

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 백상훈 소유물건(2025타경503705)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: SIV25-0123-001

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 (인)
김재곤

(주)써브감정평가법인 경인지사 지사장 우종현 (서명또는인)

| | | | | | | |
|----------------|---|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 이억오천일백만원정 (₩251,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 인천지방법원 사법보좌관 임장춘 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 인천지방법원 경매25계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 백상훈 (2025타경503705) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀원 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025.01.31 | 2025.01.23 ~ 2025.01.31 | 2025.01.31 | |
| 감정평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 251,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | | ₩251,000,000 |
| 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 남동구 간석동 소재 “간석2동 행정복지센터” 동측 인근에 위치하는 대준블루인 제7층 제702호에 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 2025.01.31을 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 제7층 제702호의 내부구조는 행정복지센터에서 발급 받은 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 남동구 간석동 123-19 [도로명주소] 인천광역시 남동구 용천로153번길 30 | | | | |
| 건물명, 층, 호수 | 대준블루인 제7층 제702호 | | | | |
| 용도 | 업무시설(오피스텔) | 사용승인일 | 2019.09.11 | | |
| 면적 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 분양면적(㎡) | 대지권면적(㎡) | 전용률(%) |
| | 74.45 | 21.19 | 95.64 | 11.71 | 77.84 |

※ 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 | 간석동 123-19 | 대준블루인 (본건물내) | 10층/ ○○○○ | 74.9 | 11.78 | 250,000,000 | 약 3,340,000 | 2024.04.04 |
| | | | | | | | | 2019.09.11 |
| B | 간석동 100-1 | 세종 에이팩스 | 6층/ ○○○ | 68.4 | 11.18 | 230,000,000 | 약 3,360,000 | 2024.09.04 |
| | | | | | | | | 2021.04.27 |

※ 거래단가 (천원 단위에서 반올림하였음) = 거래금액 / 전유면적

(2) 비교사례의 선정

상기사례중 <기호 A>는 본건과 동일건물에 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 남동구 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 | 90.2 |
| 대상물건의 기준시점(2024년 12월) 가격지수 | 91.2 |
| 시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 | $91.2 / 90.2 \approx 1.01109$ |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

| 구 분 | | 비교치 (본건/사례) | 비 고 |
|------------|---------------------------|----------------|-------------------------------|
| 조건 | 세부항목 | | |
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성 | 1.00 | 본건과 사례의 단지외부요인은 상호 대등함. |
| | 교육시설 등의 배치 | | |
| | 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성 | | |
| | 차량이용의 편리성 | | |
| | 공공시설 및 편의시설과의 배치 | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) | | |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 본건과 사례의 단지내부요인은 상호 대등함. |
| | 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 | 1.00 × 1.00 × 1.00 × 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 | 250,000,000 | 1.00 | 1.01109 | 1.000 | 74.45 / 74.9 | 251,000,000 |

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 250,000,000원 내외 수준임.

2. 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회정보]

| 기 호 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가 목적 | 감정평가액(원) (전유면적당단가(㎡)) | 기준시점 |
|--------|---------------|-----------------|--------------|-------------|------------|----------|------------------------------|------------|
| | | | | | | | | 사용승인일 |
| a | 간석동 123-19 | 대준블루인 (본건물내) | 4층/ ○○○ | 74.9 | 11.78 | 경매 | 242,000,000 (약 3,230,000) | 2025.01.17 |
| | | | | | | | | 2019.09.11 |
| b | 간석동 122-15 | 솔리채 아파트 | 12층/ ○○○○ | 77.06 | 13.09 | 경매 | 249,000,000 (약 3,230,000) | 2024.05.28 |
| | | | | | | | | 2017.02.28 |
| c | 간석동 92-4 | 스마트 리더스타운 | 11층/ ○○○○ | 66.45 | 8.67 | 경매 | 223,000,000 (약 3,360,000) | 2024.08.27 |
| | | | | | | | | 2018.04.10 |

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 : 251,000,000원

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 감정평가액 (원) |
|----|---------------|-------|--------------|-------------|------------|--------------|
| 가 | 간석동 123-19 | 대준블루인 | 제7층 제702호 | 74.45 | 11.71 | 251,000,000 |

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 남동구 간석동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 용천로 153번길 30 | 123-19 대준 블루인 | 업무시설 및 공동주택 | 철근콘크리트구조 평스라브지붕 14층 | | | | 각층면적동일 |
| | | | | 지1층 | 107.32 | | | |
| | | | | 1층 | 80.16 | | | |
| | | | | 2층~14층 | 508.12 | | | |
| | 동 소 | 123-19 | 대 | 일반상업지역 | 829.8 | | | |
| | | | | (내) | | | | |
| | | | | 철근콘크리트구조 제7층 제702호 | 74.45 | 74.45 | 251,000,000 | 비준가액 (공용면적 21.19㎡ 포함) |
| | | | | 1 소유권 | 11.71 | | | |
| | | | | ----- | ----- | 829.8 | | |
| | | | | 대지권 | 829.8 | | | |
| | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 100,400,000 150,600,000 | | |
| | 합 계 | | | | | ₩251,000,000.- | | |
| | | | 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 간석동 소재 "간석2동 행정복지센터"동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 공동주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철(간석오거리역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 14층 건물 내 제7층 제702호로서,
(사용승인일: 2019.09.11)
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 석재 붙임 마감 등
창호 : 하이샷시 창호 임.

(4) 이용상태

본건은 업무시설(오피스텔)(폐문부재로 내부확인 못함)로 이용중인것으로 탐문 조사됨.

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 난방 설비, 승강기 설비, 옥내소화전 설비, 화재탐지 설비, 기계식 주차 타워 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

사다리형 토지로서, 현황 "업무시설 및 공동주택" 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남서측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

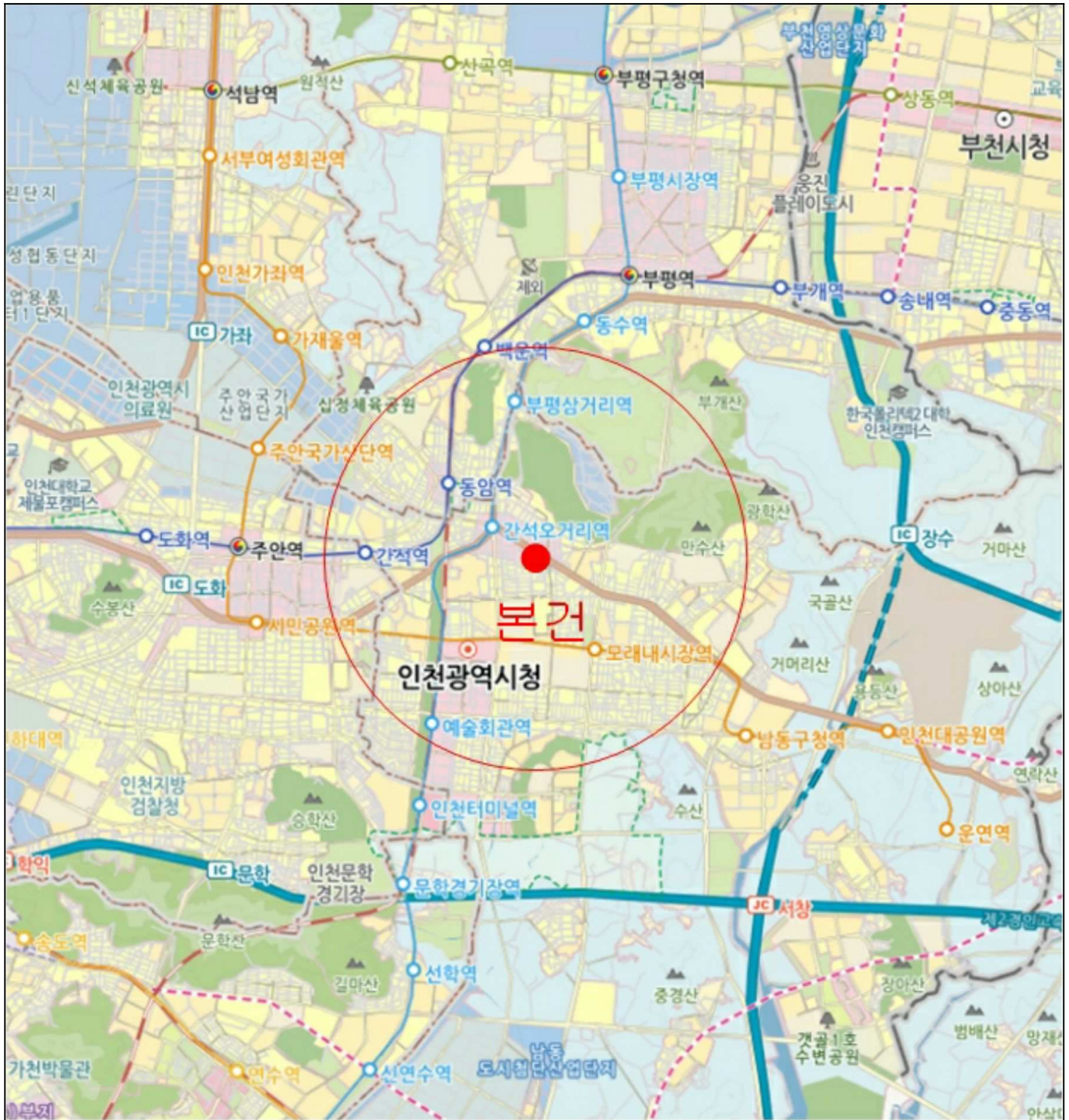
임대관계 : 미 상 임.

기 타 : 없 음.

광역 위치도



| | |
|-----|--------------------------------------|
| 소재지 | 인천광역시 남동구 간석동 123-19 대준블루인 제7층 제702호 |
|-----|--------------------------------------|



위치도

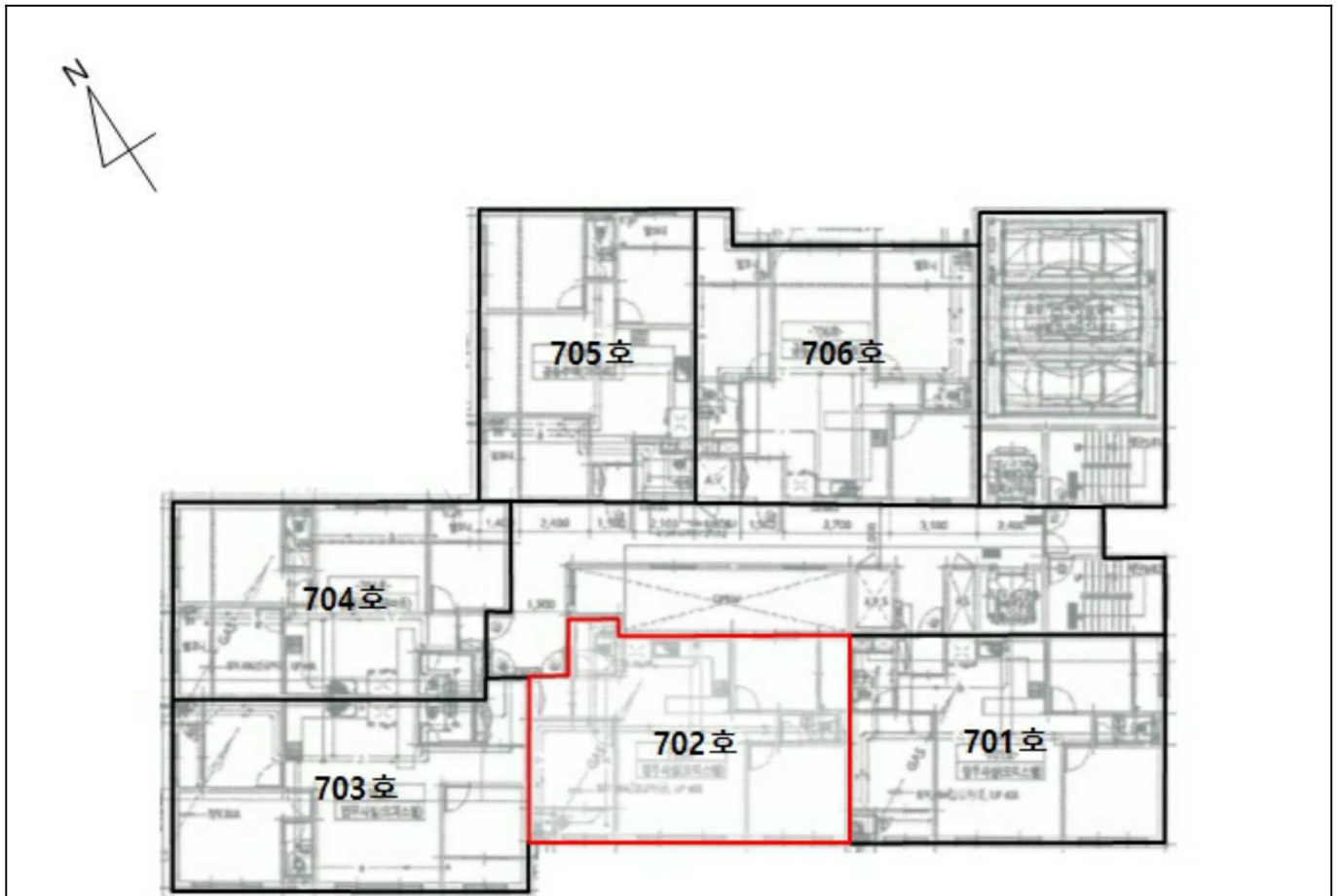


소재지

인천광역시 남동구 간석동 123-19 대준블루인 제7층 제702호



건물개황도



[본건 대준블루인 제7층 호별배치도]

※ 본건 대준블루인 제7층 제702호 내부구조도는 미상임.

※ 건축물현황도면상의 내부구조도와 실지 내부구조도와는 다를 수 있음.

사 진 용 지



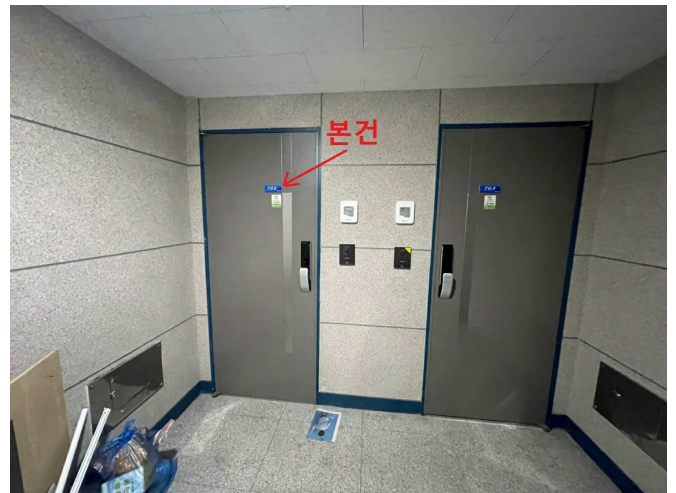
본건물 인근 전경



본건물 1층 출입구



본건물 기계식 주차 설비



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 : SIV25-0123-001

시행일자 : 2025-01-31

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

참 조 : 경매25계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

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

2. 2025.01.22자 귀 제 『2025타경503705』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『백상훈 소유물건(2025타경503705)』 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 : SIV25-0123-001

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 임장춘 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.22 자 귀 제 『 2025타경503705 』 호로
의뢰하신 『 인천광역시 남동구 간석동 123-19 대준블루인 제7층 제702호 』 에
대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청 구 내 역

| 과 목 | 금 액 | 비 고 |
|-----------|---------|--|
| 평 가 수 수 료 | 336,880 | |
| 실 비 | 여 비 | 220,000 |
| | 토지조사비 | - |
| | 물건조사비 | 10,000 |
| | 공부발급비 | 2,200 |
| | 기타 실비 | 4,000 |
| 소 계 | 236,200 | (200,000+201,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 336,880 |
| 특 별 용 역 비 | - | |
| 공 급 가 액 | 573,000 | 1,000원 미만 절사 |
| 부 가 세 | 57,300 | |
| 합 계 | 630,300 | |
| 기납부 착수금 | - | |
| 정 산 청 구 액 | 630,300 | |

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

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

(주)써브감정평가법인 경인지사
지사장 우종현