

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이한선 소유물건(2025타경507350)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 최재호

감정평가서번호: EW25021701

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.

은우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 용 기

(인)

감정평가액	이억사천이백만원정 (₩242,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 최재호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이한선 (2025타경507350)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.18	2025.02.18	2025.02.19		
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 이	구분건물	1세대 하 여	-	242,000,000 백
	합계					₩242,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 서창동 소재 “인천서창초등학교” 남서측 인근에 위치하고 있는 구분건물(서창에스클래스 제6동 제4층 제402호)에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

없음.

3. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성 등을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제2호 및 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2025.02.18.을 기준시점으로 하였음.

5. 그 밖의 사항

가. 본건은 현장 조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부를 확인하지 못한 바, 귀 제시목록, 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하여 동류형 물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 감정평가하였는 바 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “(구분건물)감정명세표 “상에 기재하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 남동구 서창동 560-7 [도로명주소]인천광역시 남동구 독곡로 41-1		
건물명, 층, 호수	서창에스클래스 제6동 제4층 제402호		
용도	다세대주택	사용승인일	2017.10.23
면적	전유면적(㎡)		대지권면적(㎡)
	74.65		48.66

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액	거래시점
							사용승인일
1	서창동 560-*	서창에스클래스	*/3/3**	74.65	48.66	235,000,000 (@3,148,000)	2024.09.23
							2017.10.23
2	서창동 560-**	서창에스클래스	*/2/2**	74.65	48.68	240,000,000 (@3,215,000)	2024.08.04
							2017.10.23

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례의 선정

상기의 거래사례는 본건과 동일단지 내에 위치하는 물적 유사성이 높은 사례로서, “사례1”을 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 거래사례는 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

가. 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “인천광역시 연립/다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재 매매가격지수는 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하였음.

나. 시점수정치 산정(2021.06 = 100기준)

- ▶ 비교사례의 거래시점(2024년 09월 23일) 가격지수 : 96.5(2024년 08월 지수 적용)
- ▶ 대상물건의 기준시점(2025년 02월 18일) 가격지수 : 95.6(2025년 01월 지수 적용)
- ▶ 시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수 = $95.6 / 96.5 \approx 0.99067$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교 (비교사례 = 1.00 기준)

구 분		비교치	비고
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 인근에 위치하여 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경, 인근환경 등		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
	총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	면적구성		
	통로구조 등		
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용	1.04	본건은 사례대비 층별 및 향별 효용에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부평면방식		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		1.040	1.00 x 1.00 x 1.04 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가액(비준가격)

구분	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	산출가격	결정가격
1	235,000,00	1.00	0.99067	1.040	74.65/ 74.65	242,119,748	242,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

본건과 노후도 및 규모가 유사한 다세대주택은 위치, 층 및 향에 따라 가격 차이가 있으며, 가격수준은 242,000,000원(@3,242,000원/㎡) 내외임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액	기준시점	
								사용승인일	
3	서창동 560-**	서창에스클래스	*/3/3**	74.65	48.68	경매	246,000,000 (@3,295,000)	2024.12.13	2017.10.23
4	서창동 560-*	서창에스클래스	*/2/2**	74.65	48.66	담보	210,000,000 (@2,813,000)	2024.04.09	2017.10.23

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 결정의견

인근 유사부동산의 거래사례, 평가사례 및 가격수준 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 : 242,000,000원. 끝.

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.	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 남동구 서창동	560-7 서창에스 클래스 6동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 경사지붕 5층	1층	15.21		
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 독곡로 41-1				2층	164.51		
					3층	164.51		
					4층	164.51		
					5층	150.81		
	(전유부분의 건물 표시) 4층 402호			철근콘크리트구조	74.65	74.65	242,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	(대지권의 목적 토지의 표시: 1. 인천광역시 남동구 서창동	인 토지의 표시) 560-7	대	제2종 일반주거지역	760.7			
	대지권의종류: 1. 소유권 대지권의비율: 1.				48.66 760.7x----- 760.7	48.66		
							토지·건물 토 지 : 121,000,000 건 물 : 121,000,000	
합 계							₩242,000,000.-	
			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 남동구 서창동 소재 "서창초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위일대는 대단위 아파트단지, 동유형의 다세대주택, 학교, 공원 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 시내버스 노선이 위치하고 있어 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 5층 건물내의 제4층 제402호로서,
(사용승인 : 2017.10.23)

외벽 : 몰탈위 드라이빗트마감 등.
창호 : 하이샷시 등 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 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

세장형의 토지로서 인접 토지와 등고 평탄하며, 다세대주택의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 로폭 약 6미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2018-12-31)(서창구획), 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>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지	인천광역시 남동구 서창동 560-7 서창에스클래스 6동 4층 402호
-----	--



호 별 배 치 도



< Non Scale >



[서창에스클래스 제6동 제4층 제402호]





1

