

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 허진무 소유물건(2025타경504234)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: C250123-3004

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.

(주)통일감정평가법인 경인지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
김지수

(주)통일감정평가법인 경인지사 지사장 (서명또는인)

감정평가액	이억일백만원정 (₩201,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	허진무 (2025타경504234)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.26	2025.01.23 ~ 2025.01.27	2025.01.27	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	201,000,000
	합계					₩201,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김동욱			(인)		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 도화동 소재 “인천도화초등학교” 남동측 인근에 위치하는 구분건물(모던하우스 제6층 제602호)에 대한 경매목적 감정평가입니다.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조의 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였습니다.

### 3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 4. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 본문에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025년 01월 27일**로 하였습니다.

### 5. 감정평가방법

본건 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 주된 평가방법으로 평가한 가액을 다른 평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 되어 있으나 본건 대상물건의 특성상 다른 감정평가방식을 적용하는 것이 곤란 및 불필요하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 6. 기타 참고사항

가. 본건 현장 조사시 대상물건의 폐문부재로 인하여 내부를 직접 확인하지는 못하였으나, 구청 발급 건축물 현황도를 참고하고 거주민 등에 탐문조사하여 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 거래되고 있으나 귀 평가명령에 따라 토지 건물 가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하되 「집합건물 토지·건물 배분 비율표(한국부동산연구원)」 등을 참조하여 배분가격 결정하였으며 본 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없습니다.

## II. 대상 물건의 개요

### 1. 건물 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 533-3외 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인북길471번길 28			
개요	건물명	구 조	연면적(㎡)	사용승인일자
	모던하우스	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	2,453.08	2016.11.16.
설비현황	기본적 급배수 및 위생설비, 전기설비, 승강기설비 등			

### 2. 평가대상 구분건물

기 호	층 호		전유부 면적 (㎡)	공용면적(주) (㎡)	대지권 (㎡)
	층	호			
1	6	602	76.05	19.63	586.1분의 22.84

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정하였습니다(거래사례비교법).

### 2. 비교사례의 선정

대상물건과 위치적 물적 특성 및 제반 가치형성요인이 같거나 유사하여 비교 가능한 아래의 거래사례를 본건 비교사례로 선정하였습니다.

사례물건 번호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
					단가(원/전유㎡)	사용승인일	
가	도화동 641-88	KW_센트럴뷰	6/60*	77.05	225,000,000	2024.02.04.	-
					2,920,182	2021.07.30.	

※근거: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

사례물건은 면적, 거래가격수준 등으로 볼 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

### 4. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 공동주택 매매가격지수 중 '인천광역시 오피스텔 매매가격지수'를 활용하여 산정하였습니다.

거래시점 : 2024.02.04, 2024년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.01.27, 2024년12월 지수를 적용 함 (2025년1월 지수 발표 이전)

2024.02.04 매매 가격지수 (적용:2024년01월) : 99.93

2025.01.27 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 97.47

시점수정치 :  $97.47/99.93 \approx 0.97538$

### 5. 가치형성요인비교

본건 사례물건은 대상물건의 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일하며(1.000), 개별요인은 아래와 같이 비교 산정하였습니다.

구분		격차율	비고
조건	세항목	대상(1)/사례(가)	
외부요인	가로조건	0.98	대중교통시설과의 거리 등에서 열세합니다.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	0.95	건물의 규모 등에서 우세하나, 건물의 노후도 등에서 열세하여 종합 열세합니다.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등		
개별요인	층별, 위치별 차이	1.00	대체로 유사합니다.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소 등		
누계		0.931	

### 6. 비준가격산정

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (㎡)	시산가격(원)	㎡당가격 (원/전유㎡)
1	225,000,000	1.00	0.97538	0.931	76.05 / 77.05	201,665,970 ≈ 201,000,000	2,642,998

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 인근 사례

기호	소재지	건물명 (통칭)	층/호수	전유면적 (㎡)	사례 구분	금액(원)	
						단가(원/전유㎡)	거래(기준)시점 사용승인일
㉠	도화동 490-3	도화탑클래스	4/4*	51.9981	거래 사례	170,000,000	2025.01.14.
						3,269,350	2017.01.03.
㉡	도화동 533-3	모던하우스	4/40*	76.05	경매 평가	219,000,000	2023.09.01.
						2,879,684	2016.11.16.

※근거: KAPAHUB, KAIS 자료

### 2. 감정평가액 검토 및 결정

상기 거래사례비교법에 의한 산정가격과 인근 유사물건의 거래가격수준, 평가가격수준 등을 종합적으로 고려하고, 본건 감정평가목적에 감안하여 대상부동산의 감정평가액을 **201,000,000원**으로 결정하였습니다. 끝.

# 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 도화동  [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인북길471번 28	533-3, 5 모던 하우스	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층								
					1층	84.84						
					2층 ~ 6층 각	279.41						
					7층	259.63						
					8층, 9층	258.88						
					10층	193.8						
					1. 인천광역시 미추홀구 도화동	533-3	대	준주거지역	553.7			
					2. 인천광역시 미추홀구 도화동	533-5	대	준주거지역	32.4			
							(내)					
								철근콘크리트구조 제6층 제602호	76.05	76.05	201,000,000	비준가액 (건물 공용 부분 면적 포함)
				22.84								
		1, 2 소유권대지권		586.1x----- 586.1	22.84							
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 60,300,000 140,700,000					
	<b>합 계</b>						<b>₩201,000,000.-</b>					
			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 도화동 소재 "인천도화초등학교" 남동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 인근은 주상지대입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물 내 제6층 제602호로서

외벽 : 석재붙임 등 마감  
창호 : 하이새시 창호 등 마감입니다.

## (4) 이용상태

공부상 '오피스텔'로 등재되어 있습니다.

## (5) 설비내역

기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 승강기설비 등이 구비되어 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 세장형의 토지로서, 공동주택 및 업무시설 건부지로 이용중입니다.

# 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 남서측으로 노폭 약6m 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

공히 준주거지역 , 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-09-02)(인천광역시남부교육지원청 제2024-215호)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 입니다.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상이며, 후첨 '건물개황도 및 내부구조도'는 폐문부재 등으로 인하여 내부 확인이 불가능하여 지자체 발급 도면으로 도시하였습니다.
- 본건 폐문부재 등으로 인하여 부득이하게 내부를 직접 확인하지는 못한 사유로 인하여 거주민 및 인근 공인중개사무소 등에 탐문조사 결과 등을 종합적으로 고려하여 감정평가 하였으며, 내부 인테리어 및 내부 관리 상태는 통상적인 인테리어 수준 및 관리 상태를 전제로 감정평가 하였습니다.

# 광역 위치도



<b>소재지</b>	인천광역시 미추홀구 도화동 533-3 모던하우스 6층 602호
------------	------------------------------------



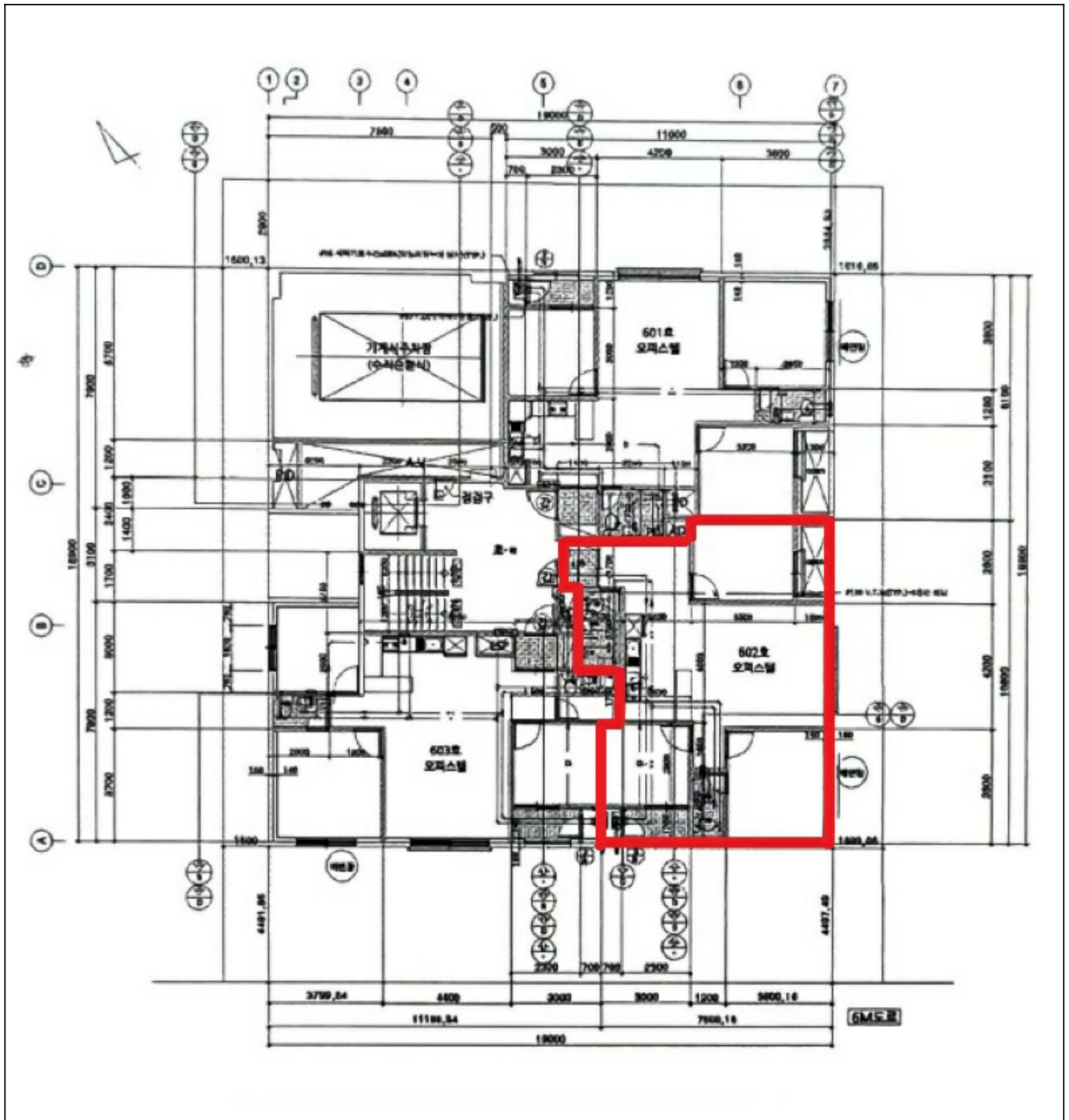
# 위치도



<b>소재지</b>	인천광역시 미추홀구 도화동 533-3 모던하우스 6층 602호
------------	------------------------------------



# 건물개황도



# 내부 구조도



소재지

인천광역시 미추홀구 도화동 533-3 모던하우스 6층 602호

