

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 송해경 소유물건
(2025타경509042)

의뢰인: 인천지방법원
사법보좌관 한기철

감정평가서번호: 2505-02

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.

우일헌감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
유 별 희

감정평가액	오억삼천구백만원정 (₩539,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	송해경 (2025타경509042)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.09	2025.05.08 ~ 2025.05.09	2025.05.11		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1개 호수 이	아파트 하	1개 호수 여	-	539,000,000 백
	합 계					₩539,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 아파트는 인천광역시 중구 중산동 소재 “영종하늘도시” 내에 위치하는 “영종하늘도시한라비발디아파트 제923동” 제29층 제2903호로서, 인천지방법원 경매7계의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 중구 중산동 1887-1 [도로명주소 : 인천광역시 중구 하늘별빛로 86]							
건물명, 동호수	인천영종하늘도시한라비발디아파트 제923동 제29층 제2903호							
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 31층			사용승인일		2012-09-26		
구분	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용율 (%)	대지권 면적 (㎡)	용도		
기호	층/호수					공부	현황	
1	제29층 제2903호	115.4255	87.3603	202.7858	59.92	56.5244	아파트	아파트

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 09일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의확인)에 따라 2025년 05월 08일 ~ 2025년 05월 09일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본 건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

나. 일괄감정평가 원칙

본 건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권·대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

다. 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 교정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

가. 토지, 건물 가격배분

본 건은 집합건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 법원 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하였는바, 경매 진행 시 참고바람.

나. 임대관계

임대관계 이상임.

다. 기타사항

본 건은 현장 조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 귀 제시목록, 건축물현황도 및 외부 관찰 등에 의하여 인근 유사 물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 가액을 산출하였음.

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점	사용승인일
[A]	중산동 1887-1	인천영종하늘도시 한라비발디아파트	34층 〇〇〇호	115.4255	4,678.342	540,000,000	2024-06-06	2012-09-26
[B]	중산동 1887-1	인천영종하늘도시 한라비발디아파트	11층 〇〇〇호	115.4255	4,505.070	520,000,000	2024-08-13	2012-09-26
[C]	중산동 1887-1	인천영종하늘도시 한라비발디아파트	25층 〇〇〇호	115.4255	4,375,116	505,000,000	2025-04-11	2012-09-26

나. 비교사례 선정

인근지역 내 비교 가능한 거래사례로서, 대상물건과 물적 유사성이 높으며 거래가액의 신뢰성이 높은 거래사례[A]를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

거래사례[A]는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 매매가격지수[인천광역시 중구 - 아파트]

[출처: 부동산통계정보시스템]

2024.05	2025.03	변동률	비 고
93.8	94.6	1.00853	94.6/93.8

※기준시점은 2025년04월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2025년03월 지수를 적용함.

나. 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 본건의 경우 아파트로서 대상 부동산의 특성 및 가격추이가 더 잘 반영된 아파트 매매가격지수를 시점수정치로 결정하였음(1.00853).

5. 가치형성요인비교

가. 가치형성요인 비교항목

구 분	조 건	항 목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등
	행정조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계, 설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무, 종류 등
	노후도	준공시점, 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재 이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리 현황
개별요인	층별 효용	일조, 채광, 조망, 접근성 등
	위치별 효용	일조, 채광, 조망, 접근성 등
	향별 효용	일조, 채광의 정도 등
	공용부분의 전용 사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권 등
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

구 분		외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수				
1	제29층 제2903호	1.00	1.00	0.99	0.99
의 견					
외부요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 동일 단지 아파트로서 외부요인 대등함.			
건물요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 동일 단지 아파트로서 건물요인 대등함.			
개별요인		본 건은 거래사례[A] 대비, 층별 효용 등에 따른 개별요인 다소 열세함.			

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		비교사례 거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	대상 전유면적 (㎡)	산출가액(원)
기호	층/호수							
1	제29층 제2903호	4,678,342	1.00	1.00853	0.99	4,671,066	115.4255	539,160,129

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 방매 수준

구 분	방 매 수 준
본 건 동 유형 아파트	480,000,000원(1층) ~ 610,000,000원 수준임.

2. 인근 감정평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적기준 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	감정평가 목적	기준시점
								사용승인
1	중산동 1887-1	인천영종하늘도시 한라비발디아파트	29층 〇〇〇호	115.4255	4,764,978	550,000,000	경매	2025-02-11
								2012-09-26
2	중산동 1887-1	인천영종하늘도시 한라비발디아파트	18층 〇〇〇호	115.4255	4,331,798	500,000,000	경매	2025-01-20
								2012-09-26
3	중산동 1887-1	인천영종하늘도시 한라비발디아파트	18층 〇〇〇호	115.4255	4,712,997	544,000,000	경매	2024-04-23
								2012-09-26

3. 매매시세

기준일	하위평균가	일반평균가	상위평균가	비고
2025.04.28	4억8,000	-	5억4,000	한국부동산원
2025.05.02	4억7,000	5억3,000	5억4,500	KB부동산

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구 분		전유면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
기호	층/호수				
1	제29층 제2903호	115.4255	4,671,066	539,160,129	539,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액과 상기 참고가격 자료를 종합적으로 검토하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 인천광역시 중구 중산동 [도로명주소] 인천광역시 중구 하늘별빛로 86	건물의 1887-1 인천영종 하늘도시 한라비발 디아파트 923동	표시 공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 35층				
					1층	546.056		
					2층	537.8605		
					3층	537.8605		
					4층	537.8605		
					5층	537.8605		
					6층	537.8605		
					7층	537.8605		
					8층	537.8605		
					9층	537.8605		
					10층	537.8605		
					11층	537.8605		
					12층	537.8605		
					13층	537.8605		
					14층	537.8605		
					15층	537.8605		
					16층	537.8605		
					17층	537.8605		
					18층	537.8605		
					19층	537.8605		
					20층	537.8605		
					21층	537.8605		
					22층	537.8605		
					23층	537.8605		
					24층	537.8605		
					25층	537.8605		
					26층	537.8605		
					27층	415.1862		
					28층	537.8605		
					29층	537.8605		
					30층	537.8605		
					31층	537.8605		
					32층	537.8605		
					33층	537.8605		
					34층	537.8605		
35층	485.455							

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		
	전유부분의	건물의	표시	29층2903호 철근콘크리트구조	115.4255	115.4255	539,000,000	비준가격 (공용면적 포함평가)
	대지권의 목적 1. 인천광역시 중구 중산동	인 토지의 토지의 1887-1	표시 : 대	1. 소유권 1.	73,895.6	56.5244		
		대지권의 대지권의	종류 : 비율 :		73,895.6분의 56.5244	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 161,700,000 377,300,000	
합 계							₩539,000,000.-	
			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

대상 물건은 인천광역시 중구 중산동 소재 '인천중산초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 영종하늘도시 아파트지구 내에 위치하며 주위환경은 양호한 편임.

(2) 교통상황

본 건까지 제반 차량 진·출입 양호하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하며 대중교통 편익은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 35층 중 29층 2903호로서,

- 외벽 : 외장석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감.
- 창호 : 하이샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

143.2㎡형 아파트임.

(5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 소화전, 승강기, 화재탐지설비, 열병합 지역난방설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

장방형 평지이며 11개 동(1,365세대, 주차 2,412대, 건폐율 12%, 용적률 252%) 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

사면 각지로 보행자 전용도로와 광대로인 하늘별빛로, 하늘중앙로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(2013-02-04), 지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(2012-12-28)(접함), 대로3류(폭 25m~30m)(접함), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 상대보호구역(2019-02-01)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역(2014-11-03)<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	인천광역시 중구 중산동 1887-1 인천영종하늘도시한라비발디아파트 923동 29층 2903호
------------	---



상세위치도



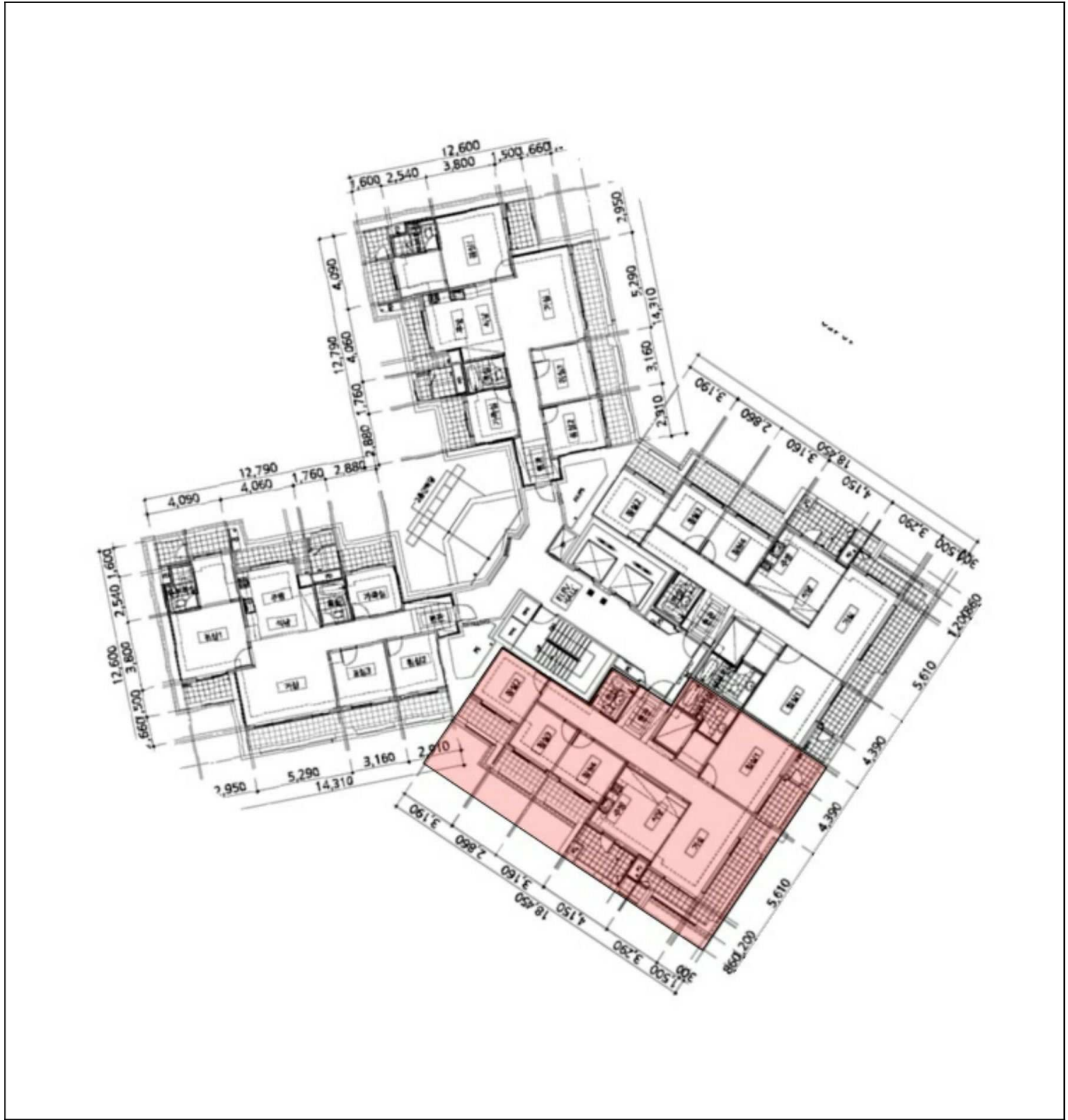
소재지	인천광역시 중구 중산동 1887-1 인천영종하늘도시한라비발디아파트 923동 29층 2903호
------------	---



29층 평면도



소재지 인천광역시 중구 중산동 1887-1 인천영종하늘도시한라비발디아파트 923동 29층 2903호

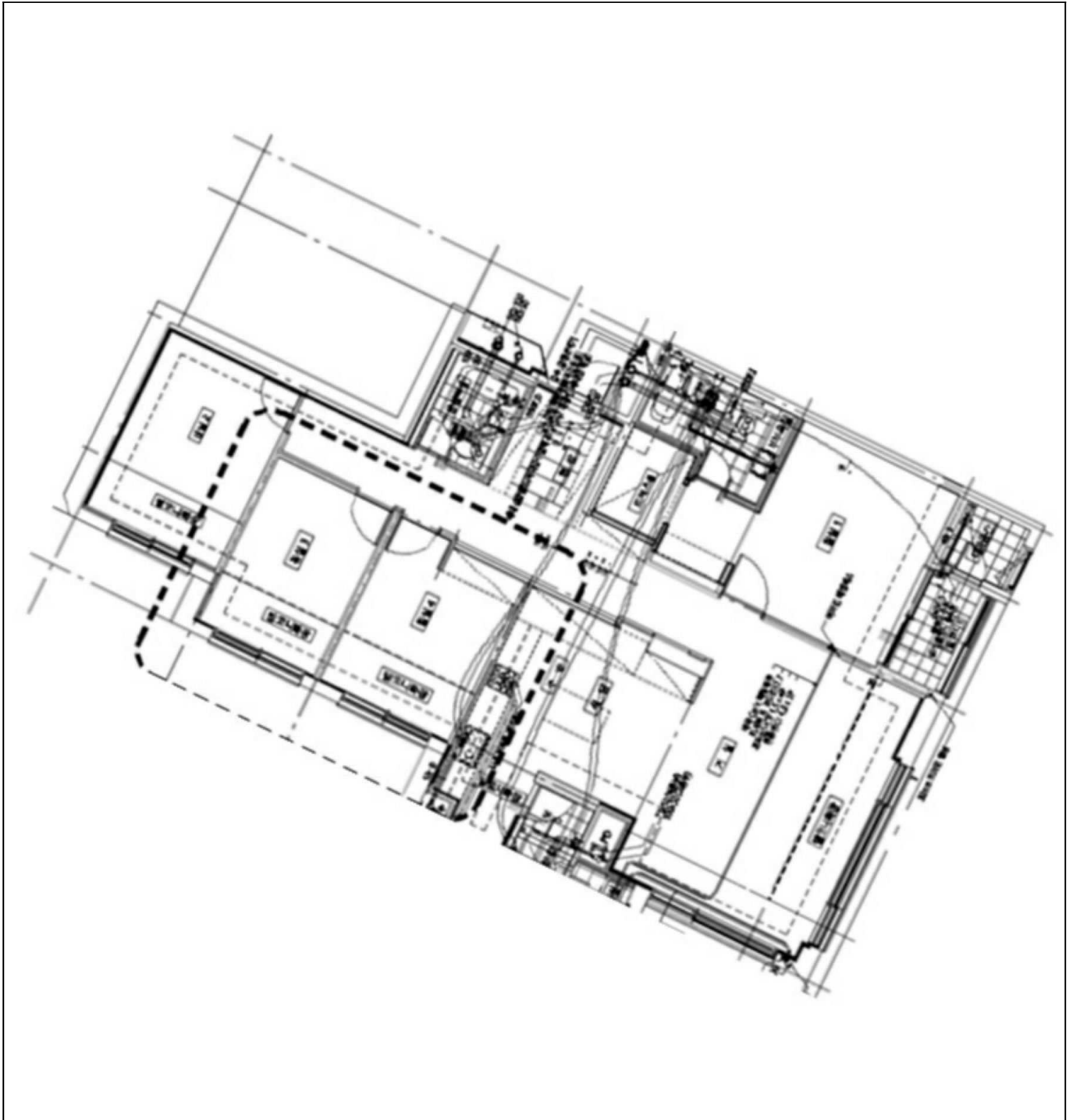


2903호 평 면 도



소 재 지

인천광역시 중구 중산동 1887-1 인천영종하늘도시한라비발디아파트 923동 29층
2903호



사 진 용 지



건물 남서측

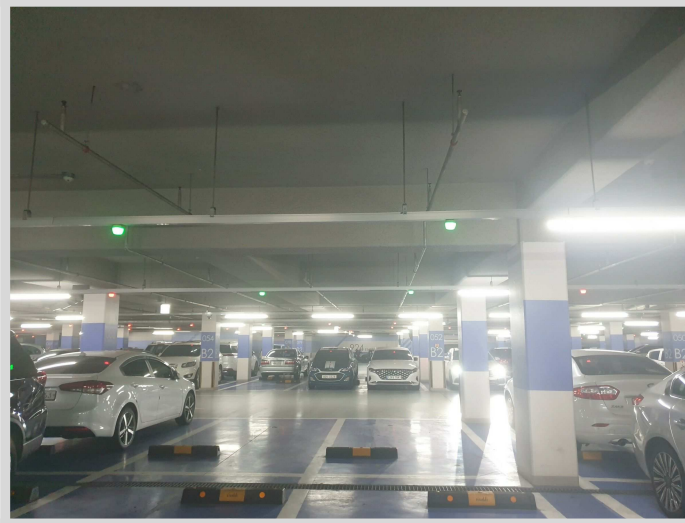


건물 남동측

사 진 용 지



현관



지하2층 주차장



지하2층 현관