도



본건
행복한집
3층 303호

