

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박경훈 소유물건(2024타경584202)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: SIV25-0109-003

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)써브감정평가법인 경인지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

김재곤

(인)

(주)써브감정평가법인 경인지사 지사장 우종현

(서명또는인)

감정평가액	이억일천만원정 (₩210,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박경훈 (2024타경584202)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀원 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.13	2025.01.09 ~ 2025.01.13	2025.01.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	210,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩210,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		(인)			
	우종현					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 “송의로터리” 서측 인근에 위치하는 한마음 아파트 제에이동(통칭:101동) 제14층 제1405호에 대한 인천지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.01.13을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

가. 본건은 수차례 방문하였으나, 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부구조 확인을 하지 못하여, 후첨 ‘건물개황도’ 상의 내부구조도 상세내역은 표시하지 아니 하였으며, 평가대상 제14층 제1405호의 내부구조는 행정복지센터에서 발급받은 건축물현황도를 별도로 첨부하였는 바, 경매진행시 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 귀 원 요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였는 바, 경매진행시 참조바람.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건 개요

기호 (가)					
소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 353-22 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 인종로 19				
건물명, 층, 호수	한마음아파트 제에이동(통칭:101동) 제14층 제1405호				
용도	아파트		사용승인일	2017.01.23	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	49.8	23.033	72.833	9.31	68.38

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분 면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 한국감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	송의동 294-35 외	클래시아 아파트	10층/ ○○○○	59.89	9.71	247,000,000	약 4,120,000	2024.04.14
								2019.11.05
B	송의동 303-189	더프라임	14층/ ○○○○	75.0261	11.6334	285,000,000	약 3,800,000	2024.09.02
								2017.05.17

※ 거래단가 (천원 단위에서 반올림하였음) = 거래금액 / 전유면적

(2) 비교사례의 선정

상기사례중 <기호 A>는 본건과 인근지역에 소재하며, 규모, 향 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되어 이를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사서의 유형별 매매가격지수 중 “인천광역시 미추홀구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024년 03월) 가격지수	90.8
대상물건의 기준시점(2024년 11월) 가격지수	92.8
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$92.8 / 90.8 \approx 1.02203$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치 (본건/사례)	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.02	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	0.98	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별효용	1.00	본건과 사례의 개별적요인은 상호 대등함.
	향별효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계	$1.02 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.00$	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가액)

비교 사례	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가액 (원)
A	247,000,000	1.00	1.02203	1.000	49.8 / 59.89	210,000,000

※ 비준가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적비교
(십만원 단위에서 반올림하였음.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 210,000,000원 내외 수준임.

2. 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회정보]

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (전유면적당당가(㎡))	기준시점
								사용승인일
a	송의동 353-22	한마음아파트 제에이동 (본건물내)	14층/ ○○○○	49.7	9.29	경매	206,000,000 (약 4,140,000)	2024.12.21
								2017.01.23
b	송의동 353-22	한마음아파트 제에이동 (본건물내)	15층/ ○○○○	49.7	9.29	경매	211,000,000 (약 4,250,000)	2024.11.08
								2017.01.23
c	송의동 353-22	한마음아파트 제에이동 (본건물내)	11층/ ○○○○	49.8	9.31	경매	204,000,000 (약 4,100,000)	2024.12.05
								2017.01.23

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 210,000,000원

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
가	송의동 353-22	한마음아파트 제에이동 (통칭:101동)	제 14층 제 1405호	49.8	9.31	210,000,000

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 가	인천광역시 미추홀구 송의동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 인종로 19	353-22 한마음 아파트 제에이동	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층				(통칭:101동)
				지하1층	122.99			
				1층	102.15			
				2층~6층	427.41		각층면적동일	
				7층~15층	351.45			각층면적동일
	동 소	353-22	대	일반상업지역	719.8			
				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1405호	49.8	49.8	210,000,000	비준가액 (공용면적 23.033㎡ 포함)
				1 소유권 -----	9.31			
				대지권	719.8	9.31		
	합 계						₩210,000,000.-	
			이	하	여	백		

토지·건물
토 지 : 84,000,000
건 물 : 126,000,000

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 송의동 소재 "송의로타리" 서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 아파트, 주거용 오피스텔 등 공동주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 수인분당선(송의역, 도보 7분)이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 제14층 제1405호로서,
(사용승인일자: 2017.01.23)

-외벽: 석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등임.

-창호: 하이샷시 창호 임.

(4) 이용상태

본건은 아파트(폐문부재로 내부확인 못함)로 이용중인것으로 탐문 조사됨.

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 도시가스에 의한 난방 설비, 승강기 설비, 기계식 주차 설비 등이 구비되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로서, 현황 "업무시설(오피스텔) 및 공동주택(아파트)" 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약 30m, 남서측으로 노폭 약 6m 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 시가지경관지구(2022-10-11)
가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의
관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

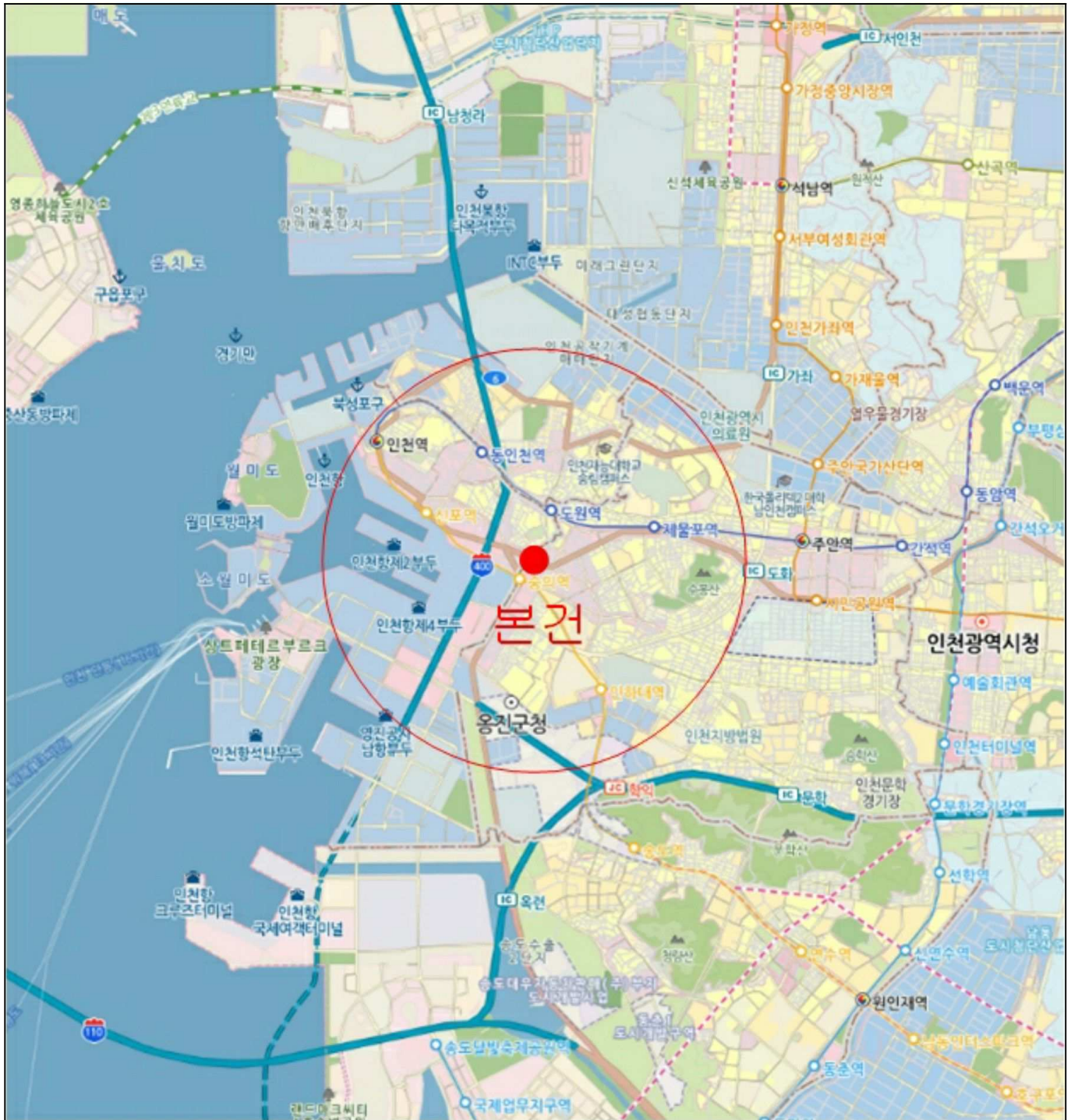
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기 타 : 현황 폐문부재로 인하여 내부상태 확인 못함.

광역 위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 353-22 한마음아파트 제에이동(통칭:101동) 제14층 제1405호
-----	--



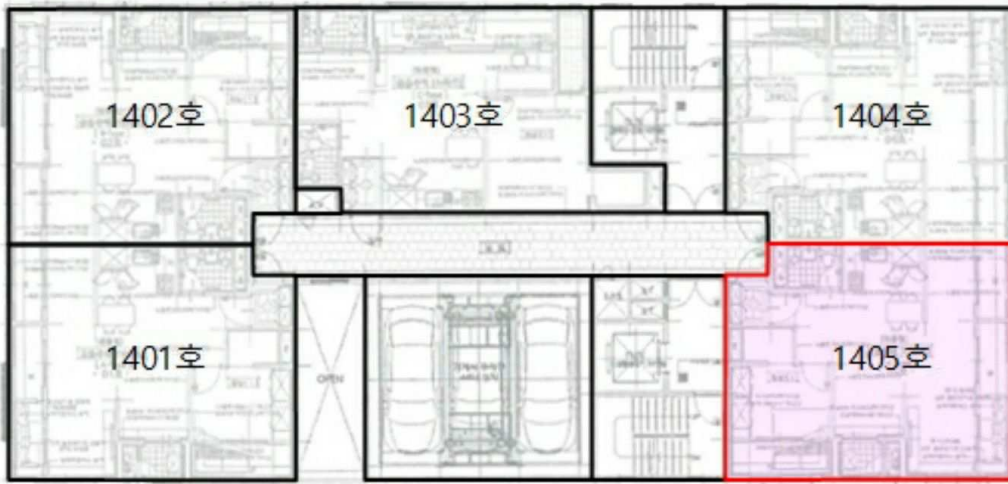
위 치 도



소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 353-22 한마음아파트 제에이동(통칭:101동) 제14층 제1405호
------------	--



건물개황도



[본건 한마음아파트 제에이동(통칭:101동) 제14층 호별배치도]

※ 본건 한마음아파트 제에이동(통칭:101동) 제14층 제1405호 내부구조도는 미상임.

※ 건축물현황도면상의 내부구조도와 실지 내부구조도와는 다를 수 있음.

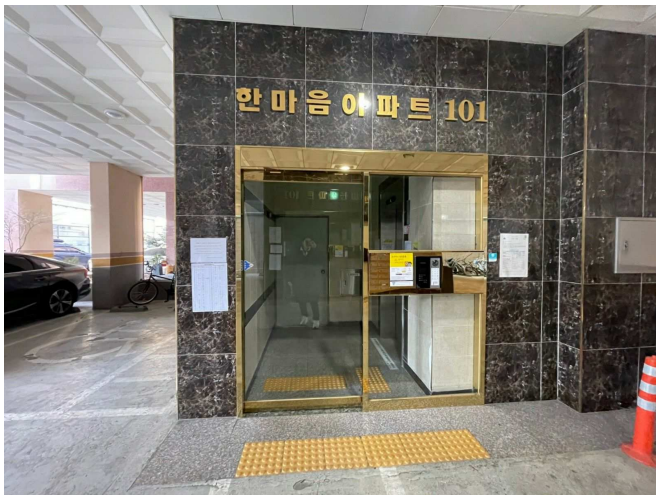
사 진 용 지



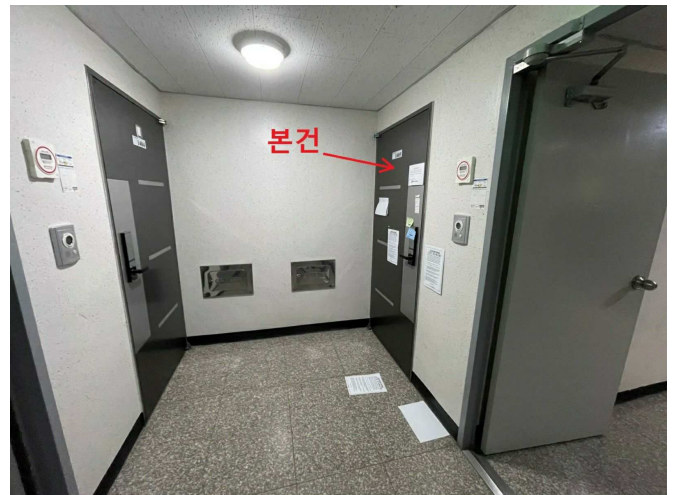
본건물 전경



본건물 인근 전경



본건물 1층 출입구



본건 복도 전경

회 보 서

우)21330 인천광역시 부평구 주부토로 236 인천테크노밸리U1센터 0동 1519호
E-Mail : serve6@KAPALAND.CO.KR

TEL. 032-434-0377
FAX. 032-434-0380

문서번호 : SIV25-0109-003

시행일자 : 2025-01-13

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 이상규

참 조 : 경매9계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처	리	과	공		
담	당	자	람		

1. 저희 (주)써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.01.09자 귀 제 『2024타경584202』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『박경훈 소유물건(2024타경584202)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)써브감정평가법인 경인지사

지사장 우종현

수수료 청구서

(전화: 032-434-0377, FAX: 032-434-0380)

문서번호 : SIV25-0109-003

수신 : 인천지방법원 사법보좌관 이상규 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.09 자 귀 제 『 2024타경584202 』 호로
의뢰하신 『 인천광역시 미추홀구 송의동 353-22 한마음아파트 제에이동(통칭:101동) 제14층 제1405호 』 에
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	300,800	
실비	220,000	(200,000+160,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 300,800
여비	-	
토지조사비	10,000	
물건조사비	2,200	
공부발급비	4,000	
기타 실비	4,000	
비소계	236,200	
특별용역비	-	
공급가액	537,000	1,000원 미만 절사
부가세	53,700	
합계	590,700	
기납부 착수금	-	
정산청구액	590,700	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

신한은행 인천금융센터 : 140-014-247196(예금주:(주)써브감정평가법인 경인지사)

(주)써브감정평가법인 경인지사
지사장 우종현