

감정평가서

의뢰인	한국자산관리공사 인천지역본부장
건명	주식회사태오 소유물건(2024-14214-A03)
감정서번호	SJ2-250819-K001

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)감정평가법인세종 서부지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

임 동 신

(주)감정평가법인세종 서부지사 지사장 신병기

(서명또는인)

감정평가액	일억오천사백만원정(₩154,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 인천지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 인천지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사태오	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.08.20	2025.08.19 ~ 2025.08.20	2025.08.22		
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	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	154,000,000
	합 계					₩154,000,000
심 사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 “주안초등학교” 남서측 인근에 위치하는 구분건물(서영마이빌 제비동 제5층 제501호)로서, 한국자산관리공사 인천지역본부에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 <2025년 08월 20일>을 기준시점으로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2025년 08월 19일 ~ 2025년 08월 20일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 기준 및 방법

1) 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 “「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.” 라고 규정함.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

(3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

- 1) 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 본 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없으니 참고바람.
- 2) 본건 부동산의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였음.
- 3) 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부를 확인하지 못한 바, 부득이 주변 탐문조사 및 외부관찰 등에 의하였으니 업무 진행시 참고바람.
- 4) 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 주민센터에서 2025.08.22 자로 조사되었는바, 업무 진행 시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

소재지 : 인천광역시 미추홀구 주안동 720-30

[출처 : 집합건축물대장 등]

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 720-30 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로516번길 60-1		
건물명 동·층·호	서영마이빌 제비동 제5층 제501호	구조	철근콘크리트조 슬래브지붕
주용도	다세대주택	사용승인일	2002.11.23
층수	지상 5층	연면적	518.88m ²

일련 번호	동·층·호	용 도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	전용률 (%)
가	제비동 제5층 제501호	다세대주택	56.08	6.6	62.68	27.97	89.47

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등]

기호	소재지 명칭	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
#1	주안동 719-3 리빙스텔	제2층 제20*호	50.23	140,000,000	2,787,179	2024.08.27
						2001.12.22
#2	주안동 718-6 오담빌라	제에이동 제4층 제40*호	30.78	85,000,000	2,761,533	2024.12.27
						2002.08.23
#3	주안동 720-30 서영마이빌	제비동 제2층 제20*호	56.08	128,000,000	2,282,454	2024.12.24
						2002.11.23

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근 지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래 사례 #1를 선정하였음.

2. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 주요 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 최근지수를 적용하였음.

[출처 : 한국부동산원 조사발표]

지 수 유 형	연립다세대 매매가격지수	지 역	인천광역시
---------	--------------	-----	-------

연립다세대

지역 : 인천광역시(24.08.27~25.08.20)

거래시점 : 2024.08.27, 2024년07월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.08.20, 2025년07월 지수를 적용 함

2024.08.27 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 101.4

2025.08.20 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 99.6

시점수정치 : $99.6/101.4 \approx 0.98225$

시점수정치 결정	0.98225
----------	---------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

항 목	세 부 항 목
외부요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태, 상업지역중심과의 접근성 및 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황 및 적합성, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등
내부요인	시공상태, 설계 및 설비의 구조, 노후도, 공용시설(로비, 복도, 주차장 등), 규모 구성비(건물의 층수, 면적별 구성비 등), 건물용도, 관리상태 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권 사용의 크기, 공용부분의 전용사권용 유무, 관리상태 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교치 산정

본건 기호	거래 사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결 정 의 견		본건은 거래사례 대비 개별요인치 대등함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(m ²)		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
가	140,000,000	1.00	0.98225	1.000	56.08	50.23	153,530,583	154,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

1) 감정평가 사례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 명칭	동·층·호	전유면적 (m ²)	감정평가액(원)	기준시점	감정평가 목적
				단가(원/전유m ²)	사용승인일	
A	주안동 720-30 서영마이빌	제비동 제3층 제30*호	59.99	172,000,000	2024.07.16	법원경매
				2,867,145	2002.11.23	
B	주안동 720-30 서영마이빌	제비동 제5층 제50*호	59.99	156,000,000	2021.12.10	공매
				2,600,433	2002.11.23	
C	주안동 713-2 오륜빌라	제3층 제30*호	30.79	96,000,000	2024.11.20	법원경매
				3,117,895	2009.02.13	

2) 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	전유면적당 가격수준(원/전유m ²)	비 고
본건 인근	다세대주택	층별 및 동별 위치에 따라 2,000,000원 ~ 3,000,000원/m ² 내외 수준	유사 면적 및 층수 기준

3) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 인포케어]

구 분	인천		미추홀구		비고
	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	
집합건물/ 다세대	65.66	65.76	63.57	63.88	최근 1년 평균
	65.00	64.96	63.01	63.61	최근 6개월 평균

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계 자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(단위 : 원)

기호	동·층·호	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액	비고
가	제비동 제5층 제501호	56.08	27.97	154,000,000	-
합 계				154,000,000	-

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		
가	인천광역시 미추홀구 주안동	720-30 서영 마이빌 제비동	다세대주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				
	[도로명주소]			1층	10.92			
	인천광역시 미추홀구			2층	126.99			
	한나루로			3층	126.99			
	516번길			4층	126.99			
	60-1			5층	126.99			
	1. 동소	720-30	대		231.5			
				(내)				
				철근콘크리트조	56.08	56.08	154,000,000	비준가액
				제5층 제501호				(공용면적
				1. 소유권	27.97			포함)
				-----	231.5 × -----	27.97		
				대지권	231.5			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	92,400,000	
						건 물 :	61,600,000	
	합 계						₩154,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교 통 상 황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 "주안초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택, 각급학교 및 각종 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량의 접근이 용이하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 인천2호선("시민공원역")등이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.

3. 건물의구조 및 이용상태

본건 기호(가)는 철근콘크리트조 슬래브지붕 지상5층 건물내

제비동 제5층 제501호로서,

(사용승인일 : 2002년 11월 23일)

외 벽: 몰탈위페인팅 및 석재붙임 등 마감.

창 호: 샷시창호 등임.

이용상태: 다세대주택으로 이용중임.

4. 위생,냉난방시설등

기본적인 위생 및 급배수설비, 소화전설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

5. 토지의 형상 및 이용상태

본건은 평지의 자루형 토지로서, 기준시점 현재 다세대주택 건부지로 이용중임.

6. 도로상태

본건 북측으로 노폭 약 8m 내외의 아스팔트 도로에 접함.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

준주거지역(2022-06-13) ,

지구단위계획구역(2022-06-13)(미추5존치관리구역),가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구

가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,

상대보호구역(2017-09-26)(주안2,4동 1유치원)<교육환경 보호에 관한 법률> ,

재정비촉진지구(2023-07-17)<도시재정비 촉진을 위한 특별법> , 과밀억제권역<수도권정비계획법>

8. 공부와의 차이

해당사항 없음.

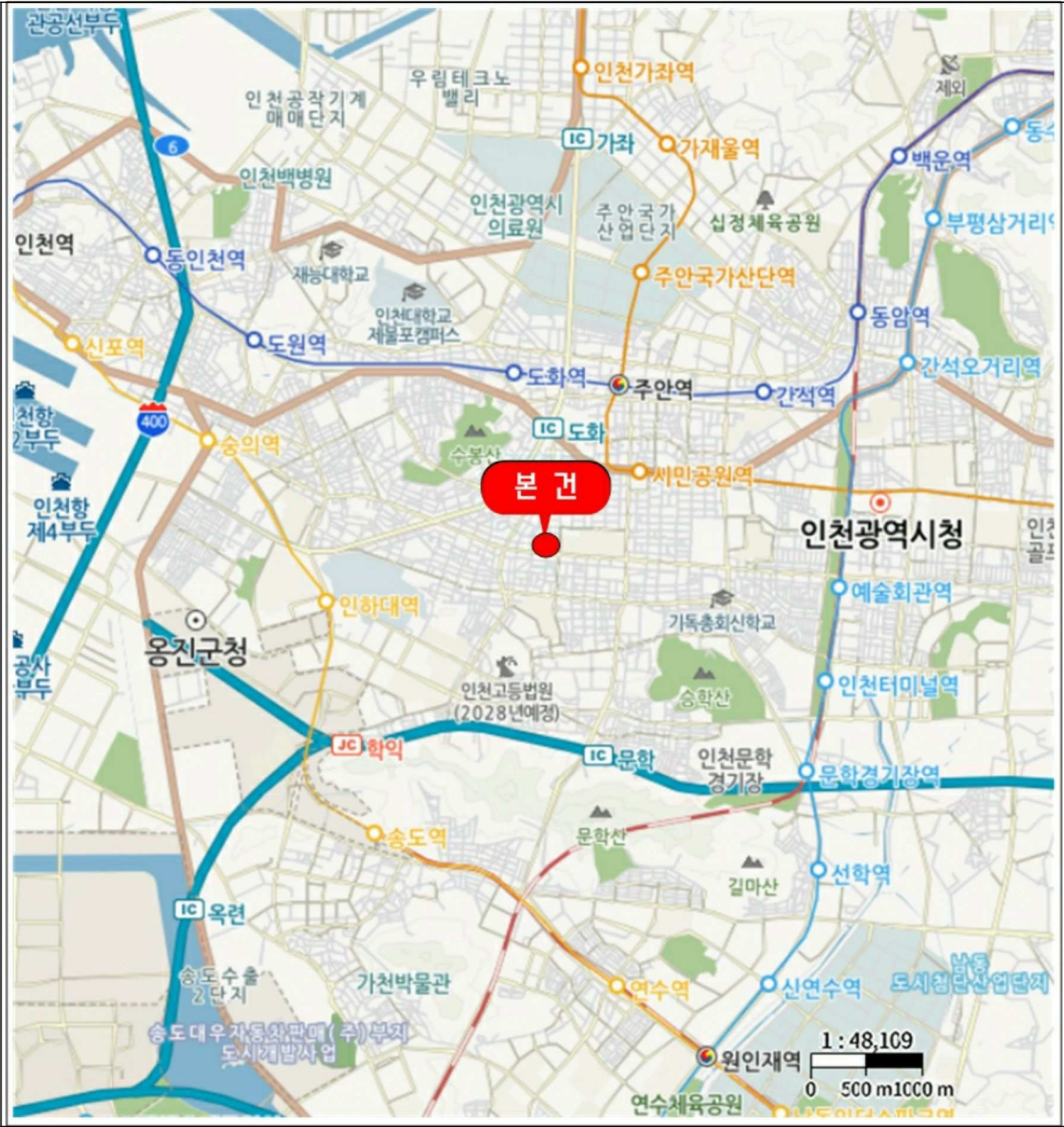
9. 임대관계 및 기타

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 720-30 서영마이빌 비동 5층 501호
-----	--



위 치 도



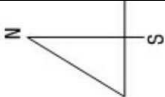
소 재 지	인천광역시 미추홀구 주안동 720-30 서영마이빌 비동 5층 501호
-------	--



내 부 구 조 도

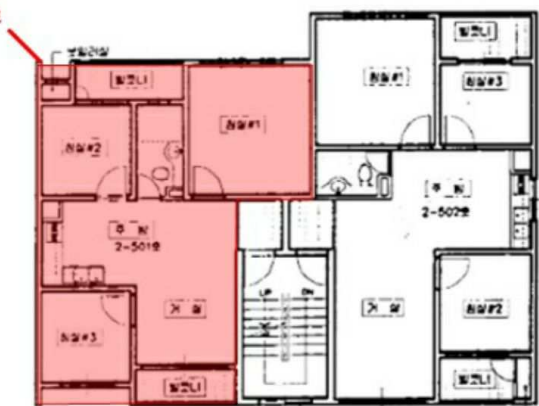


소 재 지	인천광역시 미추홀구 주안동 720-30 서영마이빌 비동 5층 501호
-------	--



No Scale

501호



< 5층 호별배치도 >



< 501호 내부구조도 >

< 서영마이빌 비동 5층 501호 >



1



회보서

우)21045 인천광역시 계양구 작전동 852-15 서원빌딩 2층 오른쪽 2호
E-Mail : sejong2@KAPALAND.CO.KR

TEL. 032-556-1700
FAX. 032-556-9300

문서번호 : SJ2-250819-K001

시행일자 : 2025-08-22

수신 : 한국자산관리공사 인천지역본부

참조 :

제목 : 감정의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)감정평가법인세종의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.08.18자 귀제 『2024-14214-A03』호로 저희 법인에 의뢰하신 『주식회사태오
소유물건(2024-14214-A03)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부

(주)감정평가법인세종 서부지사
지사장 신병기

수수료 청구서

(전화: 032-556-1700, FAX: 032-556-9300)

문서번호 : SJ2-250819-K001

수 신 : 한국자산관리공사 인천지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.08.18 자 귀 제 『 2024-14214-A03 』 호로

의뢰하신 『 인천광역시 미추홀구 주안동 720-30 서영마이빌 비동 5층 501호 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		314,400	200,000+104,000,000 x 11/10,000=314,400
실	여 비	40,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	2,000	
	기타 실비	8,000	
비	소 계	60,000	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		374,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		37,400	
합 계		411,400	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		411,400	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

농협은행(지역)
317-0007-0328-21

(주)감정평가법인세종 서부지사
지사장 신병기