

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 공대진 소유물건(2024타경578313)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정평가서번호: SIV24-1209-002

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	일억팔천이백만원정 (₩182,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	공대진 (2024타경578313)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀원 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.11	2024.12.09 ~ 2024.12.11	2024.12.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	182,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩182,000,000	
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 미추홀구 주안동 소재 “주안역” 남동측 인근에 위치하는 레인보우 캐슬 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 2024. 12. 11을 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 주안동 128-3 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안로 117-24				
건물명, 층, 호수	레인보우캐슬 제2층 제202호				
용도	오피스텔		사용승인일	2018.06.08	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	65.344	16.0529	81.3969	17.5989	80.28

※ 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	주안동 126-6 외	주안룩소르	6층/ ○○○	59.7131	7.5952	170,000,000	약 2,850,000	2024.03.05
								2016.12.05
B	주안동 113-1	더플러스 타워	4층/ ○○○	83.01	11.89	280,000,000	약 3,370,000	2023.03.05
								2021.12.20
C	주안동 58-11 외	워드팰리스	3층/ ○○○	82.32	13.89	220,000,000	약 2,670,000	2023.06.02
								2017.05.25

※ 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 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(2024년 10월) 가격지수	92.8
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$92.8 / 91.2 \approx 1.01754$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치 (본건/사례)	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	0.98	본건은 사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.01	본건은 사례 대비 건물의 규모 등에서 다소 열세하나, 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별효용	0.97	본건은 사례 대비 층별효용 등에서 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	$0.98 \times 1.01 \times 0.97 \times 1.00$	0.960	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가액)

비교 사례	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가액 (원)
A	170,000,000	1.00	1.01754	0.960	65.344 / 59.7131	182,000,000

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 180,000,000원 내외 수준임.

### 2. 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회정보]

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (전유면적당당가(㎡))	기준시점
								사용승인일
a	주안동 25-29	월드클래스	2층/ ○○○	67.25	14.54	경매	205,000,000 (약 3,050,000)	2023.11.08
								2018.09.19
b	주안동 112-9	크라운	3층/ ○○○	64.53	16.487	경매	185,000,000 (약 2,870,000)	2024.09.09
								2013.08.28

# 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 : 182,000,000원

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
가	주안동 128-3	레인보우 캐슬	제2층 제202호	65.344	17.5989	182,000,000

# 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 주안동  [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안로 117-24	128-3  레인보우 캐슬	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 9층							
						지1층			24.69		
						1층			64.44		
						2층~5층			228.99		각층면적동일
						6층			193.73		
						7층~9층			253.06		각층면적동일
						옥탑1층			22.44		
						옥탑2층			16.92		
						128-3			대	일반상업지역	419.7
			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	65.344	65.344	182,000,000	비준가액 (공용면적 16.0529㎡ 포함)				
			1 소유권	17.5989	17.5989						
			대지권	419.7							
					<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>					
					토 지 :	72,800,000					
					건 물 :	109,200,000					
	<b>합 계</b>					<b>₩182,000,000.-</b>					
			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 주안동 소재 "주안역"남동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 공동주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 인천2호선 및 지하철1호선(주안역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 9층 건물 내 제2층 제202호로서,  
(사용승인일: 2018.06.08)  
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, 기계식주차 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

정방형 토지로서, 현황 "업무시설 및 공동주택" 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 남측으로 노폭 약 3미터 내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13), 자연녹지지역, 방화지구(2022-06-13)  
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>, 철도보호지구(2021-04-06)<철도안전법>  
중점경관관리구역(2023-09-20) 임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

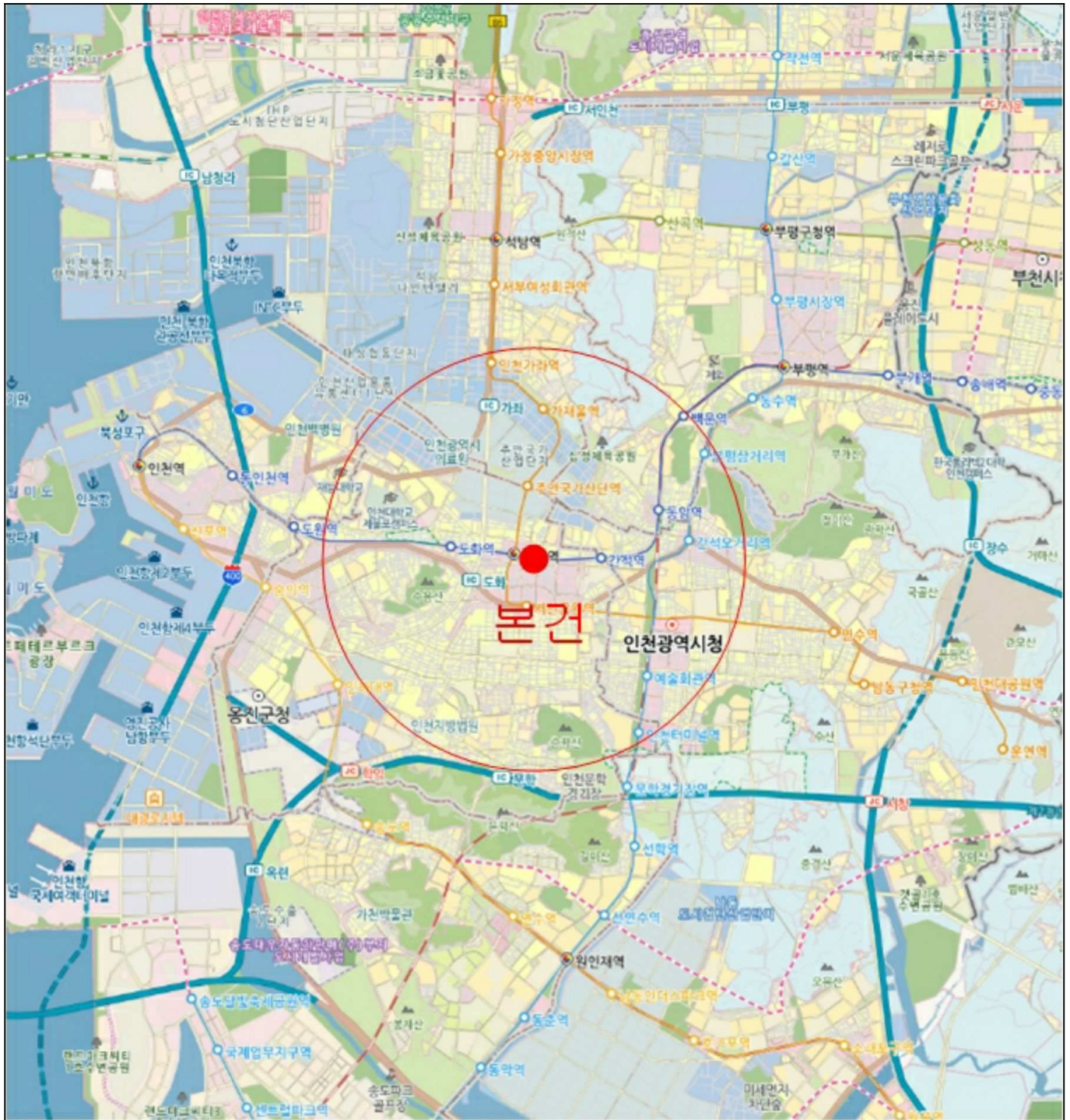
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.  
기 타 : 없 음.

# 광역 위치도



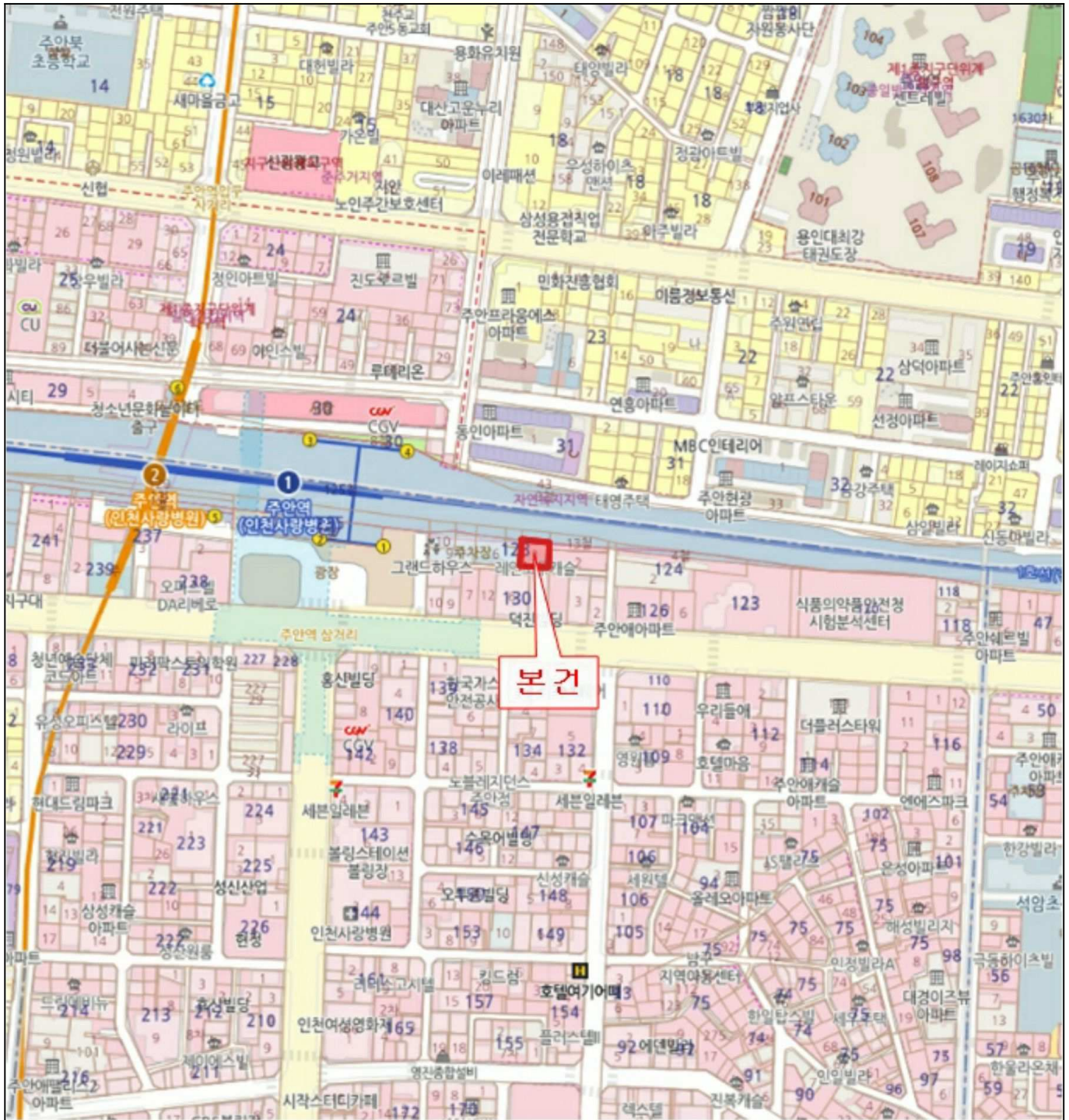
소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 128-3 레인보우캐슬 제2층 제202호
-----	---------------------------------------



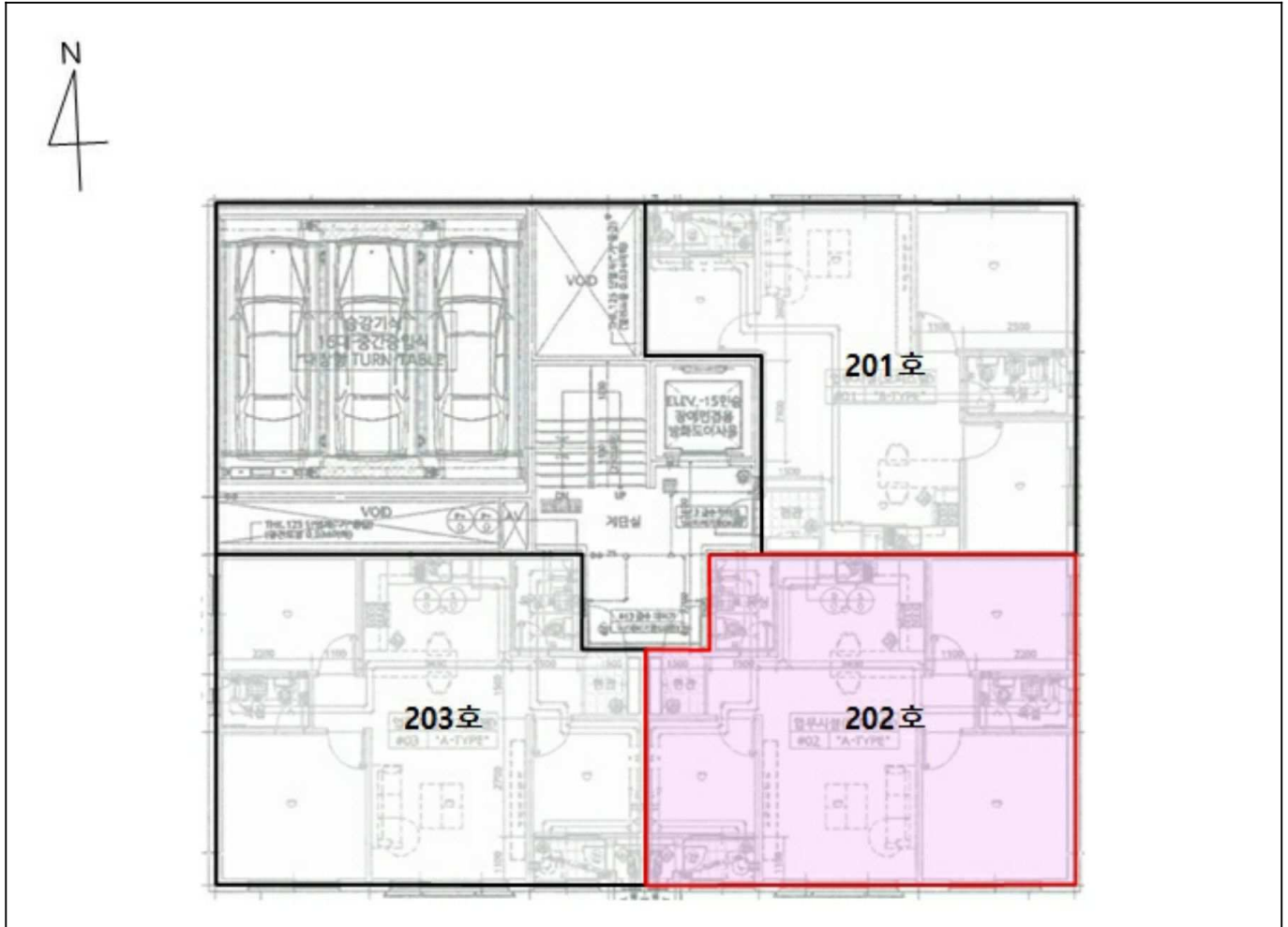
# 위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 128-3 레인보우캐슬 제2층 제202호
-----	---------------------------------------



# 건물개황도



[ 본건 레인보우캡슐 제2층 호별배치도 ]

※ 본건 레인보우캡슐 제2층 제202호 내부구조도는 미상임.

※ 건축물현황도면상의 내부구조도와 실지 내부구조도와는 다를 수 있음.

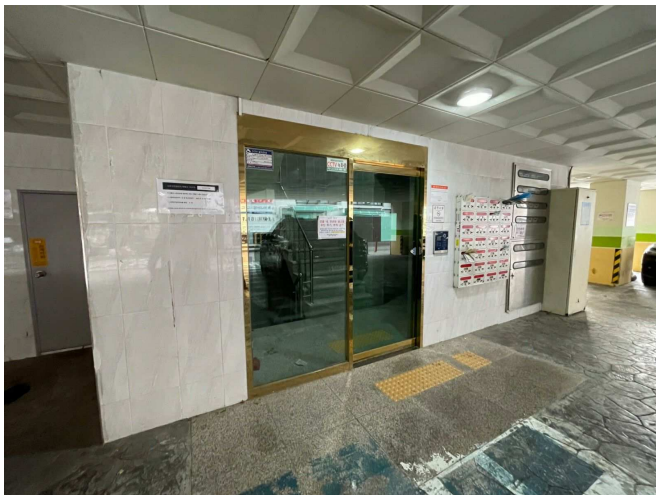
# 사 진 용 지



본건 전경



본건 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 : SIV24-1209-002

시행일자 : 2024-12-11

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 이민호

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

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

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

2. 2024.12.09자 귀 제 『2024타경578313』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『공대진 소유물건(2024타경578313)』 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 : SIV24-1209-002

수신 : 인천지방법원 사법보좌관 이민호 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.12.09 자 귀 제 『 2024타경578313 』 호로  
의뢰하신 『 인천광역시 미추홀구 주안동 128-3 레인보우캐슬 제2층 제202호 』 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
평가 수수료	290,000	
실비	여비	110,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,200
	기타 실비	4,000
비	소계	126,200
특별용역비	-	
공급가액	416,000	1,000원 미만 절사
부가세	41,600	
합계	457,600	
기납부 착수금	-	
정산청구액	457,600	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

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

(주)써브감정평가법인 경인지사  
지사장 우종현