

최고의 인재 최상의 팀워크 최적의 솔루션

HANA (주)하나감정평가법인

문서번호 : 250317-04-401호

시행일자 : 2025. 03. 26

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 이상규

참 조 : 경매11계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 경인지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.03.16자 귀 제 2025타경507915호로 의뢰하신『변진섭 소유물건(2025타경507915)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부
3. 공부서류 1 부 끝.



(주)하나감정평가법인 경인지사
지 사 장 김 병 완



담당감정평가사 : 류용업

우편 22144 인천시 미추홀구 경인로 503 해오름빌딩 3층

TEL 032-438-2121 FAX 032-431-6864 <http://www.hgrea.co.kr>

(회계팀)TEL 032-438-2121 FAX 032-431-6864 EMAIL : hanaglo04@naver.com

수수료 청구서

감정평가서번호 : 250317-04-401

인천지방법원 사법보좌관 이상규 귀하

의뢰번호 : 2025타경507915

사십오만칠천육백원정 (₩457,600.-)

2025-03-16 일자 귀 제 『 2025타경507915 』 호로 의뢰하신 『 변진섭 소유물건(2025타경507915) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	290,000	기본수수료 =290,000원
나.여비	110,000	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000 【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 집합등기부 1,000 【기타 실비】 사진 4장(1컷당 1,000원)
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	126,000	
수수료합계(공급가액)	416,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	41,600	
총계	457,600	
기납부 착수금	-	
정산청구액	457,600	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(250317-04-401)로 하여 주시기 바랍니다.

※ ㈜하나감정평가법인 경인지사 사업자등록번호 : 131-85-20118

★ 계좌번호 ★

◆ 신한은행-인천법원지점 : 100-016-827449

예금주 【 ㈜하나감정평가법인 경인지사 】

(주)하나감정평가법인 경인지사

지사장 김병완



(TEL : 032-438-2121 FAX : 032-431-6864)

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 이상규

건명 : 변진섭 소유물건(2025타경507915)

감정평가서 번호 : 하나 250317-04-401



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 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)하나감정평가법인 경인지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 032-438-2121 Fax : 032-431-6864
인천시 미추홀구 경인로 503 해오름빌딩 3층

건명	변진섭 소유물건(2025타경507915)
소재지	인천광역시 남동구 구월동 1129 (통칭 '아델라이') 17층 1711호
담당평가사	감정평가사 : 류용업 T : 010-6242-0043
현장조사자	현장조사자 : 김보연 T : 010-6577-9981
접수,발송직원	접수,발송직원 : 김하나 T : 032)438-2121
수수료(세금계산서) 담당직원	세금계산서 직원 : 김시은 T : 032)438-2121

(주) 하나 감정 평가 법인

감정평가 심사인증서

인증서 번호	20250325-04-022	심 의 일	2025-03-25
감정서번호	하나 250317-04-401	평 가 목 적	법원경매
평가 의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		
건 명	변진섭 소유물건(2025타경507915)		
물건소재지	인천광역시 남동구 구월동 1129 (통칭 '아멜라이') 17층 1711호		
감정평가액	₩108,000,000.-		

(주)하나감정평가법인의 심사규정 제5조,제6조 및 (별표2)에 따라
본지사 자체 심의를 득한 견임을 확인합니다.

(주) 하나 감정 평가 법인
경인지사 지 사 장 김 병 완



(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 경인지사
지사장 김병완



감정평가사
류용업

류용업 (인)

감정평가액 **일억팔백만원정 (₩108,000,000.-)**

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가 목적	법원경매	
제출처	경매11계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	변진섭 (2025타경507915)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025. 03. 24	2025. 03. 24	2025. 03. 25

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	108,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩108,000,000.-	

심사확인

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

심사자
감정평가사 김병완 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 '예술회관역' 북동측 인근에 위치하는 (통칭 '아델라이') 17층 1711호에 대한 인천지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 24일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 24일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

기준시점 현재 폐문 부재 등의 사유로 임대사항은 미상으로 처리하였음.

3. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치는 집합건축물대장 상의 건축물현황도 및 호수 표기(출입문) 등에 의거 확인하였음.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ③ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 토지의 소유권대 지권과 구분건물을 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 “한국감정평가사협회”에서 제공된 공동주택 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 해당 토지와 건물의 배분가격을 별도로 표기하였음.
- ④ 기준시점 현재 본건은 현황 폐문 부재 등의 사유로 내부 확인이 어려운 상태로서 집합건축물대장 상의 건축물현황도를 기준으로 감정평가서 상에 내부도시하고, 인근 유사 부동산의 통상적인 이용 상황 및 관리상태 등을 기준으로 감정평가 하되 현장조사시 본건과 동일 층(17층) 전체는 복층 구조인 것으로 건물 관리인의 구두조사 및 건축물현황도, 동일 층의 공실인 1713호의 현장조사 등으로 확인하였는바 경매진행시 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건 소재 건물의 집합건축물대장(표제부)상 등재되어있는 지하2층, 지하1층, 지상1층 일부, 지상2층, 지상3층 부분이 등기사항전부증명서상에는 미등재되어 있으며, 이에 평가목적 등을 고려하여 귀 제시목록을 기준으로 목록표기 하였고 후술하는 건물개요상 연면적은 집합건축물대장(표제부)을 기준으로 기재하였으므로 경매 진행시 참고하시기 바람.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		(동칭 '아텔라이') 17층 1711호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	인천광역시 남동구 구월동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 예술로204번길 26	1129	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 17층				
					1층	51.24		
					4층	337.74		
					5층	337.74		
					6층	337.74		
					7층	337.74		
					8층	278.56		
					9층	278.56		
					10층	278.56		
					11층	278.56		
					12층	322.47		
					13층	322.47		
					14층	322.47		
					15층	322.47		
					16층	322.47		
					17층	322.47		
						상동	1129	대
				(내) 철근콘크리트조 17층 1711호	17.63	17.63	108,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 32.099㎡
				소유권	3.5639			
				1.x ----- 대지권	684.3 x----	3.5639		
					684.3			


(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		(동칭 '아텔라이') 17층 1711호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 43,200,000 64,800,000	
	합 계			이 하	여	백	₩108,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 남동구 구월동 1129 (통칭 '아델라이') 17층 1711호			
도로명주소	인천광역시 남동구 예술로204번길 26			
	주용도	공동주택 160세대		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2012.06.12		
	건물규모	층수	지하 2층/지상 17층	
		연면적	6,075.22 m ²	
	비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	17층/1711호	도시형생활주택 (원룸형)	17.63	14.469	32.099	3.5639	54.92

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	구월동 11**	12/12**	도시형생활 주택(원룸형)	17.63	32.099	90,000,000 (@5,100,000)	2024.06.14 (2012.06.12)	선정
#2	구월동 11**	15/15**	도시형생활 주택(원룸형)	23.33	42.425	125,000,000 (@5,360,000)	2023.05.24 (2012.06.12)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.06.14/ 2025.03.24	
인천 남동구 아파트	0.111% (1.00111)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.05	90.4
			기준시점 당시 지수	2025.02	90.5
		산식		$1 + (90.5 - 90.4) / 90.4$ ≈ 1.00111	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.20	본건은 사례 대비 내부 평면방식(복층형 구조) 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.200	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m ²)
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	17/1711	17.63	#1	5,100,000	1.000	1.00111	1.200	6,126,793	108,015,360	108,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	인근 유사 부동산(도시형생활주택(원룸형))의 시세는 교통 및 상가와의 접근성, 경과연수에 의한 노후도, 층 및 향별 효용, 내부 평면방식, 전유부분의 면적 등에 따라 상이하하며, 본건과 유사한 부동산의 호가수준은 기준시점 현재 약 @600만원/전유㎡ 내외 수준 호가함.
------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	구월동 11** 14/14**	도시형 생활주택 (원룸형)	23.33	42.425	129,000,000	2024.12.02 (2012.06.12)	법원경매	-
					(@5,530,000)			
(2)	구월동 11** 14/14**	도시형 생활주택 (원룸형)	18.41	33.503	102,000,000	2024.12.17 (2012.06.12)	법원경매	-
					(@5,540,000)			
(3)	구월동 11** 16/16**	도시형 생활주택 (원룸형)	19.53	35.531	112,000,000	2024.11.19 (2012.06.12)	법원경매	-
					(@5,730,000)			

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	인천 남동구 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	115,840,468,600	90,208,133,430	77.9	1,721	510	29.6
다세대	25,122,468,600	16,477,522,333	65.6	804	196	24.4
아파트	49,060,000,000	41,712,827,483	85.0	322	134	41.6
연립	2,724,000,000	2,007,960,444	73.7	33	11	33.3
오피스텔	8,554,000,000	6,182,403,378	72.3	105	35	33.3
오피스텔(주거)	27,845,000,000	21,954,694,165	78.8	389	124	31.9
주상복합(주거)	2,535,000,000	1,872,725,627	73.9	68	10	14.7

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	17층 1711호	17.63	3.5639	108,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가를 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 기타 참고사항

-

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 '예술회관역' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 업무시설, 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반주위환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 예술회관역이 소재하는 등 대중교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층건 내 17층 1711호로서,
 외벽 : 석재붙임, 페인팅 등 마감임.
 내벽 : 미상임.
 창호 : 하이샷시 등 창호임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(원룸형)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생, 급배수설비, 화재탐지설비, 소화설비, 승강기설비, 난방설비 등 되어 있는 것으로 탐문됨.

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 현재 공동주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북측, 동측의 포장도로 및 서측의 보행자전용도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

구월동 1129 :일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(2021-09-16)(구월업무), 소로1류 (폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2013-03-08) ((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

-.

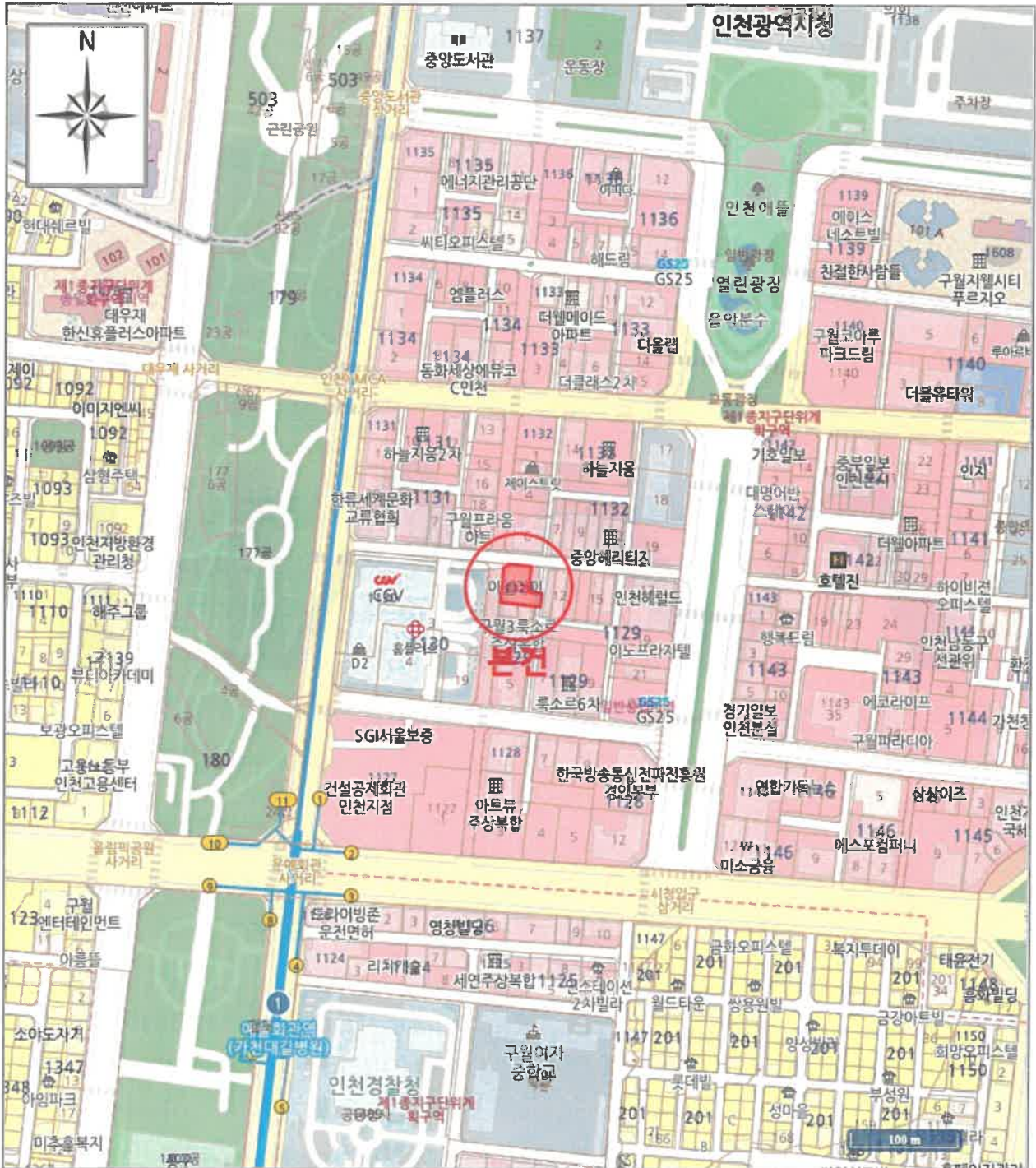
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

위치도

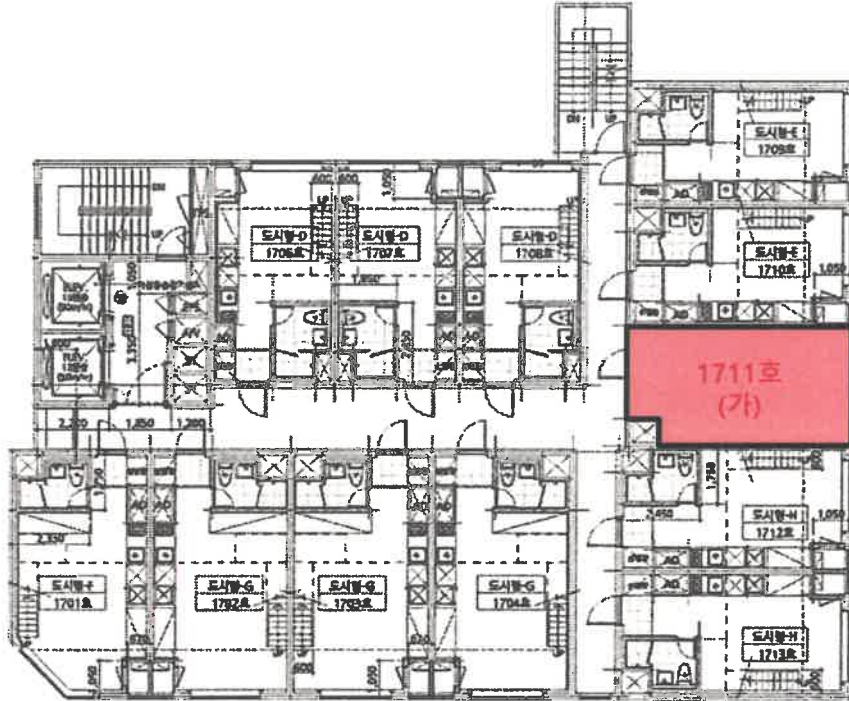
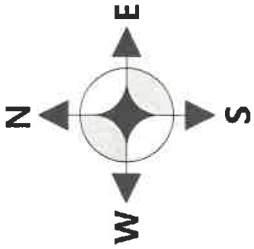
소재지

인천광역시 남동구 구월동 1129 (통칭 '아델라이') 17층 1711호

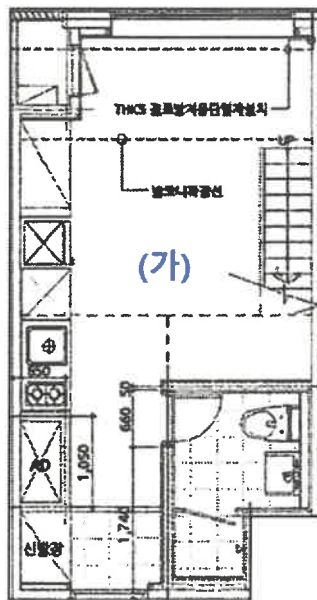


건물내부구조도 및 임대상황

NON SCALE



[본건 - (통칭 '아멜라이') 17층 1711호(가)]



- 임대미상 -

사 진 용 지

소 재 지

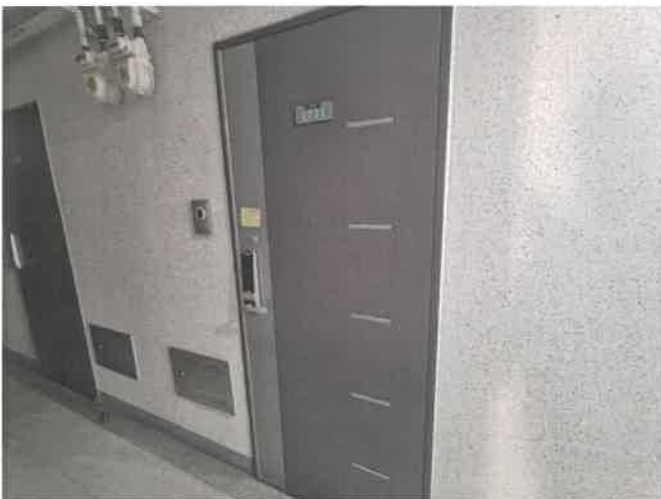
인천광역시 남동구 구월동 1129 (통칭 '아델라이') 17층 1711호



전경사진



전경사진



현관사진



호수표기