

# 감정평가서

|       |                        |
|-------|------------------------|
| 의뢰인   | 인천지방법원 사법보좌관 임장춘       |
| 건명    | 노옥근 소유물건(2024타경578108) |
| 감정서번호 | SJ2-250102-8002        |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인세종 서부지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
임동신

(주)감정평가법인세종 서부지사 지사장 신병기 (서명또는인)

|                |  |             |            |                         |            |              |
|----------------|--|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액          | 이억이천칠백만원정 (₩227,000,000.-)   |             |            |                         |            |              |
| 의뢰인            | 인천지방법원<br>사법보좌관 임장춘  |             | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |            |              |
| 제출처            | 인천지방법원 경매18계   |             | 기준가치       | 시장가치                    |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명) | 노옥근<br>(2024타경578108)  |             | 감정평가<br>조건 | -                       |            |              |
| 목록표시<br>근거     | 귀 제시목록   |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일        |              |
| 기타<br>참고사항     | -  |             | 2025.01.03 | 2025.01.02 ~ 2025.01.03 | 2025.01.03 |              |
| 감정<br>평가<br>내용 | 공부(公簿)(의뢰)   |             | 사정         |                         | 감정평가액      |              |
|                | 종류   | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량             | 단가         | 금액           |
|                | 구분건물   | 1개호         | 구분건물       | 1개호                     | -          | 227,000,000  |
|                |  | 이           | 하          | 여                       | 백          |              |
|                | 합계   |             |            |                         |            | ₩227,000,000 |
| 심사<br>확인       | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.<br>심사자 : 감정평가사 (인) |             |            |                         |            |              |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 "미추홀구청" 남서측 인근에 위치하는 구분건물(해피드림 7층 703호)로서, 인천지방법원에서 의뢰된 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 01월 03일을 기준시점으로 하였음.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2025년 01월 02일 ~ 2025년 01월 03일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 감정평가의 기준 및 방법

#### 1) 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

#### 2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

##### (1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 “「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.” 라고 규정함.

##### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

##### (3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 기타 참고사항

- 1) 본건 부동산의 소재지, 지번, 면적, 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였음.
- 2) 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부를 확인하지 못한 바, 부득이 주변 탐문조사 및 외부관찰 등에 의하였으니 업무 진행시 참고바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

|                      |  |              |                        |
|----------------------|--|--------------|------------------------|
| <b>소재지</b>           | 인천광역시 미추홀구 송의동 187-1<br>[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 미추로 2 |              |                        |
| <b>건물명<br/>동·층·호</b> | 해피드림<br>7층 703호                                  | <b>구조</b>    | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕 |
| <b>주용도</b>           | 아파트  | <b>사용승인일</b> | 2016.11.01             |
| <b>층수</b>            | 지하 1층 / 지상 14층                                   | <b>연면적</b>   | 5,350.64m <sup>2</sup> |

| 일련<br>번호 | 동·층·호   | 용도  | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 공용면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 공급면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 대지권면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 전용률<br>(%) |
|----------|---------|-----|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|------------|
| 1        | 7층 703호 | 아파트 | 59.63                     | 15.93                     | 75.56                     | 9.34                       | 78.92      |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

#### 1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등 ]

| 기호 | 소재지 명칭      | 동·층·호     | 전유면적 (m <sup>2</sup> ) | 거래금액 (원)    | 거래단가 (원/m <sup>2</sup> ) | 거래시점       |
|----|-------------|-----------|------------------------|-------------|--------------------------|------------|
|    |             |           |                        |             |                          | 사용승인일      |
| #가 | 송의동 294-35  | 8층 80*호   | 59.82                  | 230,000,000 | 3,844,868                | 2024.04.22 |
|    |             |           |                        |             |                          | 2019.11.05 |
| #나 | 송의동 170-59  | 6층 60*호   | 59.98                  | 220,000,000 | 3,667,889                | 2024.07.29 |
|    |             |           |                        |             |                          | 2017.06.30 |
| #다 | 송의동 303-189 | 11층 110*호 | 58.9058                | 210,000,000 | 3,565,014                | 2024.05.04 |
|    |             |           |                        |             |                          | 2017.05.17 |

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근 지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단되는 **거래 사례 #가**를 선정하였음.

#### 2. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음. **(1.00)**

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 주요 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 최근지수를 적용하였음.

[ 출처 : 한국부동산원 조사발표 ]

|         |            |     |            |
|---------|------------|-----|------------|
| 지 수 유 형 | 아파트 매매가격지수 | 지 역 | 인천광역시 미추홀구 |
|---------|------------|-----|------------|

아파트

지역 : 인천광역시 미추홀구(24.04.22~25.01.03)

거래시점 : 2024.04.22, 2024년03월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.01.03, 2024년12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년11월 지수를 적용함

2024.04.22 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 90.8

2025.01.03 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 92.8

시점수정치 :  $92.8/90.8 \approx 1.02203$

|          |         |
|----------|---------|
| 시점수정치 결정 | 1.02203 |
|----------|---------|

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 가치형성요인 비교

#### 1) 가치형성요인 비교항목

| 항 목  | 세 부 항 목  |
|------|--|
| 외부요인 | 대중교통의 편의성, 차량 이용의 편리성<br>교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치<br>도심지 및 상업·업무시설과의 접근성<br>자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등         |
| 내부요인 | 시공업체의 브랜드<br>단지 내 총 세대수 및 최고층수<br>단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등<br>건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)<br>전유부분의 면적 및 대지권 사용의 크기, 내부 평면방식(베이)<br>간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등                |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인  |

#### 2) 가치형성요인 비교치 산정

| 본건<br>기호 | 거래<br>사례 | 외부요인   | 내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 가치형성요인<br>비교치 |
|----------|----------|--|------|------|------|---------------|
| 1        | #가       | 1.00   | 0.97 | 1.00 | 1.00 | <b>0.970</b>  |
| 결정의견     |          | 본건은 거래사례 대비 내부요인<br>(경과연수에 따른 노후도 및 단지 내 총 세대수, 최고층수 등)에서 열세함. |      |      |      |               |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

**시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교**

| 기호 | 사례가격<br>(원) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인비교 | 전유면적(m <sup>2</sup> ) |       | 산출가액<br>(원) | 시산가액<br>(원) |
|----|-------------|----------|----------|--------------|-----------------------|-------|-------------|-------------|
|    |             |          |          |              | 본건                    | 사례    |             |             |
| 1  | 230,000,000 | 1.00     | 1.02203  | 0.970        | 59.63                 | 59.82 | 227,290,673 | 227,000,000 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

##### 1) 감정평가 사례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

| 사례<br>기호 | 소재지<br>명칭  | 동·층·호   | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)                | 기준시점       | 감정평가<br>목적 |
|----------|------------|---------|---------------------------|-------------------------|------------|------------|
|          |            |         |                           | 단가(원/전유m <sup>2</sup> ) | 사용승인일      |            |
| A        | 송의동 187-1  | 5층 50*호 | 59.63                     | 225,000,000             | 2023.05.02 | 법원경매       |
|          |            |         |                           | 3,773,268               | 2016.11.01 |            |
| B        | 송의동 187-50 | 9층 90*호 | 59.63                     | 236,000,000             | 2022.04.04 | 법원경매       |
|          |            |         |                           | 3,957,739               | 2017.06.27 |            |

##### 2) 인근 유사부동산의 가격수준

| 지리적 위치 | 이용상황 | 전유면적당 가격수준(원/전유m <sup>2</sup> )                                | 비 고      |
|--------|------|--|----------|
| 본건 인근  | 아파트  | 층별 및 동별 위치에 따라<br>3,500,000원 ~ 4,000,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준 | 유사 면적 기준 |

##### 3) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[ 출처 : 인포케어 ]

| 구 분          | 인천      |          | 미추홀구    |          | 비 고       |
|--------------|---------|----------|---------|----------|-----------|
|              | 낙찰가율(%) | 낙찰률평균(%) | 낙찰가율(%) | 낙찰률평균(%) |           |
| 집합건물/<br>아파트 | 85.23%  | 83.20%   | 75.76%  | 73.12%   | 최근 1년 평균  |
|              | 86.01%  | 84.04%   | 78.20%  | 75.35%   | 최근 6개월 평균 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계 자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(단위 : 원)

| 기호  | 동·층·호   | 전유면적 (m <sup>2</sup> ) | 대지권 (m <sup>2</sup> ) | 감정평가액       | 비고 |
|-----|---------|------------------------|-----------------------|-------------|----|
| 1   | 7층 703호 | 59.63                  | 9.34                  | 227,000,000 | -  |
| 합 계 |         |                        |                       | 227,000,000 | -  |



# 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 "미추홀구청" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 공동주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

차량의 접근이 가능하며 북동측 원거리에 1호선 "재물포역"이 위치하며, 인근 노선 버스 정류장 등이 소재하는 바, 전반적인 대중교통여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층 건물 내 7층 703호로서,  
(사용승인일 : 2016.11.01)

외벽: 석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감.  
창호: 하이새시창호 등임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 되어있음.

# 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

사다리형의 토지로서 주거용(아파트 및 오피스텔) 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 35m 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 시가지경관지구(2023-12-18), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

-

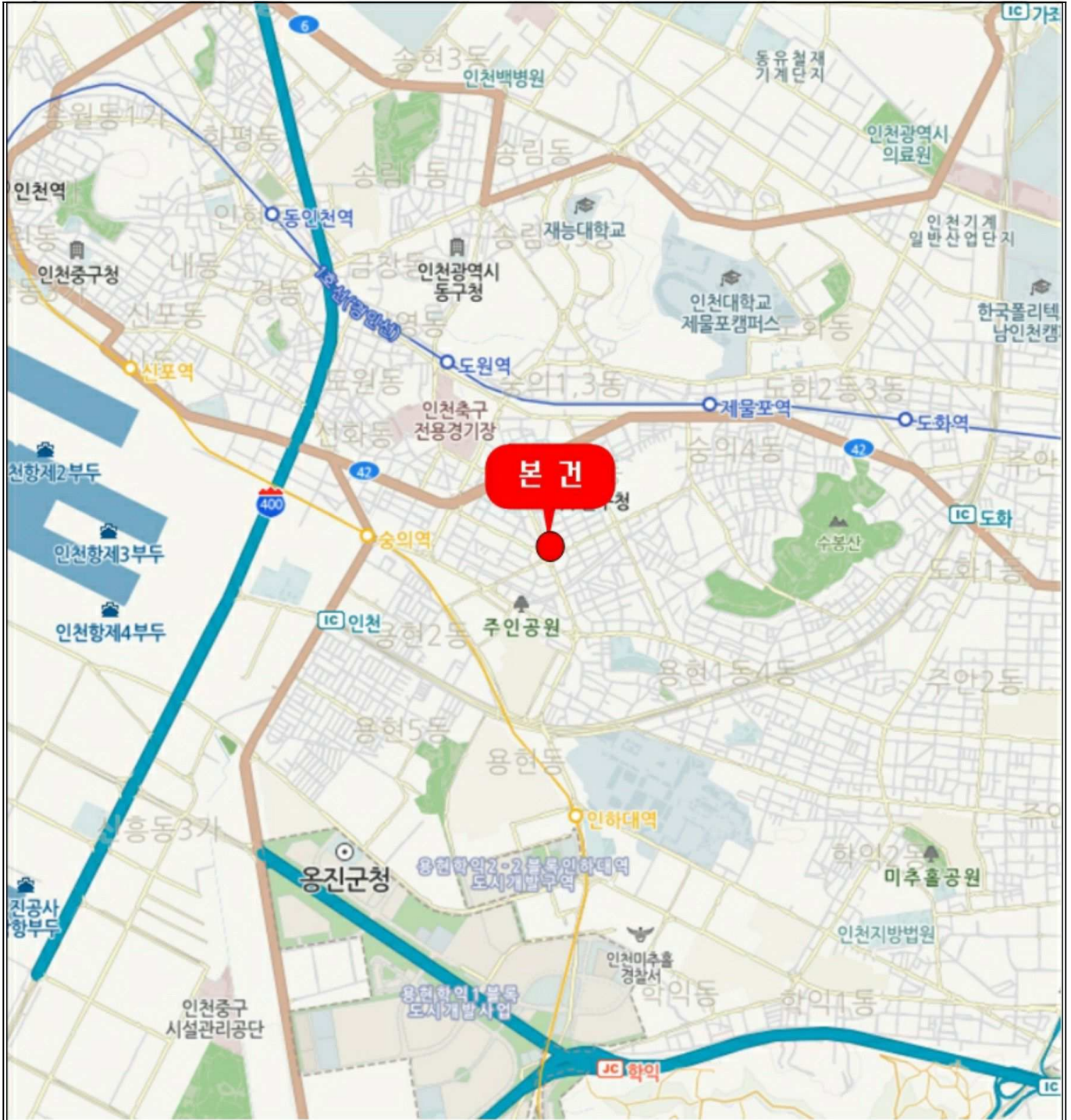
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



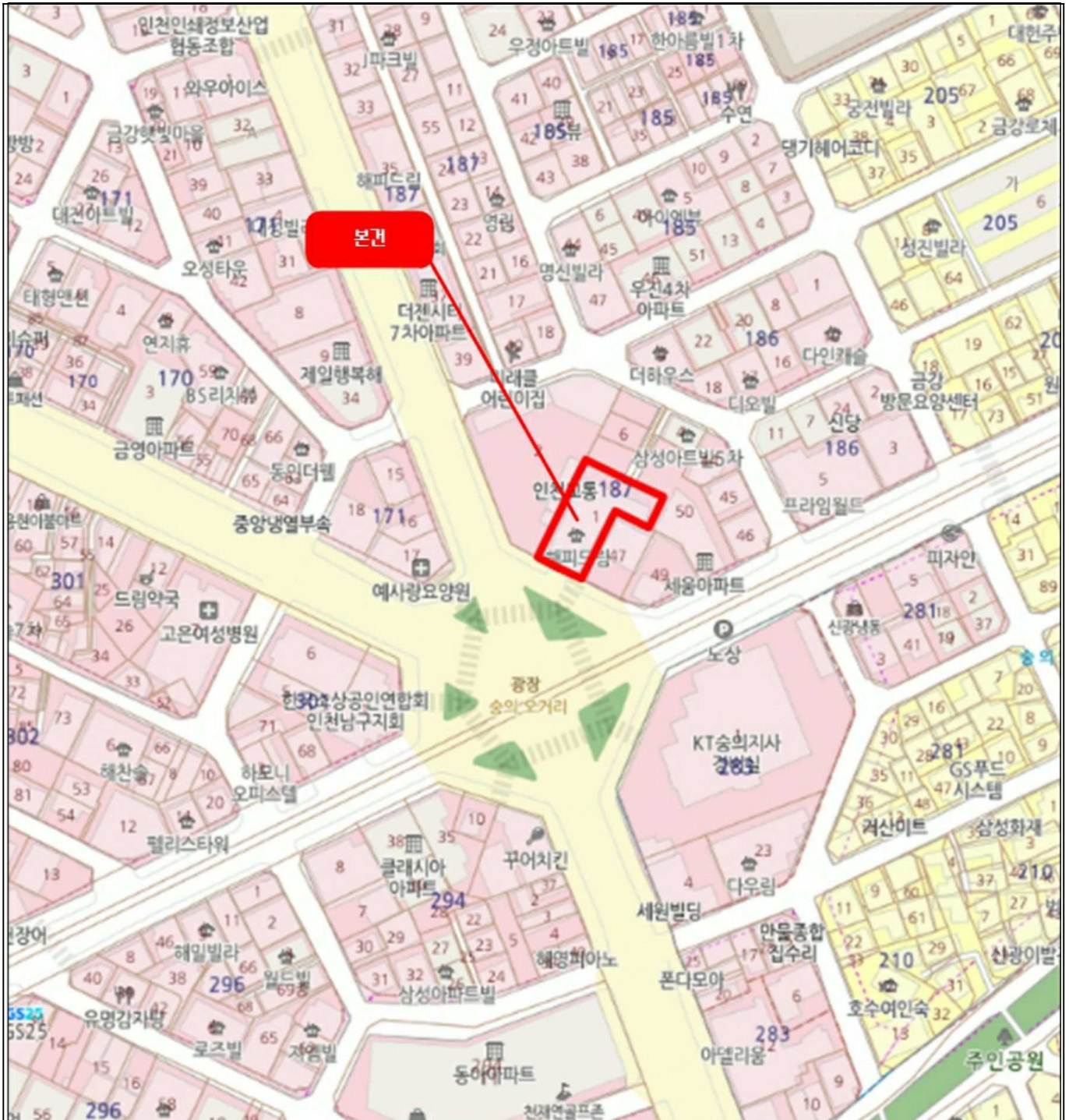
|     |                                   |
|-----|-----------------------------------|
| 소재지 | 인천광역시 미추홀구 송의동 187-1 해피드림 7층 703호 |
|-----|-----------------------------------|



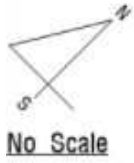
# 위치도



|     |                                   |
|-----|-----------------------------------|
| 소재지 | 인천광역시 미추홀구 송의동 187-1 해피드림 7층 703호 |
|-----|-----------------------------------|



# 건물개황도



< 7층 층별 평면도 >



< 7층 703호 평면도 >

< 해피드림 7층 703호 >

