

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	이우기 소유물건(2025타경508101)
평가서번호	가온 20250319-401
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘
의뢰번호	2025타경508101

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

경인지사

TEL:(032) 428-9966 FAX:(032) 434-4141

# 제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

**(주)가온감정평가법인**

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

주|가온감정평가법인 경인지사 지사장 강철 (서명 또는 인)

감정평가액	일억칠천일백만원정 (₩171,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적		법원경매	
채무자	-		제출처		인천지방법원	
소유자 (대상업체명)	이우기 (2025타경508101)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
			2025.03.26		2025.03.26 ~ 2025.03.26	2025.03.26
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	171,000,000
			이하	여백		
	합계					₩171,000,000.-
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

## 1. 구분건물평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본 연립주택은 인천광역시 미추홀구 주안동에 소재하는 “주안남초등학교” 북서측 인근에 위치하는 “제일” 제에이동 제2층 제201호로서, 인천지방법원 경매18계의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 1473-6, 1479 (인천광역시 미추홀구 인주대로407번길 29)						
건물명, 동호수	“제일” 제에이동 제2층 제201호						
구조	시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층			사용승인일		1978.12.22	
구분	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도		
기호	층/호수				공부	현황	
1	제2층 제201호	74.90	15.27	90.17	68.83	연립주택	연립주택

### 3. 실지조사 및 기준시점

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 26일로 하였음.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 03월 26일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

# 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 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “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 감정평가를 함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가 조건)을 붙여 감정평가를 할 수 있음.

### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가 방법

### 가. 감정평가 근거 및 기준

본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가를 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 대지 사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가를 함이 원칙임.

### 다. 토지와 건물의 일괄감정평가

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

다만, 수익환원법은 본 건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

### 라. 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 그 밖의 사항

### 가. 임대관계

임대관계 미상임.

### 나. 기타사항

본 건은 현장조사 시 이해관계인의 부재로 인하여 내부 열람을 실행하지 못하고 귀 제시 목록, 외부 관찰 등에 의하여 인근 유사 물건의 통상적인 내부 상태를 기준으로 평가한 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 시산가액을 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 1417-3	연산맨션 A동	제2층 〇〇〇호	42.1	2,019,002	85,000,000	2024-08-28	1982-04-08
B	주안동 1438-8	영남로얄 주택A동	제1층 〇〇〇호	68.44	2,410,870	165,000,000	2023-03-27	1983-07-03
C	주안동 1473-6	제일 B동	제1층 〇〇〇호	63.7	2,871,841	183,000,000	2022-10-04	1978-12-22

#### 나. 비교사례 선정

인근지역 내 비교 가능한 거래사례로서, 대상물건과 물적 유사성이 높고 정상적인 거래 사례[B]를 비교사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

## 4. 시점수정(2023.03.27.~2025.03.26.)

가. 매매가격지수[인천 - 연립다세대]

[출처: 부동산통계정보시스템]

2023.02	2025.02	변동률	비 고
99.7	95.4	0.95687	95.4/ 99.7

나. 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 본 건은 연립주택으로서, 대상 부동산의 특성 및 가격추이가 적정하게 반영된다고 판단되는 연립다세대 매매가격지수(인천)을 시점수정치로 결정하였음(0.95687).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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, 안정성 등
	설계, 설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무, 종류 등
	노후도	준공시점, 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 기타 공용시설의 유무 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 각 평형별 구성비 등
	건물의 용도	현재 이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리 현황
개별요인	층별 효용	일조, 채광, 조망, 접근성, 고객의 유동성 등
	위치별 효용	일조, 채광의 정도, 접근성, 고객의 유동성 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		비교사례	외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수					
1	제2층 제201호	[A]	1.00	0.96	1.03	0.9888
의 견						
외부요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 교통시설 등의 접근성에서 외부요인 대등함.				
건물요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 건물의 노후도 등에서 건물요인 열세임.				
개별요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 층별 효용 등 제반 개별요인 우세함.				

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분		사 례 전유면적 기준단가 (원/㎡)	사 정 보 정	시 점 수 정	가치형성 요인비교	적용단가 (㎡)	대 상 전유면적 (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
기호	층/호수								
1	제2층 제201호	2,410,870	1.00	0.95687	0.989	2,281,513	74.90	170,885,324	171,000,000

## 7. 시세수준

구 분	시 세 수 준(전유면적 기준)
본 건 시세수준	40년 이상 경과된 인근지역 연립대주택의 거래금액은 양호한 관리 상태의 경우 @2,300,000원/㎡을 내외 하는 수준임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 8. 인근 감정평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	전유면적 (㎡)	전유면적기준 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	감정평가 목적	기준시점
		층/호수					사용승인일
#1	주안동 678-8	범신빌라	57.60	2,777,778	160,000,000	경매	2024-12-05
		X층 〇〇〇호					1983-08-18
#2	주안동 1507	은하	58.84	1,716,519	101,000,000	경매	2021-03-19
		X층 〇〇〇호					1978-12-14
#3	주안동 1473-6	제일연립	78.00	1,666,667	130,000,000	경매	2014-03-24
		X층 〇〇〇호					1979-08-25

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액 결정

구분	기호	층/호수	결정가액(원)
구분건물	1	제2층 제201호	171,000,000

### 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

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 "신기사거리" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 유사 유형의 주택 및 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 기존 주택지대임.

## 2. 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

## 3. 건물의 구조

시멘트 벽돌조 슬래브지붕 2층건물내 제 2층 제201호로서,  
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 벽돌쌓기 마감 등.  
창호 : 알루미늄 샷시 창호임.

## 4. 이용상태

연립주택으로 이용중임.

## 5. 설비내역

위생및 급배수설비, 도시가스설비 등이 되어있음.

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

기호 1 : 인접도로 대비 등고 평탄한 부정형의 토지로서 연립주택 건부지로 이용중임.  
기호 2 : 인접도로 대비 등고 평탄한 가장형의 토지로서 연립주택 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 도로상태 등

기호 1 : 본건 동측과 북측으로 폭 약 8M, 남측으로 폭 약 6M의 포장도로에 각각 접함.  
 기호 2 : 본건 서측으로 폭 약 8M, 죽측으로 폭 약 6M의 포장도로에 각각 접함.

### 8. 토지이용계획 및 제한상태

기호 1, 기호 2 : 제2종일반주거지역(2023-07-17), 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>

### 9. 공부와의 차이

없음.

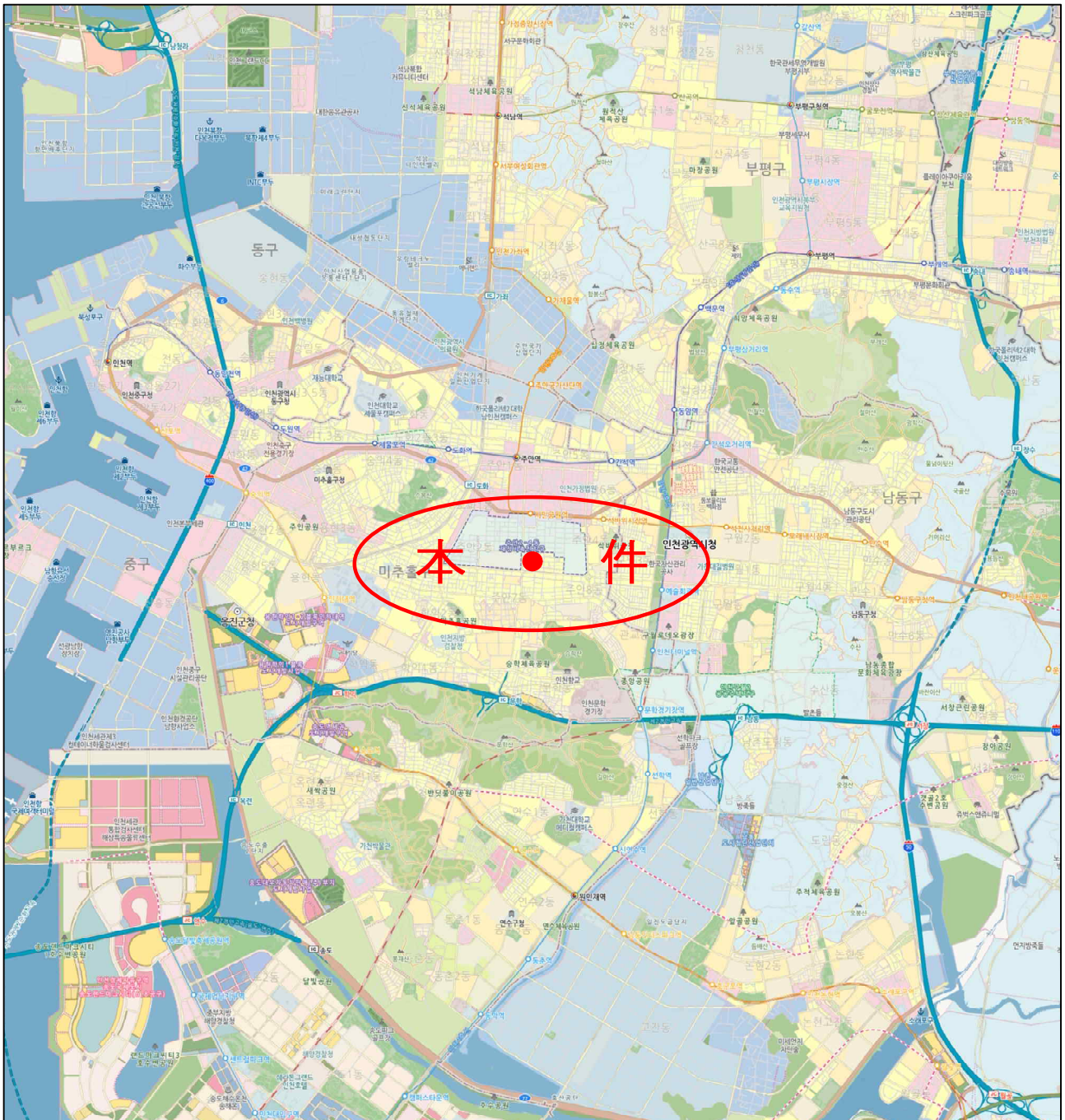
### 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도

소재지

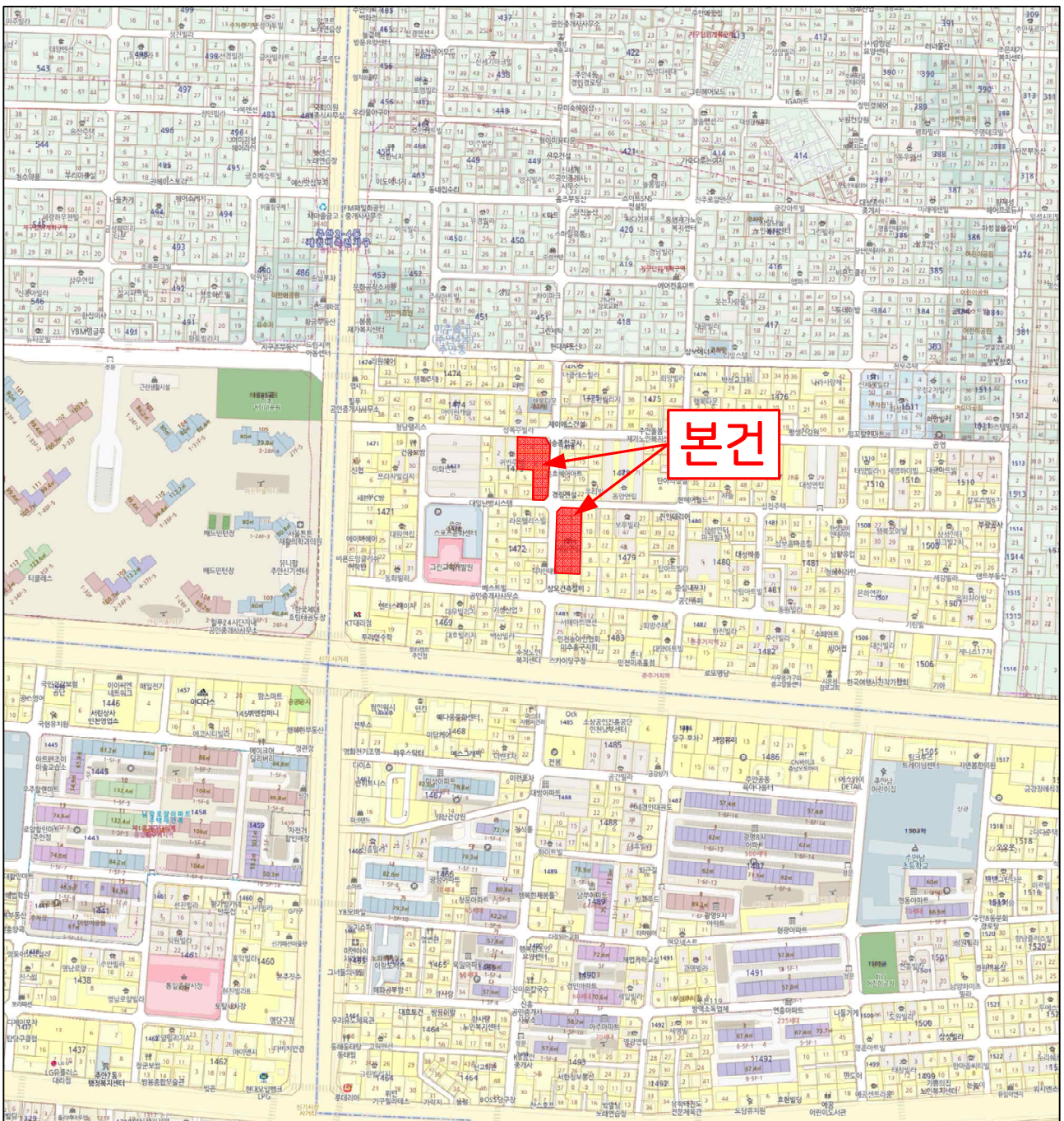
인천광역시 미추홀구 주안동 1473-6외



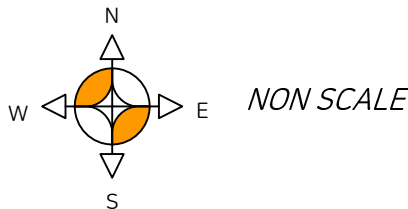
# 상세 위치도

소재지

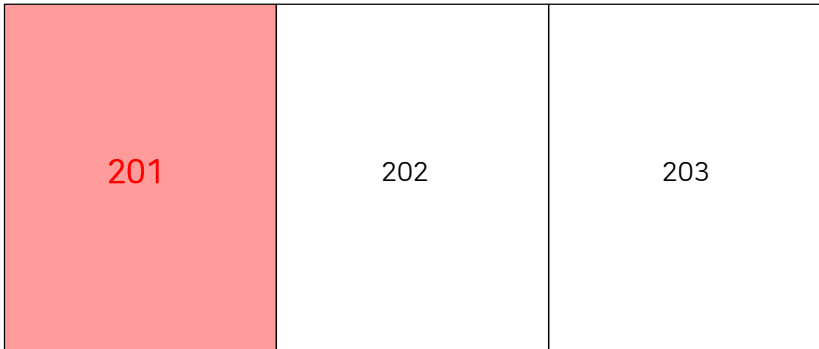
인천광역시 미추홀구 주안동 1473-6외 제에이동 제2층 제201호



# 호별배치도 및 내부구조도

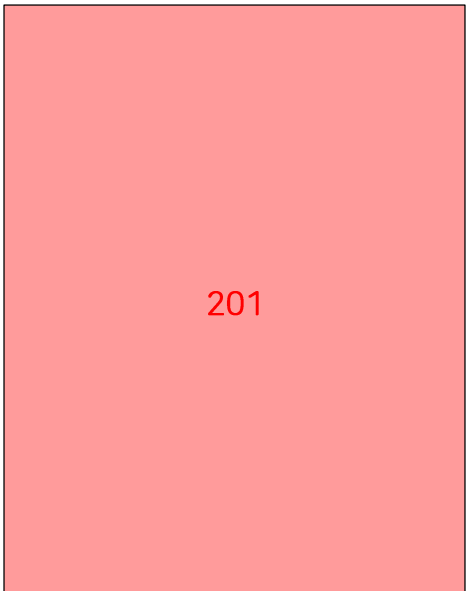


<호별배치도>



본건 : 제에이동 제2층 제201호

<내부구조도>



# 사 진 용 지



주변전경



주변전경

## 사 진 용 지



본건전경



대상호수사진

# 수수료 청구서

인천지방법원 사법보좌관 임장춘 귀하

감정평가서번호 : 가온 20250319-401

2025. 03. 26

## 사십칠만사천일백원정 (₩474,100.-)

2025. 03. 17 일자 귀 제 『2025타경508101』 호로 의뢰하신 『이우기 소유물건(2025타경508101)』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	306,480	$(171,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8 \approx 306,480$
실비	110,000	
여비	—	
토지조사비	10,000	
물건조사비	—	
임대차조사비	2,000	
공부발급비	3,000	
기타실비	—	
특별용역비	—	
소계	125,000.-	
합계(공급가액)	₩431,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	₩43,100.-	
총계	₩474,100.-	
기납부착수금	—	
정산청구액	₩474,100.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (0319-401)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

■ 계좌번호 ■

◆ 신한은행

140-007-335957

[예금주 |주|가온감정평가법인 경인지사]

## |주|가온감정평가법인 경인지사

### 지사장 강철

(Tel. : (032) 428-9966 Fax. : (032) 434-4141)

[공급자(사업자)등록번호 : 131-85-31406]