

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 진주 소유물건(2024타경524293)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: SY22404253-0056

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)선율감정평가법인 경인지사

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
오 용 균

(주)선율감정평가법인 경인지사 지사장 오 용 균 (서명또는인)

|                            |  |             |            |                         |            |             |
|----------------------------|--|-------------|------------|-------------------------|------------|-------------|
| 감정평가액                      | 칠천구백만원정(₩79,000,000.-)   |             |            |                         |            |             |
| 의뢰인                        | 인천지방법원<br>사법보좌관 김재철  |             | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |            |             |
| 제출처                        | 인천지방법원 경매14계   |             | 기준가치       | 시장가치                    |            |             |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 진주<br>(2024타경524293)   |             | 감정평가<br>조건 | -                       |            |             |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록   |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일        |             |
| 기타<br>참고사항                 | -  |             | 2024.04.29 | 2024.04.29 ~ 2024.04.29 | 2024.04.30 |             |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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         |
|                            | 구분건물   | 1세대<br>이    | 구분건물       | 1세대<br>하<br>여           | -<br>백     | 79,000,000  |
|                            | 합 계  |             |            |                         |            | ₩79,000,000 |
| 심사<br>확인                   | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가<br>내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.<br>심사자 : 감정평가사 (인)<br>배태현 |             |            |                         |            |             |

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가 목적

이 건은 인천광역시 연수구 연수동 소재 "연수역(수인분당선)" 남측 인근에 소재하는 구분건물(연수프라자 제6층 제601호)에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제356호)」등 관계법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였습니다.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024.04.29.을 기준시점으로 하였습니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실지조사는 2024.04.29.에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

### 5. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 2) 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

## 6. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였습니다.
- ② 대상물건의 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 내부를 조사하지 못하여, 부득이 건축물현황도, 주변 탐문조사 및 외부관찰 등에 의하여 동유형 구분건물의 일반적인 상태를 상정하여 평가하였으니 업무 진행시 참고바랍니다.
- ③ 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가액을 한국부동산연구원에서 제공하는 토지·건물 배분 비율표에 따라 토지 및 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

## II. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

|     |  |             |                             |
|-----|--|-------------|-----------------------------|
| 소재지 | 인천광역시 연수구 연수동 597-4<br>[도로명주소] 인천광역시 연수구 먼우금로 190  |             |                             |
| 건물명 | 연수프라자  | 구조          | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트 평스라브지붕 |
| 주용도 | 제2종근린생활시설,<br>업무시설,<br>운동시설,<br>교육연구시설,<br>도시형생활주택 | 사용<br>승인일   | 2002.07.16                  |
| 층수  | 지상 8층<br>/ 지하 2층                                   | 건축면적<br>연면적 | 1,605.25㎡<br>15,668.91㎡     |

| 일련<br>번호 | 층·호          | 용도          | 전유면적<br>(㎡) | 공용<br>면적<br>(㎡) | 전유+공용<br>(㎡) | 전용률<br>(%) | 대지권<br>(㎡) | 비고 |
|----------|--------------|-------------|-------------|-----------------|--------------|------------|------------|----|
| 1        | 제6층<br>제601호 | 도시형<br>생활주택 | 24.82       | 27.243          | 52.063       | 47.67      | 6.98       | -  |

### III. 감정평가 방법의 적용

#### 1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용규정

##### 1) 감정평가방법의 관련 규정

| 관련규정<br>(감정평가에 관한 규칙) | 주요 내용   |
|-----------------------|---|
| 제7조                   | 대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.   |
| 제11조                  | 감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 감정평가함.          |
| 제12조                  | 대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.   |
| 제16조                  | 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가함. |

##### 2) 세부 감정평가방법

| 평가방법    | 세부 내용  |
|---------|--|
| 거래사례비교법 | 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법. |
| 원가법     | 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.   |
| 수익환원법   | 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.  |

## 2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니하였습니다.

## 3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다. 토지(대지권)와 건물을 일괄평가 하였을 경우 일반적인 감정평가 기법상 감정평가액을 토지·건물로 구분하기 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 토지와 건물의 가격을 '구분건물 감정평가 명세표'에 배분하여 표기하였습니다. 토지와 건물의 가격 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 결정하였으므로 참고하시기 바랍니다.

## IV. 감정평가액 산출과정

### 1. 인근지역 거래사례

| 기호 | 소재지                               | 층·호          | 전유면적 (m <sup>2</sup> ) | 거래금액 (원)   | 거래단가 (원/m <sup>2</sup> ) | 거래시점       |
|----|-----------------------------------|--------------|------------------------|------------|--------------------------|------------|
| #가 | 연수동<br>597- <sup>*</sup><br>OO프라자 | 제6<br>제6**호  | 22.24                  | 75,000,000 | 3,372,302                | 2022.01.14 |
| #나 | 연수동<br>597- <sup>*</sup><br>OO프라자 | 제5층<br>제5**호 | 18.81                  | 65,000,000 | 3,455,609                | 2021.07.28 |

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))

### 2. 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조, 이용상황, 규모 및 층별 효용 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 「거래사례#가」를 비교사례로 선정하였습니다.

| 기호 | 소재지                               | 동·층·호       | 전유면적 (m <sup>2</sup> ) | 거래금액 (원)   | 거래단가 (원/m <sup>2</sup> ) | 거래시점       |
|----|-----------------------------------|-------------|------------------------|------------|--------------------------|------------|
| #가 | 연수동<br>597- <sup>*</sup><br>OO프라자 | 제6<br>제6**호 | 22.24                  | 75,000,000 | 3,372,302                | 2022.01.14 |

## 3. 사정보정

| 사정보정에 관한 의견                                     | 사정보정치 |
|---|-------|
| 특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없는 것으로 보입니다. | 1.00  |

## 4. 시점수정

| 구 분             | 기 간                       | 2021.12<br>지수 | 2024.03<br>지수 | 시점수정치   | 비 고   |
|-----------------|---------------------------|---------------|---------------|---------|-------|
| 연립다세대<br>매매가격지수 | 2022.01.14<br>~2024.04.29 | 102.8         | 97.3          | 0.94650 | 인천광역시 |

5. 가치형성요인 비교

| 가치형성요인   |                                    | 비교치   | 비고                    |
|----------|------------------------------------|-------|-----------------------|
| 조건       | 세항목                                |       |                       |
|          | 일반적 요인                             | 1.00  | 대상물건과 거래사례는 상호 대등합니다. |
|          | 지역적 요인                             | 1.00  | 대상물건과 거래사례는 상호 대등합니다. |
| 외부<br>요인 | 1.대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 차량이용의 편리성 | 1.00  | 대상물건과 거래사례는 상호 대등합니다. |
|          | 2.교육시설 등의 배치                       |       |                       |
|          | 3.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성              |       |                       |
|          | 4.차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)             |       |                       |
|          | 5.공공시설 및 편익시설 등의 배치                |       |                       |
|          | 6.자연환경(조망·풍치·경관 등)                 |       |                       |
| 내부<br>요인 | 1.시공업체의 브랜드                        | 1.00  | 대상물건과 거래사례는 상호 대등합니다. |
|          | 2.단지내 총 세대수 및 최고층수                 |       |                       |
|          | 3.건물의 구조 및 마감상태                    |       |                       |
|          | 4.경과연수에 따른 노후도                     |       |                       |
|          | 5.단지내 면적구성(대형·중형·소형)               |       |                       |
|          | 6.단지내 통로구조(복도식/계단식)                |       |                       |
| 호별<br>요인 | 1.층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)   | 1.00  | 대상물건과 거래사례는 상호 대등합니다. |
|          | 2.전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기             |       |                       |
|          | 3.내부 평면방식(베이)                      |       |                       |
|          | 4.간선도로 및 철도 등에 의한 소음               |       |                       |
| 기타<br>요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                  | 1.00  | 대상물건과 거래사례는 상호 대등합니다. |
| 누 계      |                                    | 1.000 | -                     |

## 6. 감정평가액 산정

| 일련<br>번호 | 비교사례단가<br>(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점수정    | 가치형성<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 전유면적<br>(㎡) | 산출가액<br>(원) | 결정가액<br>(원) |
|----------|-----------------|----------|---------|------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| 1        | 3,372,302       | 1.00     | 0.94650 | 1.000      | 3,191,884     | 24.82       | 79,222,561  | 79,000,000  |

## V. 그 밖의 사항

### 1. 인근지역 감정평가사례

| 기호 | 소재지                         | 층·호                    | 전유면적 (㎡) | 평가금액 (원)   | 평가단가 (원/㎡) | 평가 목적 | 기준시점       |
|----|-----------------------------|------------------------|----------|------------|------------|-------|------------|
| A  | 연수동 597- <sup>*</sup> OO프라자 | 제6층 제6 <sup>**</sup> 호 | 25.67    | 82,000,000 | 3,194,390  | 법원 경매 | 2024.04.23 |
| B  | 연수동 597- <sup>*</sup> OO프라자 | 제6층 제6 <sup>**</sup> 호 | 19.19    | 65,000,000 | 3,387,181  | 법원 경매 | 2024.04.22 |
| C  | 연수동 597- <sup>*</sup> OO프라자 | 제6층 제6 <sup>**</sup> 호 | 25.67    | 82,000,000 | 3,194,390  | 법원 경매 | 2023.10.26 |

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

### 2. 인근지역 유사부동산 가격수준

대상과 유사한 구분건물 전유면적당 가격수준

면적, 층별, 위치별 등에 따라 가격수준의 차이가 있으며, 전유면적 기준 약 3,100,000원/㎡ ~ 3,400,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문조사됩니다.

## VI. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액

| 일련번호          | 전유면적<br>(㎡) | 산출단가<br>(원/㎡) | 산출가액<br>(원) | 결정가액<br>(원) |
|---------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
| 1             | 24.82       | 3,191,884     | 79,222,561  | 79,000,000  |
| 감정평가액<br>(합계) | 24.82       | -             | -           | 79,000,000  |

### 2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 감정평가사례 및 인근지역 유사부동산 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.



# 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

대상물건은 인천광역시 연수구 연수동 소재 "연수역(수인분당선)" 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 아파트단지 및 근린생활시설 등으로 형성된 지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 연수역(수인분당선)이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 8층 건물 내 제6층 제601호로서,  
(사용승인일 : 2002.07.16)

외 벽 : 석재붙임 및 페어글라스 마감 등,  
창 호 : 페어글라스 창호 등입니다.

## (4) 이용상태

도시형생활주택으로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수 설비, 난방설비, 승강기 설비 등이 구비되어 있습니다.

# 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 '제2종근린생활시설, 업무시설, 운동시설, 교육연구시설 및 도시형생활주택' 건부지로 이용중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

북서측으로 광대로, 남동측 및 남서측으로 노폭 약 12m 내외의 포장도로에 각각 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 지구단위계획구역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

-.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

# 광역위치도



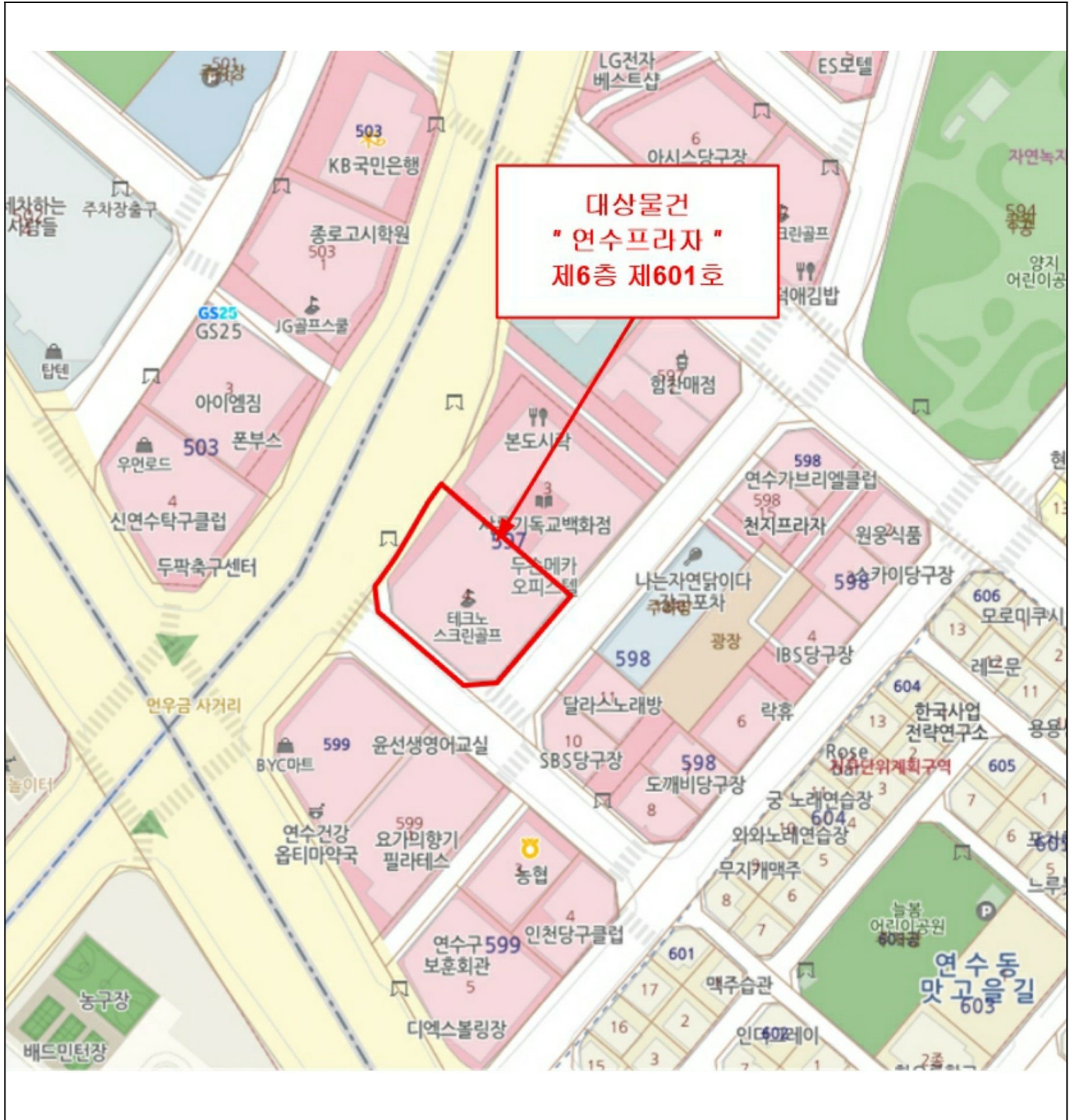
**소재지** 인천광역시 연수구 연수동 597-4 연수프라자 제6층 제601호



# 위치도



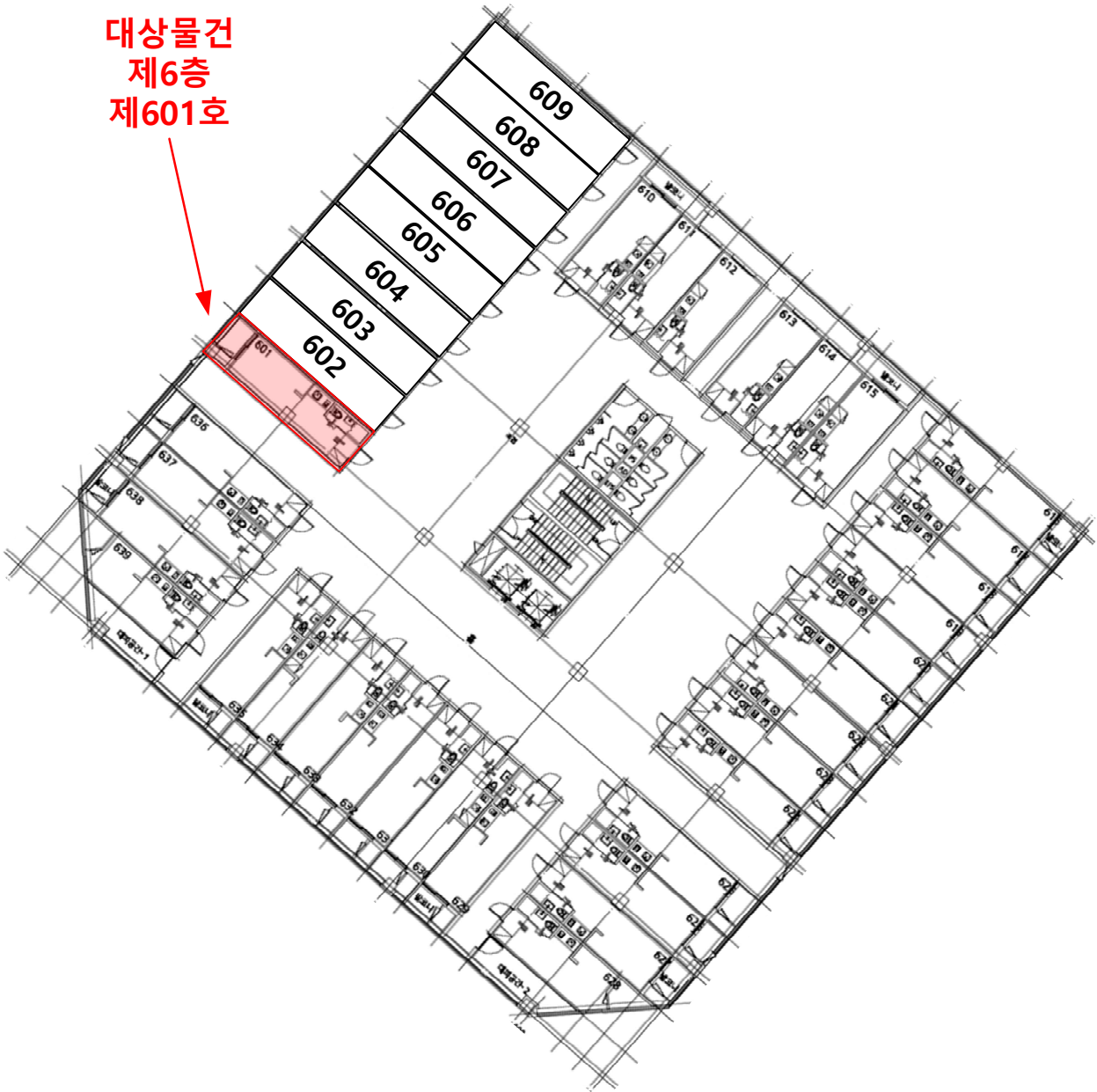
소재지 인천광역시 연수구 연수동 597-4 연수프라자 제6층 제601호



# 호별 배치 및 내부구조도

No Scale

대상물건  
제6층  
제601호



대상물건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등의 사유로 내부구조도는 건축물현황도 및 외부관찰 등을 토대로 작성하였으니 경매진행시 유의하시기 바랍니다.

# 사 진 용 지



대상물건 소재 건물 전경



대상물건 소재 건물 전경

# 사 진 용 지

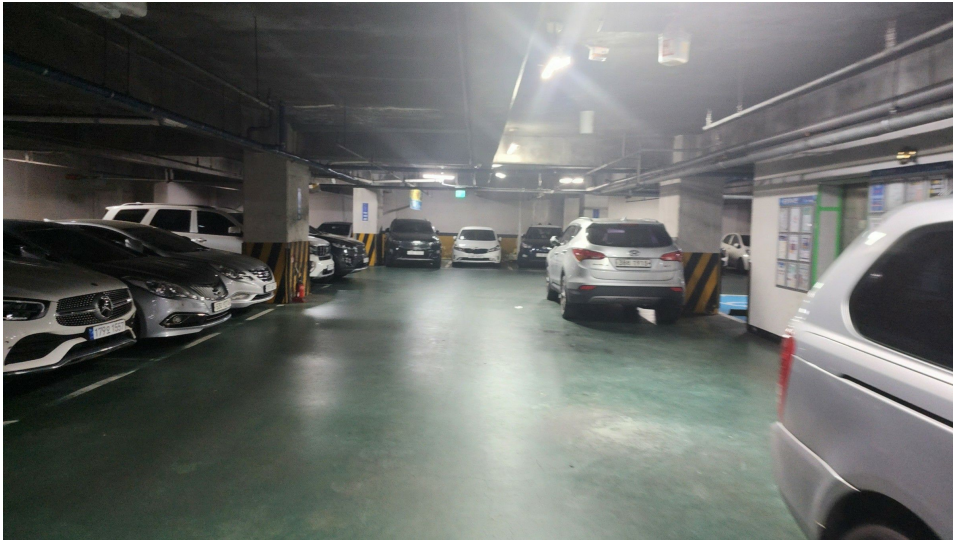


6층 복도



대상물건 현관

# 사 진 용 지



지하주차장



주위환경