

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 어반컨소시엄  
소유물건(2025타경505985)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: SW-3-250204-301



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)감정평가법인 신원 경인지사



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
박기찬

박기찬



(주)감정평가법인 신원 경인지사 대표이사 이희중



감정평가액	일억팔천삼백만원정 (₩183,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매25계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 어반컨소시엄 (2025타경505985)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.07	2025.02.07	2025.02.10

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	183,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩183,000,000	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

이희중



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 검암동 소재 “검암중학교” 남동측 인근에 위치하는 ‘휴안 제비동 제 4층 제402호’ 로서, 인천지방법원 의뢰에 의한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 감정평가조건

없 음.

### 3. 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적 사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 02월 07일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 실지조사 실시기간 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 02월 07일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

## 4. 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거, 시장성의 측면인 비교방식에 의하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 감정평가하였음.

## 5. 그 밖의 사항

- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 적정배분 비율에 의해 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였음.
- 본건은 실지조사시 폐문 및 거주인 부재로 내부확인이 어려운 바, 위치 확인 및 내부 구조는 집합건축물대상상 건축물현황도, 문패 및 외부관찰 등을 기준으로 표시하였으니 경매진행시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 서구 검암동 519-2 [도로명주소 : 인천광역시 서구 검암로20번길 5]				
건물명·층·호수	휴안 제비동 제4층 제402호	사용승인일자		2016.02.01.	
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		용도	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	전용율(%)
1	48.88	8.12	57	24.18	약 85.75

### 2. 거래사례의 선정

(자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS) 등)

거래 사례 #1	소재지	인천광역시 서구 검암동 000-0		
	동·층·호수	골드타워 제00동 제0층 제000호	근 거	등기사항전부증명서
	거래금액(원)	165,000,000	거래시점	2024.02.13.
	전유면적(㎡)	43.33	거래단가(원/㎡)	@3,808,000
거래 사례 #2	소재지	인천광역시 서구 검암동 000-0		
	동·층·호수	휴안 제0동 제0층 제000호		감정평가정보체계 (KAIS)
	거래금액(원)	168,000,000		2025.01.16.
	전유면적(㎡)	43.07		@3,901,000

※ 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 비교적 높은 거래사례#1을 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 조사됨.(1.00)

### 4. 시점수정

- (1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- (2) 한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 연립·다세대주택 매매가격지수”를 활용하여 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 매매가격지수 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 가격지수를 적용하여 하기와 같이 시점수정함.

#### - 월별 인천광역시 연립·다세대주택 매매가격지수

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	97.4	97.3	97.3	97.0	96.9	96.8	96.7	96.5	96.4	96.2	96.0	95.8

#### - 시점 수정치 산출

- ▶ 사례(1)의 가격지수 : 97.4

거래시점(2024.02.13.) 2024년 01월 지수를 적용 함.

- ▶ 본건 가격지수 : 95.8

기준시점(2025.02.07.) 2025년 01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년 12월 지수를 적용 함.

- ▶ 시점 수정치 :  $95.8 / 97.4 \approx 0.98357$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인비교

조건	항목	격차		비고
		사례	대상	
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건 등	1.00	1.00	유사함.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	유사함.
	노후도, 전용률 등			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별효용	1.00	1.00	유사함.
	위치별, 향별효용			
	공용부분의 전용사용권 여부			
	부지에 대한 지분면적			
	관리상태 등			
계		1.00	1.000	-

## 6. 비준가액

구분	거래단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	3,808,000	1.00	0.98357	1.000	3,745,435	3,745,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준(본건유사 물건)	전유면적 기준 3,500,000원/㎡~4,000,000원/㎡ 수준
---------------	--------------------------------------

### 2. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

평가 사례 #1	소재지	인천광역시 서구 검암동 000-0		
	동·층·호수	휴안 제00동 제0층 제000호	평가목적	경매
	평가금액(원)	157,000,000	기준시점	2024.01.22.
	전유면적(㎡)	42.31	적용단가(㎡)	@3,711,000
평가 사례 #2	소재지	인천광역시 서구 검암동 000-0		
	동·층·호수	휴안 제0동 제0층 제000호	평가목적	경매
	평가금액(원)	161,000,000	기준시점	2023.09.18.
	전유면적(㎡)	43.07	적용단가(㎡)	@3,738,000
평가 사례 #3	소재지	인천광역시 서구 검암동 000-0		
	동·층·호수	휴안 제00동 제0층 제000호	평가목적	경매
	평가금액(원)	160,000,000	기준시점	2023.05.23.
	전유면적(㎡)	42.31	적용단가(㎡)	@3,782,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 경매 낙찰통계(다세대주택)

(자료출처 : 부동산태인)

기 간	낙찰건수	총낙찰가율	지역	비고
2024.02.08 ~ 2025.02.07	73건	70.54%	인천광역시 서구 검암동	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액

기호	구 분	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
1	휴안 제비동 제4층 제402호	48.88	3,745,000	183,055,600	183,000,000

### 2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가선례, 인근 부동산 가격수준, 다세대주택 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물감정평가명세표

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 서구 검암동  [도로명주소] 인천광역시 서구 검암로20번길 5	519-2  휴안 제비동	도시형생 활주택 (단지형다 세대주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  5층  1층  2층  3층  4층  5층				
1  (1)	인천광역시 서구 검암동	519-2	대	제2종일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	653.0			대지권의 목 적인 토지의 표시
				1 소유권 ----- 대지권	24.18 653x----- 653	48.88  24.18	183,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 54,900,000 128,100,000	
합 계							₩183,000,000.-	
이 하					여	백		

# 구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생 및 냉난방설비등	7. 도시계획 및 기타 공법관계
2. 교통 상황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 인접 도로상태 등	9. 임대관계 및 기타

## 1. 위치 및 주위환경

인천광역시 서구 검암동 소재 “검암중학교” 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 연립주택, 다세대주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시 됨.

## 2. 교통상황

본건 건물 1층 주차장으로 차량 진·출입이 가능하고, 인근에 지하철역을 비롯한 시내버스 정류장이 등이 소재하므로 제반 교통사정은 보통시 됨.

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

### 1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건 내 제4층 제402호로서,  
(사용승인일 : 2016.02.01.)

외벽 : 석재붙임 및 외장타일 등 마감

창호 : 하이새시 창임.

2) 이용상태 : 공부상 용도는 도시형생활주택(단지형다세대주택)임.

(후첨 ‘호별배치도 및 내부구조도’ 참조)

## 4. 위생·냉난방 시설 등

위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## 5. 토지의 형상 및 이용상태

인접 필지와 등고평탄한 세장형의 토지로서, 건부지[도시형생활주택(단지형다세대주택)]로 이용 중임.

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                  |                  |                   |
|------------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 4. 위생 및 냉난방설비등   | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황         | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이        |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 인접 도로상태 등     | 9. 임대관계 및 기타      |

## 6. 인접 도로상태 등

북측 폭 약 20미터와 남측 폭 약 8미터 내외의 아스팔트 포장도로에 각각 접합.

## 7. 도시계획 및 기타 공법관계

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(검암2구획정리), 도로(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대호보구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## 8. 공부와의 차이

-

## 9. 임대관계 및 기타

1)임대관계  
미상임.

2)기타

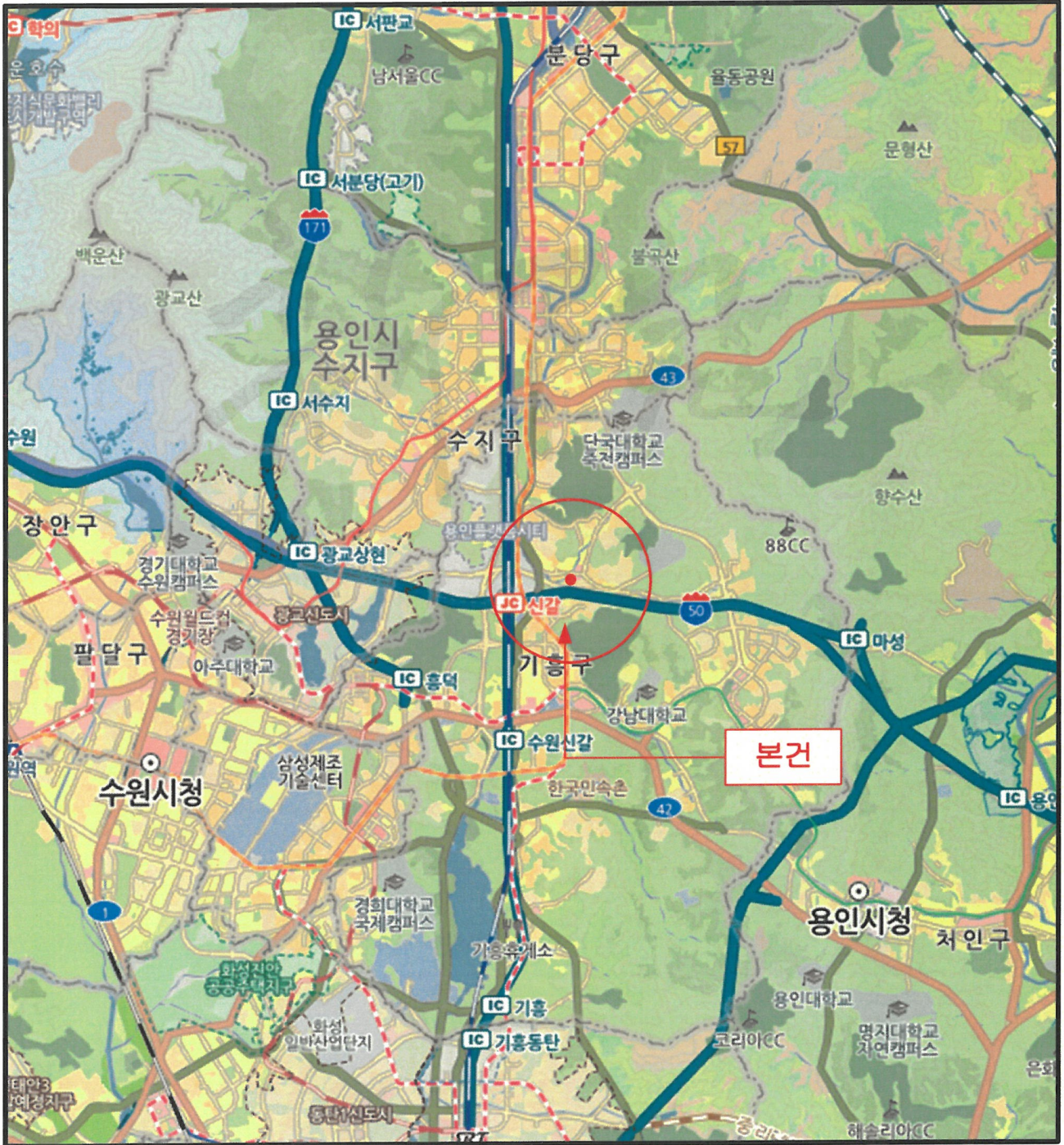
-

# 광역 위치도



소재지

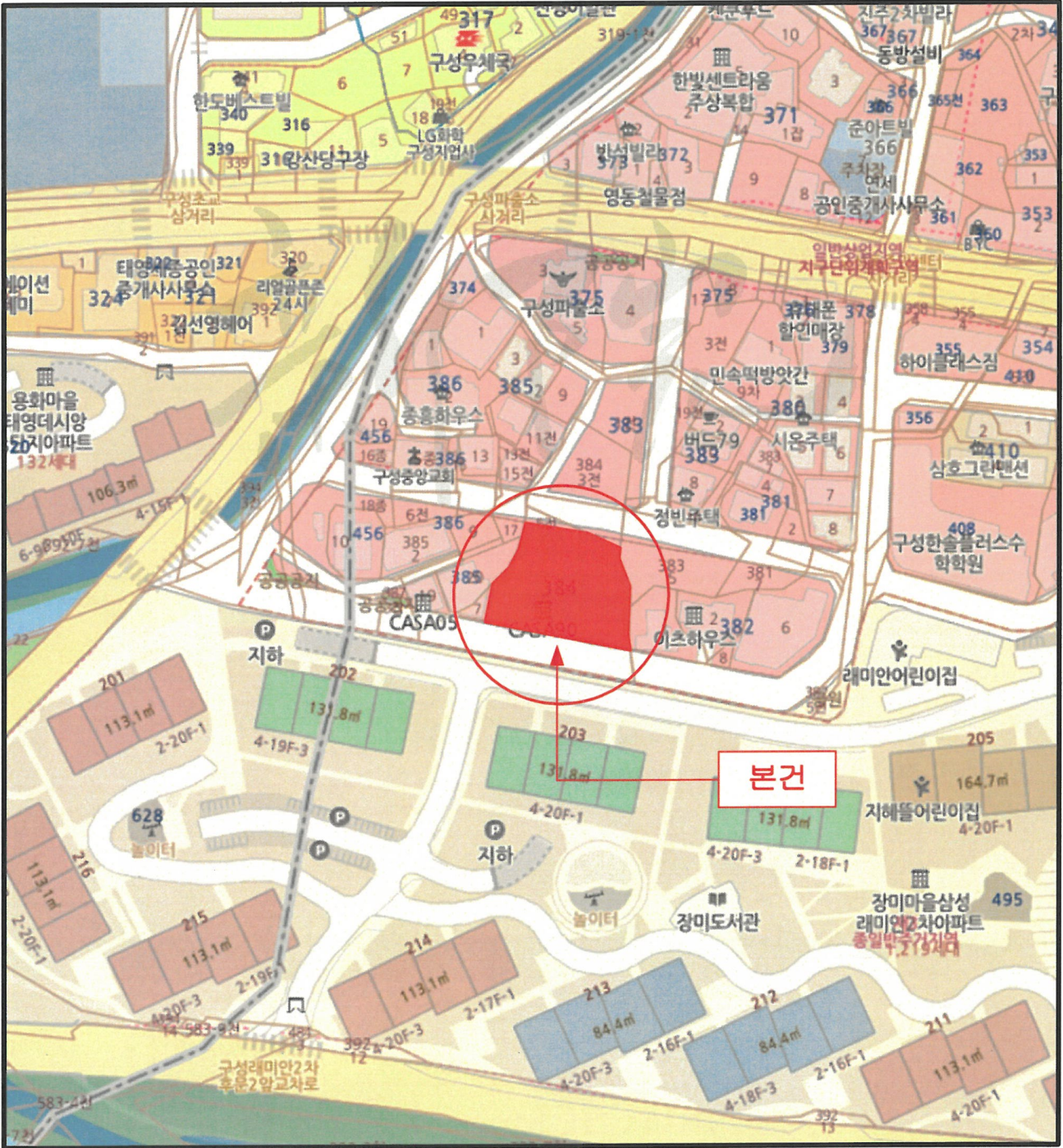
경기도 용인시 기흥구 언남동 384-2 가사90 제3층 제310호



# 위 치 도



소재지	경기도 용인시 기흥구 언남동 384-2 가사90 제3층 제310호
-----	--------------------------------------

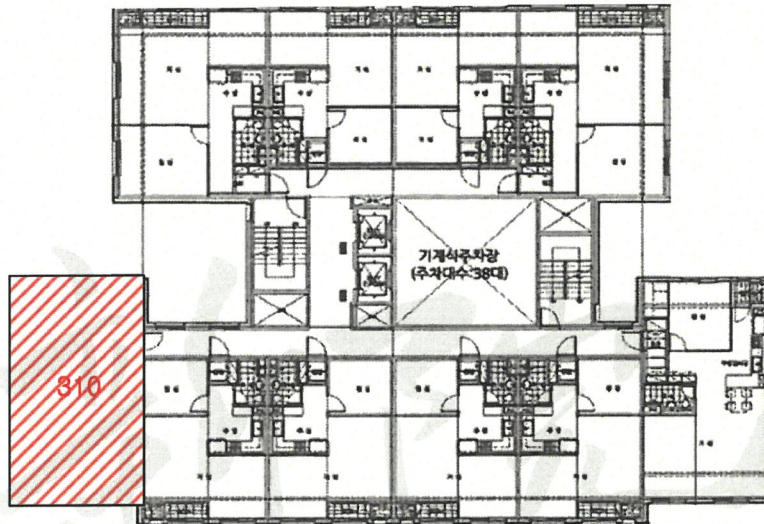


# 호별배치도 및 내부구조도



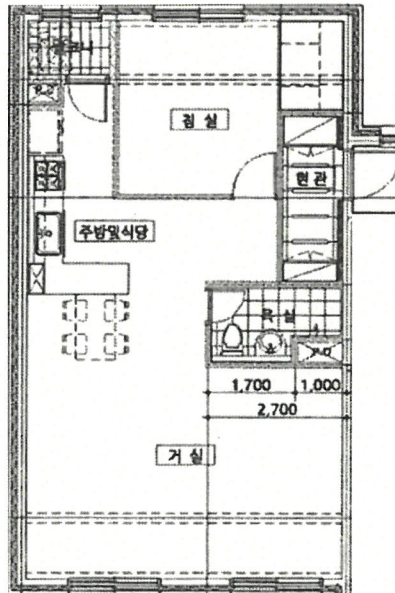
NO SCALE

## 호별배치도



"본 건"  
까사90  
제3층 제310호

## 내부구조도



# 사진용지



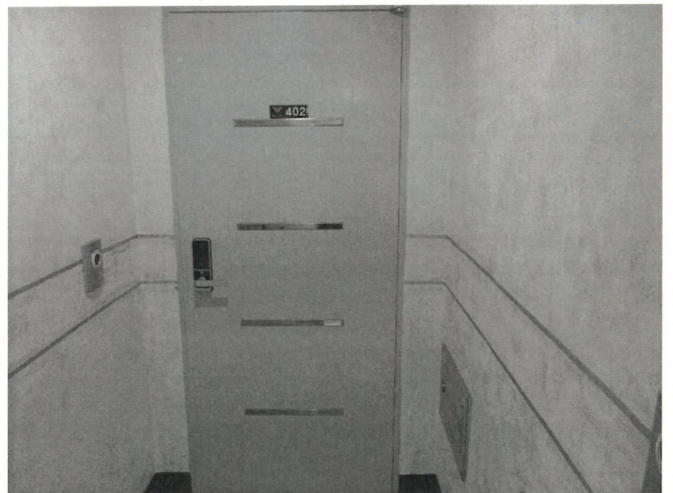
본건 전경



본건 전경



본건 전경



본건 전경

# 회 보 서

우)22762 인천광역시 서구 청라커널로260번길 7-11, 607호(청라동, 청라퍼스트타워)  
E-Mail : shinwon3@KAPALAND.CO.KR

TEL. 032-423-6403  
FAX. 032-423-6404

문서번호 : sw-3-250204-301

시행일자 : 2025-02-10

수 신 : 인천지법 임장춘

참 조 : 경매25계

제 목 : 감 정 의 퇴 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자		결재		
	시간				
처리과	번호		공람		
담당자					

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

2. 2025.02.03자 귀 제 『2025타경505985』호로 저희 법인에 의뢰하신 『주식회사 어반컨소시엄 소유물건(2025타경505985)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부  
2. 청구서 1 부



(주)감정평가법인 신원 경인지사

대표이사 이희중



# 수수료 청구서

( 전화: 032-423-6403, FAX: 032-423-6404 )

문서번호 : sw-3-250204-301

수신 : 인천지방법원 사법보좌관 임장춘 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.03 자 귀 제 『 2025타경505985 』 호로  
의뢰하신 『 인천광역시 서구 검암동 519-2 휴안 제비동 제4층 제402호 』 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
평가수수료	290,000	
실비	여비	110,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,200
	자료수집비	4,000
비	소계	126,200
특별용역비	-	
공급가액	416,000	1,000원 미만 절사
부가세	41,600	
합계	457,600	
기납부착수금	-	
정산청구액	457,600	

붙임 : 감정평가서 2 부

입금계좌 : 하나 298-910010-60005(예금주:(주)감정평가법인 신원)

(주)감정평가법인 신원 경인지사

대표이사 이희중

