

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 망 이창식의 상속인 박순호 외 2명
소유물건(2025타경657)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 표은정

감정서번호 : H2025-0401-1011

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

김현진감정평가사사무소

TEL. 010-9010-1207 FAX. 0505-182-3407

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

김현진

(인)

감정평가액	삼억오천만원정 (₩350,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정		감정평가 목적		경매	
제출처	인천지방법원 경매22계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	망 이창식의 상속인 박순호 외 2명 (2025타경657)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항			2025. 04. 04		2025. 04. 02 ~ 2025. 04. 04	2025. 04. 06
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	350,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩350,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		인천관교한신희플러스 제110동 제2층 제205호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	인천광역시 미추홀구 주안동 인천광역시 미추홀구 관교동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경원대로 717	1621	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층					
		1624,			1층	627.5522			
		566-3,			2층 ~ 4층 각	602.064			
		567-6			5층 ~ 16층 각	598.424			
					17층	507.5611			
					18층	416.9891			
					19층	416.9891			
					20층	158.6242			
2	"	1624	대	제3종 일반주거지역	42,390.5				
3	"	1624	도	제3종 일반주거지역	188.9				
4	인천광역시 미추홀구 관교동	566-3	대	제3종 일반주거지역	20,158.2				
5	"	567-6	도	제3종 일반주거지역	236.3				
가				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	84.6255	84.6255	350,000,000	비준가액 공용면적포함	

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		인천관교한신휴플러스 제110동 제2층 제205호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
				1~4 소유권대지권	43.7343 62,973.9x---- 62,973.9	43.7343	배분내역 토 지 : 140,000,000 건 물 : 210,000,000	
	합 계			이 하	여	백	₩350,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '제물포여자중학교' 남측 인근에 위치하는 '인천관교 한신휴플러스' 제110동 제205호에 대한 인천지방법원 경매22계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 현장조사 완료일자인 **2025년 4월 4일**을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 4월 2일부터 2025년 4월 4일까지 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

나. 본건의 내부구조는 수 차례 현장실사에 임하였으나, 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부구조를 직접 확인할 수 없어 부득이하게 집합건축물대장현황도면 및 탐문조사 내용 등에 의하여 표기하였는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 전체개요

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 1621외 3필지 인천관교한신희플러스 제110동 제205호 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경원대로 717		
명칭	인천관교 한신희플러스 110동		
구조	철근콘크리트구조	층수(지하/지상)	지상 20층
주용도	공동주택	규모	111세대
사용승인일	2010.07.30	대지면적(m ²)	-
연면적(m ²)	11,114.9957	비고	-

[출처:집합건축물대장 표제부]

2. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적(m ²)	비고
가	110/2/205	아파트	84.6255	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	전유 면적(m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	주안동 1621외	110/ */06	아파트	84.7488	338,000,000 (@3,990,000)	2024.04.29 (2010.07.30)	-
#2	주안동 1621외	115/ */02	아파트	84.9539	408,000,000 (@4,800,000)	2024.05.13 (2010.07.30)	-
#3	주안동 1621외	112/ */06	아파트	84.7488	360,000,000 (@4,250,000)	2024.11.10 (2010.07.30)	-

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	전유 면적(m ²)	감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	주안동 1621외 105/**/**03	아파트	84.7488	503,000,000 (@5,940,000)	2021.10.22 (2010.07.30)	법원경매

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	가격수준	비 고
기호(가)	4,000,000원/m ² ~ 5,000,000원/m ² 내외수준	층별, 호별 및 향별요인 등에 따라 차이를 보임.

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

용도별	인천 미추홀구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	274,465,696,000	178,460,620,658	65.0	4,529	1,350	29.8
다세대	53,656,946,000	34,737,268,647	64.7	1,216	369	30.3
아파트	36,465,450,000	28,316,999,800	77.7	407	132	32.4
연립	16,525,900,000	10,230,430,355	61.9	229	77	33.6

다. 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 최근 거래된 비교가능성이 높은 <거래사례 #3>을 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

■ 비교거래사례#3 기준

한국부동산원에서 발표하는 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 " 인천아파트매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 결정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
인천 미추홀구 아파트	-0.647% (0.99353)	거래시점 / 기준시점		2024.11.10/ 2025.04.04	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.10	92.8
			기준시점 당시 지수	2025.02	92.2
		산식		$1 + (92.2 - 92.8) / 92.8$ ≈ 0.99353	

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #3]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 사례대비 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	110/2/ 205	84.6255	#3	4,250,000	1.000	0.99353	0.980	4,140,000	350,349,570	350,000,000
합계		84.6255	-	-	-	-	-	-	-	350,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	동/층/호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)
가	110/2/205	84.6255	350,000,000
합 계			350,000,000

2. 결정의견

거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '제물포여자중학교' 남측 인근에 위치하며, 본건 주위는 공동주택 및 소규모 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 전반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 내 2층 205호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅마감 등임.
창호 : 하이샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

'아파트'로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 승강기설비, 화재탐지설비 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 일단의 토지는 인접지 대비 등고 평판한 부정형의 토지로서, 공동주택의 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|---|--|---|--|
| (1) 위치 및 주위환경
(5) 설비내역
(8) 토지이용계획 및 | (2) 교통상황
(6) 토지의 형상 및 이용상태
(9) 공부와의 차이 | (3) 건물의 구조
(7) 인접 도로상태 등
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |
|---|--|---|--|

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 단지 내 포장도로와 외곽 공도가 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

주안동 1621 :제3종일반주거지역, 도로(저축), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육 제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-11155)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역(안국우전신청운 주택재개발건축정비구역)<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 지적재조사사업지구(주안2지구)

주안동 1624 :제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-11155)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

관교동 566-3 :제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-11155)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(남부교육청평생교육과-11155)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

관교동 567-6 :제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-11155)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 1621외 3필지 인천관교한신휴플러스 제110동 제2층 제205호
-----	--



[범례]

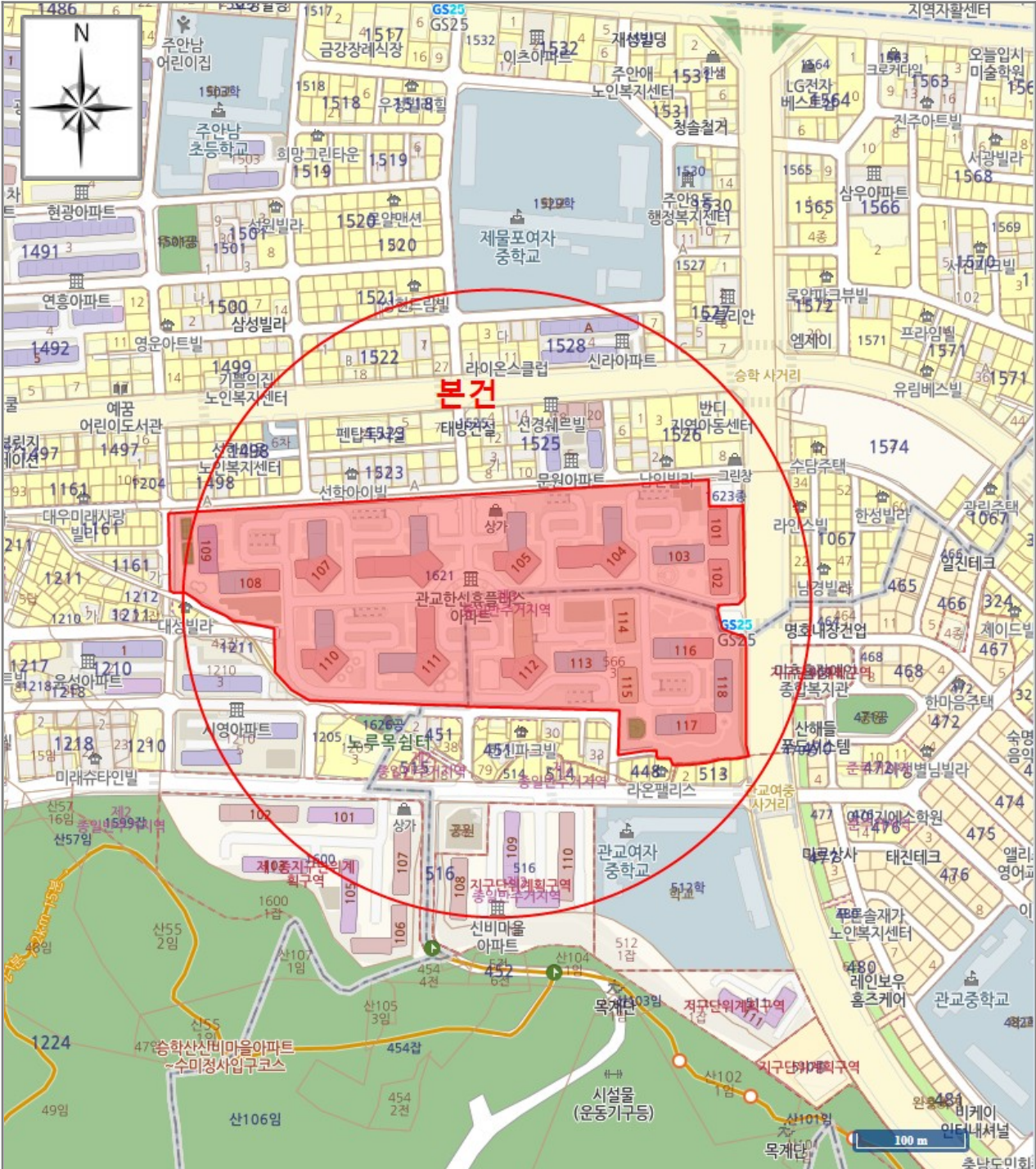
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

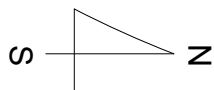
상세 위치도

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 1621외 3필지 인천관교한신휴플러스 제110동 제2층 제205호
-----	--



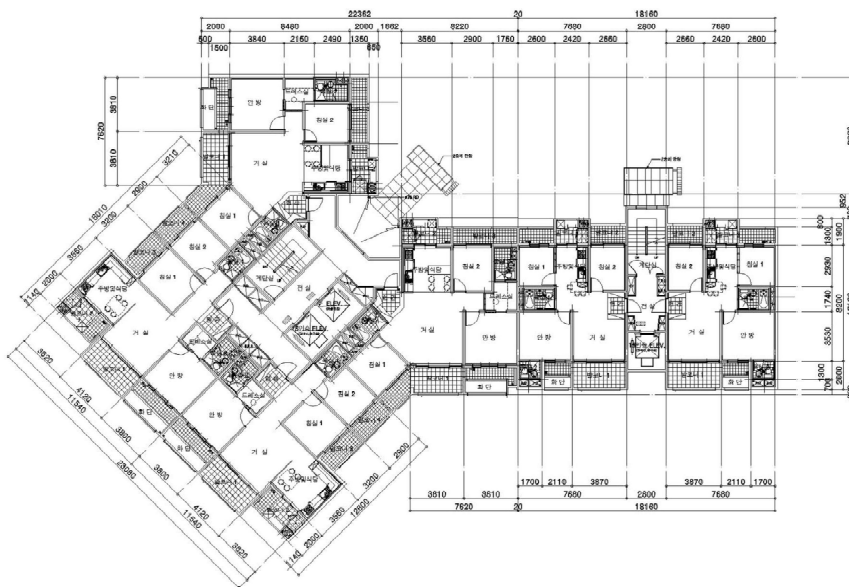
[범례]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

건물개황도

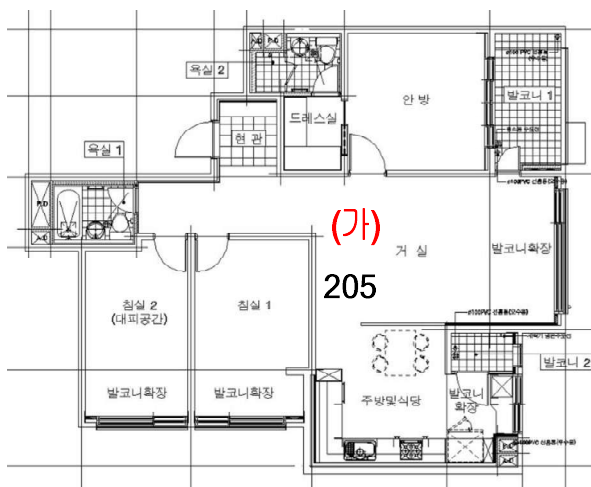


[호별배치도]

NO SCALE



[내부구조도]



사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 1621외 3필지
인천관교한신휴플러스 제110동 제2층 제205호



본건 및 주변전경



본건 및 주변전경

사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 1621외 3필지
인천관교한신휴플러스 제110동 제2층 제205호



본건 및 주변전경



1층출입구전경

사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 1621외 3필지
인천관교한신휴플러스 제110동 제2층 제205호



복도전경



본건전경