

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정만수 소유물건(2025타경507370)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 표은정

감정평가서번호: SIV25-0219-001

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	이억이천구백만원정 (₩229,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매22계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정만수 (2025타경507370)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀원 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.21	2025.02.19 ~ 2025.02.21	2025.02.21	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	229,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩229,000,000
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

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 “송의2동 행정복지센터” 남서측 인근에 위치하는 해당아트빌 제2층 제202호에 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 2025.02.21을 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 제2층 제202호의 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 미추홀구 송의동 166-7 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 미추로27번길 18-2				
건물명, 층, 호수	해담아트빌 제2층 제202호				
용도	오피스텔		사용승인일	2017.04.28	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	80.74	22.318	103.058	17.0639	78.34

※ 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 170-11 외	워드프라임	5층/ 〇〇〇	84.6328	11.8386	240,000,000	약 2,840,000	2024.03.24
								2018.02.09
B	송의동 296-52 외	미소가 11차	7층/ 〇〇〇	71.9	12.5	215,000,000	약 2,990,000	2023.10.25
								2017.02.07

※ 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 02월) 가격지수	91.2
대상물건의 기준시점(2025년 01월) 가격지수	92.3
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$92.3 / 91.2 \approx 1.01206$

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	0.99	본건은 사례 대비 층별효용 등에서 다소 열세함.
	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	$1.00 \times 1.00 \times 0.99 \times 1.00$	0.990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가액)

비교 사례	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가액 (원)
A	240,000,000	1.00	1.01206	0.990	80.74 / 84.6328	229,000,000

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 220,000,000원 내외 수준임.

2. 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회정보]

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (전유면적당단가(㎡))	기준시점
								사용승인일
a	송의동 166-7	해담아트빌 (본건물내)	2층/ ○○○	75.54	15.9649	경매	237,000,000 (약 3,140,000)	2024.05.27
								2017.04.28
b	송의동 166-7	해담아트빌 (본건물내)	8층/ ○○○	74.15	15.6712	경매	212,000,000 (약 2,860,000)	2024.12.02
								2017.04.28
c	송의동 158-31	아르누보	2층/ ○○○	71.8485	11.682	경매	225,000,000 (약 3,130,000)	2025.01.07
								2018.11.06

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 : 229,000,000원

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
가	송의동 166-7	해담아트빌	제2층 제202호	80.74	17.0639	229,000,000

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	166-7	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층			229,000,000	각층면적동일
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 미추로 27번길 18-2	해당 아트빌		1층	86.42			
			2층~11층	288.88				
	동 소	166-7	대	일반상업지역	487			
			(내)	철근콘크리트구조 제2층 제202호	80.74	80.74	229,000,000	비준가액 (공용면적 22.318㎡ 포함)
			1 소유권	17.0639	17.0639			
			----- 대지권	----- 487				
합 계							₩229,000,000.-	
			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 미추홀구 송의동 소재 "송의2동 행정복지센터"남서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 공동주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 건물 내 제2층 제202호로서,
(사용승인일: 2017.04.28)
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 석재 붙임 마감 등
창호 : 하이샷시 창호 임.

(4) 이용상태

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

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 난방 설비, 승강기 설비, 옥내소화전 설비, 화재탐지 설비, 주차타워 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

부정형 토지로서, 현황 "업무시설" 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남서측 및 남동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

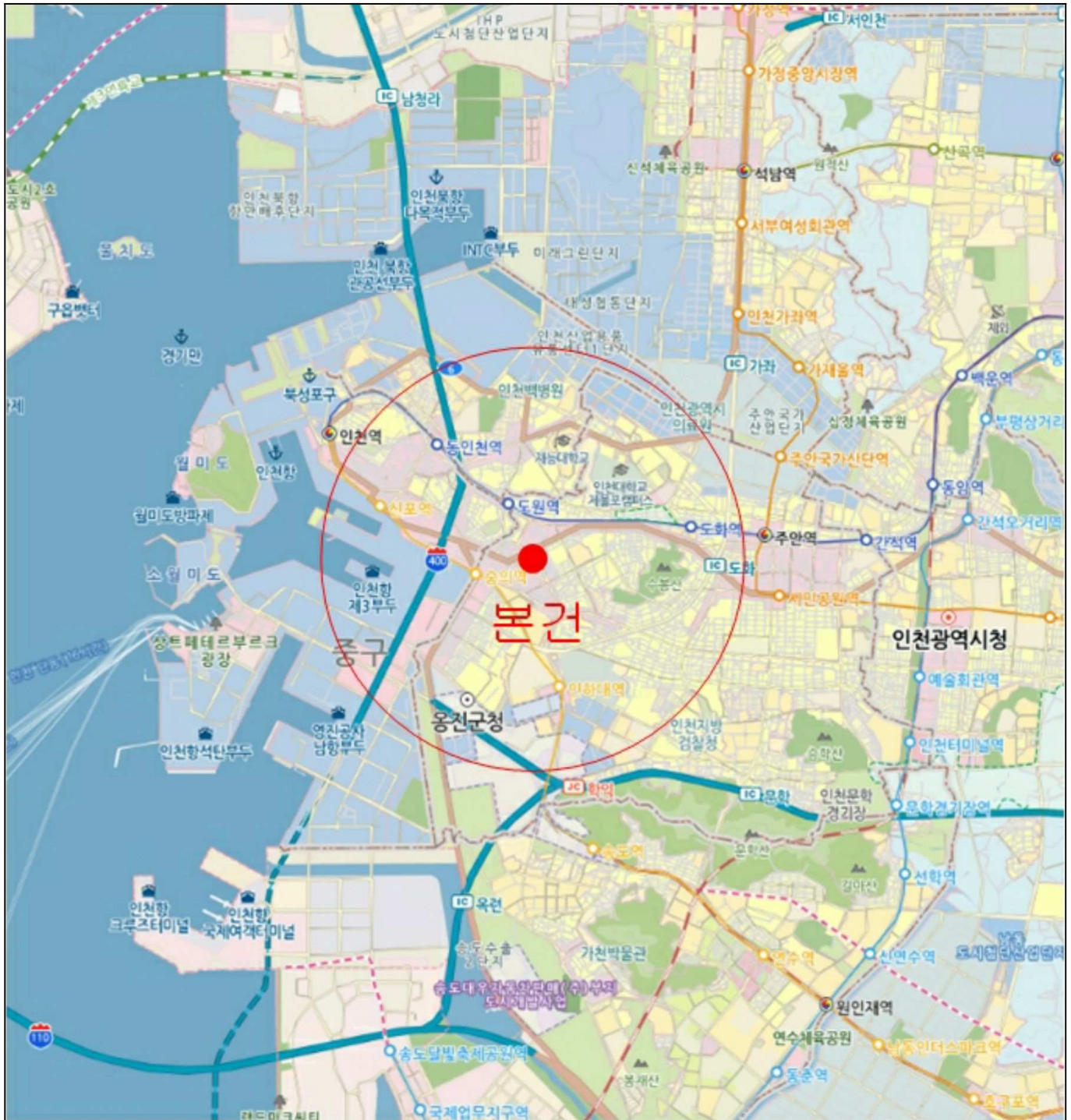
임대관계 : 미 상 임.

기 타 : 없 음.

광역 위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 166-7 해당아트빌 제2층 제202호
-----	--------------------------------------

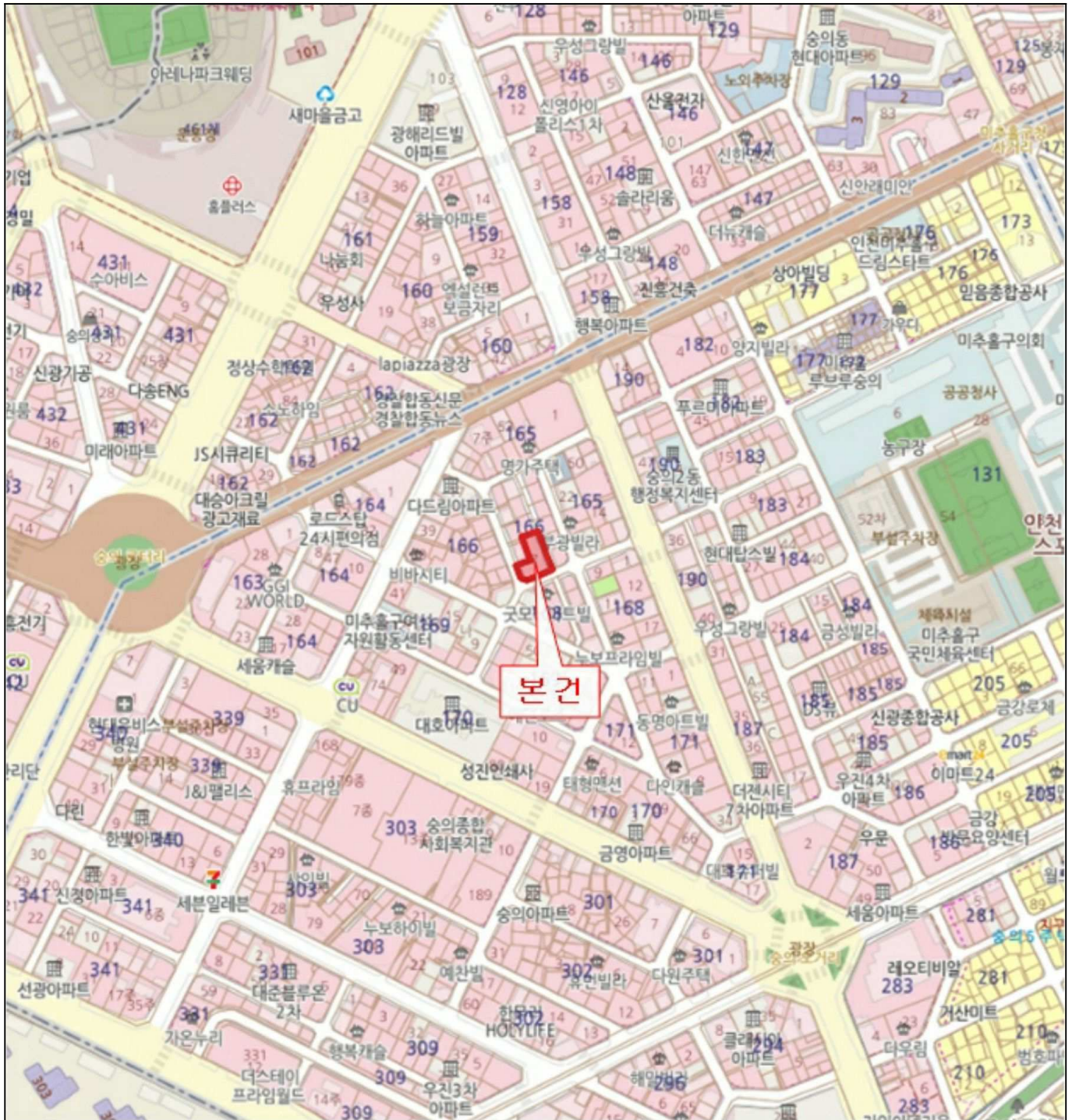


위치도

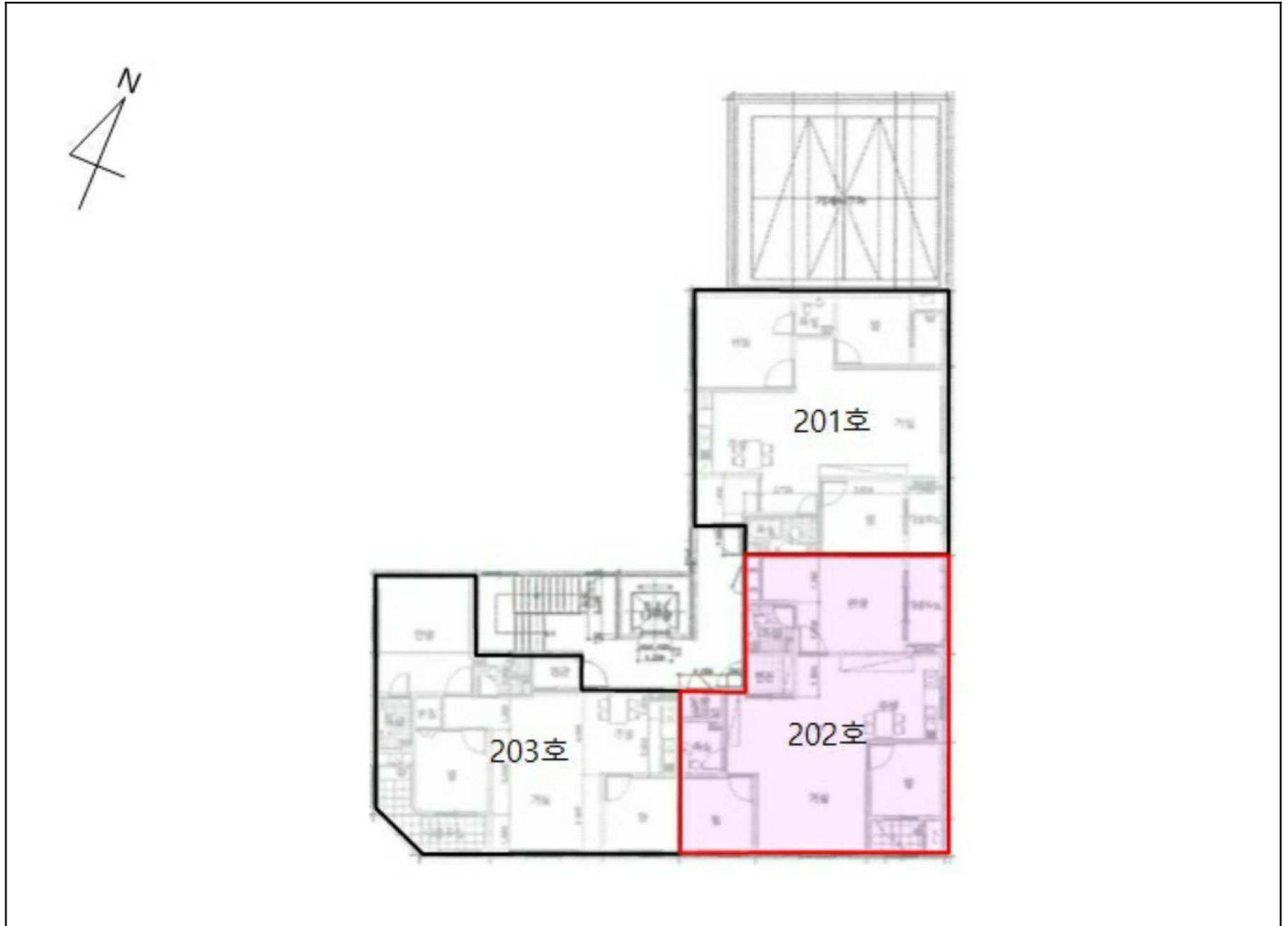


소재지

인천광역시 미추홀구 송의동 166-7 해당아트빌 제2층 제202호



건 물 개 황 도



[본건 해담아트빌 제2층 호별배치도]

※ 본건 해담아트빌 제2층 제202호 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 : SIV25-0219-001

시행일자 : 2025-02-21

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 표은정

참 조 : 경매22계

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. 2025.02.18자 귀 제 『2025타경507370』호로 저희 법인에 의뢰하신 『정만수 소유물건(2025타경507370)』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 : SIV25-0219-001

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 표은정 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.18 자 귀 제 『 2025타경507370 』 호로
의뢰하신 『 인천광역시 미추홀구 송의동 166-7 해당아트빌 제2층 제202호 』 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	317,520	
실	여 비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,200
	기타 실비	4,000
비	소 계	236,200
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	553,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	55,300	
합 계	608,300	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	608,300	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

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

(주)써브감정평가법인 경인지사
지사장 우종현