감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 유현미 소유물건(2025타경507905)

의 뢰 인: 인천지방법원 사법보좌관 김진득

감정평가서번호: 정현20250301

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.

정현감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

유 영 욱

감정평가액	삼천칠백만원정(₩37,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 김진득	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	유현미(2025타경507905)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.12	2025.03.10 ~ 2025.03.12	2025.03.12

감정평가내용	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 여	- 백	37,000,000
	합 계					₩37,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 평가개요

가. 평가목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 "예술회관역" 남동측 인근에 위치한 통칭 "중앙레지던스" 제7층 제703호(전유면적: 24.97㎡)에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

나. 평가기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가 관련규정과 감정평가 일반이론에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였음.

다. 기준시점

본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.03.12.로 함.

라. 실시조사기간

본 평가의 실시조사기간은 2025.03.10.~2025.03.12.임.

마. 평가방법

본건은 구분건물로서 위치, 주위환경, 입지여건, 건물의 구조, 시공상태, 관리상태, 향, 층별·위치별 효용도 등 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하고, 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건과 동일하거나 유사한 물건의 수익 및 비용에 대한 자료가 미비하거나 정확하지 않아 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

바. 기타사항

(1) 본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀원 평가명령에 따라 한국감정평가사협회와 한국부동산연구원의 "집합건물 토지·건물 배분비율표", 인근 토지가격수준 및 건축비 수준 등을 참조하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

(2) 본건에 대한 현장조사에서는 폐문 등으로 인해 내부조사가 불가능하여 집합건축물

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대장의 건축물현황도, 등기사항전부증명서의 도면 및 7층에 비치된 현황도면 등을 참조하고, 외부관찰에 의해 표준적 이용상황을 기준으로 평가를 하였으므로 경매진행시 참조하시기 바람.

(3) 본건은 집합건축물대장상 1개호의 "근린생활시설(독서실)"이나, 7층에 비치된 현황도면에는 3개호(703호, 703-1호, 703-2호)로 분할되어 있으며(후첨 "사진용지" 참조), 현황은 2개호(703호, 703-2호)로 분할되어 "고시텔 등"의 용도로 이용되고 있는 것으로 탐문됨.(관리사무소)

2. 거래사례비교법에 의한 가격 산정

가. 대상물건 개요

(1) 본건이 속한 건물의 개요

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1450
명칭	통칭 "중앙레지던스"
구조 등	철근콘크리트조 평슬라브지붕 7층
주용도	업무시설, 근린생활시설
사용승인일	2003년 6월 5일

(2) 본건 개요

기호	층, 호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	7층 703호	근린생활시설	24.97	36.98	61.95	11.38

나. 거래사례의 선정

본건 평가에 적용할 거래사례는 대상물건과 같은 건물에 위치하고, 물적 유사성이 높은 사례 #2를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사례	소재지	건물명 호	전유면적(㎡) 대지권면적(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	구월동 1450	중앙레지던스	8.68	10,500,000	1,209,677	2024.11.10
		2층 2**호	3.66			2003.06.05
#2	구월동 1450	중앙레지던스	10.20	15,000,000	1,470,588	2024.02.15
		3층 3**호	4.30			2003.06.05

다. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

라. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 인천광역시 구월 상업용부동산(집합상가) 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정함.

기간	자본수익률
2024년 1분기	0.10%
2024년 2분기	0.23%
2024년 3분기	0.15%
2024년 4분기	-0.13%
2025년 1분기	-0.13% (2024년 4분기 자료)
(2024.02.15~2025.03.12)	(1+0.0010x46/91)x1.0023x1.0015x(1-0.0013) x(1-0.0013x71/92) ≒ 1.00200

※ 2025년 1분기 이후의 상업용부동산 자본수익률이 발표되지 않아, 최종발표된 분기(2024월 4분기)의 자본수익률을 기준으로 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교

요인		격차율		비고
조건	세부항목	사례#2	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	단지외부요인은 대등함.
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	단지내부요인은 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.00	호별 요인은 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 요인은 대등함.
누계		1.000	1.000	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 비준가격

기호	사례	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 단가(원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가격 (원)
1	#2	1,470,588	1.000	1.00200	1.000	1,473,529	24.97	36,794,019

3. 감정평가액의 결정

가. 인근 평가사례

소재지	건물명	층 호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점 사용승인일
구월동 1450	중앙레지던스	6 6**	9.6	경매	21,000,000	2022.12.23 2003.06.05
구월동 1450	중앙레지던스	5 5**	8.64	경매	19,000,000	2022.04.12 2003.06.05

※ 상기의 평가사례는 본건이 소재한 건물의 가장 최근의 사례이나, 2023년 상반기 이후 인근 지역 동유형 부동산의 가격변동으로, 기준시점 현재의 시세와는 괴리가 있음.

나. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 가격, 평가사례, 인근지역 동유형 부동산의 경기동향 등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)
1	7층 703호	24.97	36.98	11.38	**37,000,000**

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	인천광역시 남동구 구월동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 인하로 507번길 108	1450	근린생활 시설	철근콘크리트조 평슬라브지붕 7층				
				지하2층	579.93			
				지하1층	736.93			
				1층	646.40			
				2층~4층 각	659.86			
				5층	548.25			
				6층	461.30			
				7층	310.74			
				옥탑	124.60			
	1. 동소	1450	대		967.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	24.97	24.97	37,000,000	비준가액
					11.38			
				1 소유권대지권	---------	11.38		
					967.2			
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	**18,500,000**	
						건 물 :	**18,500,000**	
	합 계						**₩37,000,000.-**	
			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 남동구 구월동 소재 "예술회관역" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 지하철역(인천1호선 "예술회관역")과 노선버스 정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬라브지붕 7층 건물내 제7층 제703호로서,
외벽: 석재 붙임 및 강화유리 마감 등.
창호: 샷시창임.

(4) 이용상태

공부상 "근린생활시설(독서실)"임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지로서, "업무시설 및 근린생활시설" 등의 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 동측, 북측 및 서측으로 노폭 약 10m, 8m 및 6m 내외의 포장도로가 각각 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(구월),
가축사육제한구역(2013-03-08)((문의: 남동구 환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

본건은 집합건축물대장상 1개호의 "근린생활시설(독서실)"이나, 7층에 비치된 현황도면에는 3개호(703호, 703-1호, 703-2호)로 분할되어 있으며, 현황은 2개호(703호, 703-2호)로 분할되어 "고시텔 등"의 용도로 이용되고 있는 것으로 탐문됨.(관리사무소)

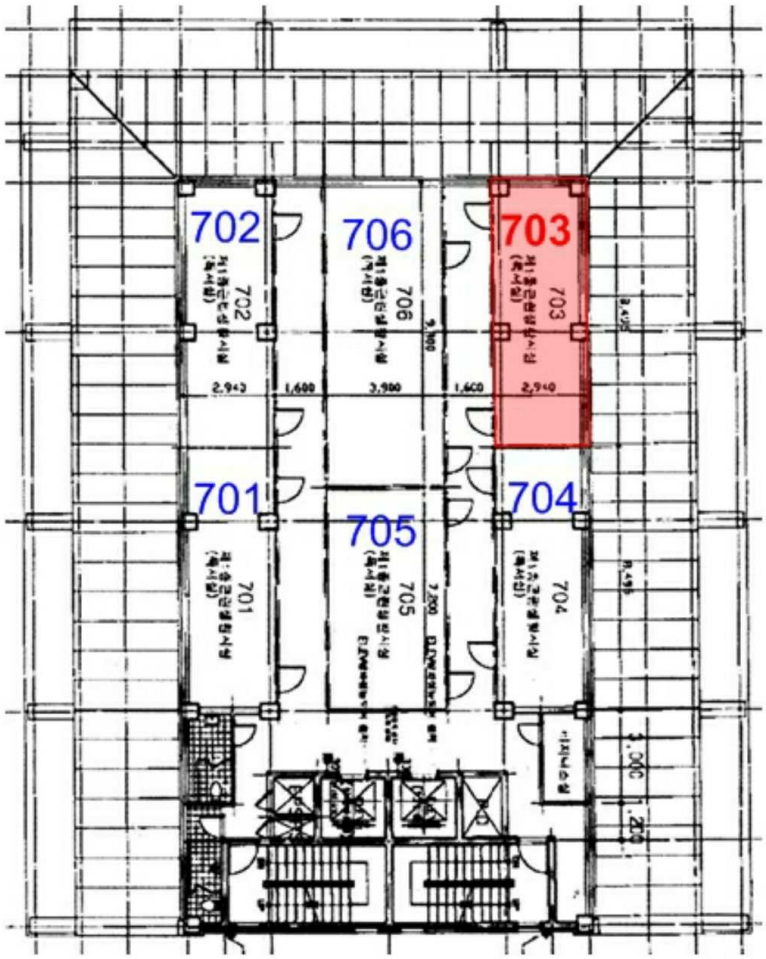
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임차인이 점유하고 있는 것으로 탐문되었으나, 구체적인 임대상황은 미상임.

위 치 도

소 재 지	인천광역시 남동구 구월동 1450 7층 703호

호 별 배 치 도



본건 내부구조는 참고 목적으로 등기사항전부증명서의 도면을 도시한 것이며,
실제는 이와 상이할 수 있으니 유의하시기 바람.

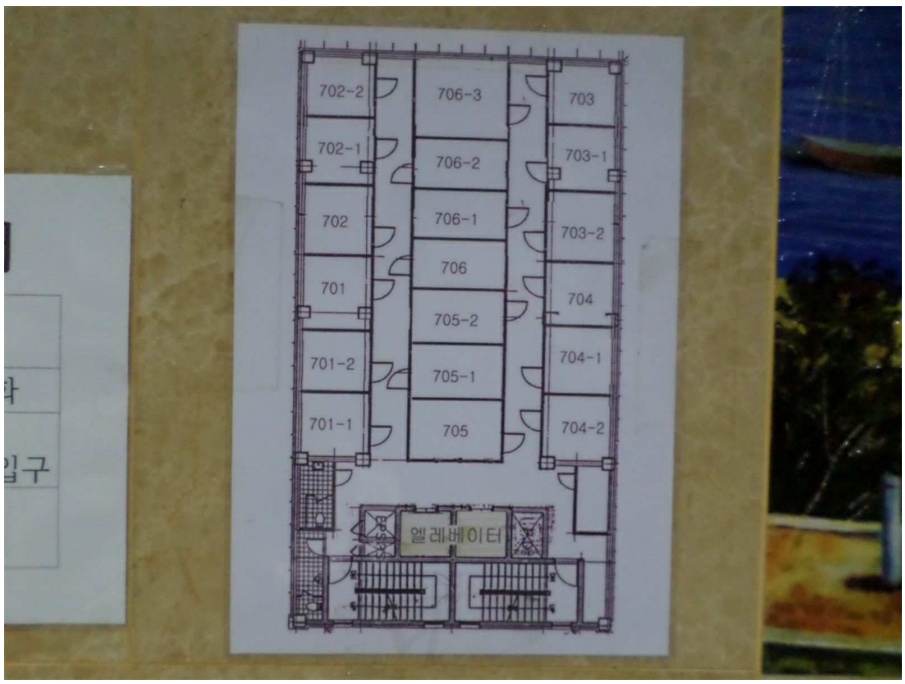
<구월동 1450 제7층 제703호>

사 진 용 지

본건이 속한 건물의 전경

본건이 속한 건물의 전경

사 진 용 지



7층에 비치된 현황도면

본건 전경

사 진 용 지

703호 출입구

703-2호 출입구

사 진 용 지

주위 환경