

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명:	정성배 소유물건 (2024타경543447)
의뢰인:	인천지방법원 사법보좌관 이민호
감정평가서번호:	동서24A071101

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.

동서감정평가사사무소

## [부동산] 감정평가표

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

감정평가사

(인)

이진순

감정평가액	일십삼억칠천이백만원정(₩1,372,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정성배 (2024타경543447)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.15	2024.07.11 ~ 2024.07.15	2024.07.15	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	7세대 이	구분건물	7세대 하 여	- 백	1,372,000,000
	합계					₩1,372,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 '제물포역' 남동측 인근에 위치한 스카이스테이트 4층 401호외 6개 호수에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가하고 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 3. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사가 완료된 2024. 07. 15. 입니다.

### 4. 감정평가 방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교는 검토하지 않고 인근 유사부동산의 감정평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다. 단, 귀원 요청에 의거하여 본건 구분건물의 토지와 건물에 귀속되는 가격을 각 배분하여 [구분건물] 감정평가명세표상에 표기하였습니다.

### 5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 호별 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 현관(출입)문 호별표시로 하였습니다.
- (2) 본건 구분건물들은 폐문부재로 인하여 내부는 확인하지 못하였으며, 외관·집합건축물대장상의 건축물현황도 및 같은 구분건물의 통상적 이용상태 등을 참고하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

#### 2. 대상물건의 개요

소 재 지	인천광역시 미추홀구 송의동 1-33, 1-31, 1-32, 1-86, 1-123, 3-29, 3-30 [도로명주소: 인천광역시 미추홀구 경인로 158]				
건물명 · 층 / 호수	스카이스테이트 4층 401호외				
용 도	공동주택외	사용승인일	2017. 10. 25.		
면 적	구분	전유면적 (㎡)	공용면적*) (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
	기호 1	4층 401호 49.69	22.74	8.74	아파트
	기호 2	5층 502호 49.69	22.74	8.74	아파트
	기호 3	7층 702호 49.69	22.74	8.74	아파트
	기호 4	8층 801호 49.69	22.74	8.74	아파트
	기호 5	10층 1002호 49.69	22.74	8.74	아파트
	기호 6	11층 1103호 49.76	22.9	8.75	아파트
	기호 7	15층 1503호 49.76	22.9	8.75	아파트

\*)공용면적은 집합건축물대장상의 '공용부분' 면적임

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근지역 내 거래사례

기 호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	미추홀구 송의동 1-□□□	○○○○	7층 70*호	46.8	17.17	173,000,000	등기사항 전부증명서	2024.05.21
								2016.12.26
#2	미추홀구 송의동 1-□□	○○○	11층 110*호	49.42	9.85	178,000,000	국토교통부 감정평가 정보체계 (KAIS)	2023.12.18
								2015.04.10
#3	미추홀구 송의동 1-□□	○○○	7층 70*호	49.86	8.22	180,000,000	국토교통부 감정평가 정보체계 (KAIS)	2023.11.30
								2015.03.05

#### (2) 비교사례의 선정 및 사유

인근지역 거래사례 중, 대상물건과 물적 유사성이 있고 기준시점에 비교적 가까운 거래 사례#1을 선정하였습니다.

### 4. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 거래사례#1은 매도자와 매수자 간의 정상적 가격 범위 내의 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

### 5. 시점수정

(1) 본건은 아파트로서, 한국부동산원이 조사·발표한 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 미추홀구 아파트매매가격지수”를 활용하여 비교하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정치 산정 (지수기준시점: 2021. 06. = 100)

구 분	매매가격지수
거래사례 거래시점 아파트 매매가격지수(2024.04. 지수 적용)	90.9
본건 기준시점 아파트 매매가격지수 (2024.06. 지수 미발표로 2024.05. 지수 적용)	90.9
시점수정치 : 기준시점 지수/ 거래시점 지수	90.9/ 90.9 = 1.00000

### 6. 가치형성요인의 비교

(1) 가치형성요인

요인구분	세 부 항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과 연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로 구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적, 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 가치형성요인 비교치 결정

구분	외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인	비교치
기호 1	0.98	1.07	0.98	1.00	1.028
기호 2	0.98	1.07	0.99	1.00	1.038
기호 3	0.98	1.07	1.00	1.00	1.049
기호 4	0.98	1.07	1.02	1.00	1.070
기호 5	0.98	1.07	1.04	1.00	1.091
기호 6	0.98	1.07	1.04	1.00	1.091
기호 7	0.98	1.07	1.04	1.00	1.091

\* 기호1~ 기호7: 본건은 거래사례#1 대비 외부요인(차량이용 편의성에서 우세하나 대중교통의 편의성 등에서 열세)에서 열세

기호1~ 기호7: 본건은 거래사례#1 대비 내부요인(총 세대수, 최고 층수 및 경과 연수에 따른 노후도)에서 우세

기호1, 기호2: 본건은 거래사례#1 대비 호별요인(층별 효용)에서 열세

기호4~ 기호7: 본건은 거래사례#1 대비 호별요인(대지사용권 크기에서 열세하나 층별 효용에서 우세)에서 우세

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 거래사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 면적비교

구분	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
기호 1	#1 173,000,000	1.00	1.00000	1.028	$\frac{49.69}{46.8}$	188,826,247	189,000,000
기호 2	#1 173,000,000	1.00	1.00000	1.038	$\frac{49.69}{46.8}$	190,663,078	191,000,000
기호 3	#1 173,000,000	1.00	1.00000	1.049	$\frac{49.69}{46.8}$	192,683,592	193,000,000
기호 4	#1 173,000,000	1.00	1.00000	1.070	$\frac{49.69}{46.8}$	196,540,938	197,000,000
기호 5	#1 173,000,000	1.00	1.00000	1.091	$\frac{49.69}{46.8}$	200,398,283	200,000,000
기호 6	#1 173,000,000	1.00	1.00000	1.091	$\frac{49.76}{46.8}$	200,680,591	201,000,000
기호 7	#1 173,000,000	1.00	1.00000	1.091	$\frac{49.76}{46.8}$	200,680,591	201,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 참고가격 자료

#### - 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	건물명	용도	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
송의동 1-33외	스카이 스테이트	아파트	5층 50*호	49.76	8.75	경매	202,000,000	2024.06.20
송의동 1-33외	스카이 스테이트	아파트	7층 70*호	49.69	8.74	경매	205,000,000	2024.07.02
송의동 1-33외	스카이 스테이트	아파트	8층 80*호	49.69	8.74	경매	176,000,000	2024.06.23
송의동 1-33외	스카이 스테이트	아파트	9층 90*호	49.69	8.74	경매	202,000,000	2024.07.05
송의동 1-33외	스카이 스테이트	아파트	10층 100*호	49.76	8.75	경매	177,000,000	2024.06.23
송의동 1-33외	스카이 스테이트	아파트	12층 120*호	49.69	8.74	경매	176,000,000	2024.06.23
송의동 1-33외	스카이 스테이트	아파트	12층 120*호	49.76	8.75	경매	202,000,000	2024.06.21
송의동 1-33외	스카이 스테이트	아파트	13층 130*호	49.69	8.74	경매	202,000,000	2024.07.01

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정

#### 1. 감정평가액

구분	소재지			전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
기호 1	인천광역시 미추홀구 송의동 1-33외	스카이 스테이트	4층 401호	49.69	8.74	189,000,000
기호 2	인천광역시 미추홀구 송의동 1-33외	스카이 스테이트	5층 502호	49.69	8.74	191,000,000
기호 3	인천광역시 미추홀구 송의동 1-33외	스카이 스테이트	7층 702호	49.69	8.74	193,000,000
기호 4	인천광역시 미추홀구 송의동 1-33외	스카이 스테이트	8층 801호	49.69	8.74	197,000,000
기호 5	인천광역시 미추홀구 송의동 1-33외	스카이 스테이트	10층 1002호	49.69	8.74	200,000,000
기호 6	인천광역시 미추홀구 송의동 1-33외	스카이 스테이트	11층 1103호	49.76	8.75	201,000,000
기호 7	인천광역시 미추홀구 송의동 1-33외	스카이 스테이트	15층 1503호	49.76	8.75	201,000,000
<b>합계</b>						<b>₩1,372,000,000</b>

#### 2. 결정의견

참고가격자료 등에 의해 상기 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 감정평가대상의 평가목적 및 부동산의 가격 추이 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

# [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.	인천광역시 미추홀구 송의동  [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로 158	1-33, 1-31, 1-32, 1-86, 1-123, 3-29, 3-30 스카이 스테이트	공동주택, 업무시설 및 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층								
				지2층	102.53							
				지1층	441.04							
				1층	57.64							
				2층	368.39							
				3층	368.39							
				4층	368.39							
				5층	368.39							
				6층	368.39							
				7층	368.39							
				8층	368.39							
				9층	368.39							
				10층	368.39							
				11층	368.39							
				12층	368.39							
				13층	368.39							
				14층	368.39							
				15층	368.39							
					1. 인천 광역시 미추홀구 송의동	1-33	대	일반상업지역		196		
					2. 동 소	1-31	대	일반상업지역		10		
	3. 동 소	1-32	대	일반상업지역		7						
	4. 동 소	1-86	대	일반상업지역		106						
	5. 동 소	1-123	대	일반상업지역		33						
	6. 동 소	3-29	대	일반상업지역		175						
	7. 동 소	3-30	대	일반상업지역		175						
				(내)								
				4층 401호 철근콘크리트구조	49.69	49.69	189,000,000					

## [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		
2.				1.~ 7. 대지권 (소유권)	8.74	8.74		
					----- 702.00			
				(내)			<b>토지 · 건물</b>	<b>배분내역</b>
							토 지 :	75,600,000
							건 물 :	113,400,000
				5층 502호 철근콘크리트구조	49.69	49.69		191,000,000
3.				1.~ 7. 대지권 (소유권)	8.74	8.74		
					----- 702.00			
				(내)			<b>토지 · 건물</b>	<b>배분내역</b>
							토 지 :	76,400,000
							건 물 :	114,600,000
				7층 702호 철근콘크리트구조	49.69	49.69		193,000,000
				1.~ 7. 대지권 (소유권)	8.74	8.74		
					----- 702.00			
				(내)			<b>토지 · 건물</b>	<b>배분내역</b>
							토 지 :	77,200,000
							건 물 :	115,800,000

## [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		
4.				(내)			197,000,000	
				8층 801호 철근콘크리트구조	49.69	49.69		
				1.~ 7. 대지권 (소유권)	8.74 ----- 702.00	8.74		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		78,800,000	
					건 물 :		118,200,000	
5.				(내)			200,000,000	
				10층 1002호 철근콘크리트구조	49.69	49.69		
				1.~ 7. 대지권 (소유권)	8.74 ----- 702.00	8.74		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		80,000,000	
					건 물 :		120,000,000	
6.				(내)			201,000,000	
				11층 1103호 철근콘크리트구조	49.76	49.76		
				1.~ 7. 대지권 (소유권)	8.75 ----- 702.00	8.75		

## [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			
7.				(내)			배분내역		
				15층 1503호 철근콘크리트구조	49.76	49.76	토 지 : 80,400,000 건 물 : 120,600,000	201,000,000	
				1.~ 7. 대지권 (소유권)	8.75 ----- 702.00	8.75	토 지 · 건물 토 지 : 80,400,000 건 물 : 120,600,000		
<b>합 계</b>				이 하	여	백	<b>₩1,372,000,000.-</b>		

# [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 송의동 소재 '제물포역' 남동측 인근에 위치하며 부근은 아파트, 오피스텔 및 각종 근린생활시설 등이 소재합니다.

## (2) 교통상황

본건까지 제차량 진·출입 무난하며, 인근에 버스정류장 및 전철역(경인선 제물포역)이 소재합니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층 중 4층 401호외로서,  
외벽: 외장석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등.  
창호: 하이샷시 창호입니다.

## (4) 이용상태

'아파트' 입니다.

## (5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 승강기, 소화전, 화재탐지설비, 스프링쿨러설비, 도시가스, 개별 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

7필 일단의 부정형 토지를 공동주택, 업무시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중입니다.

# [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)

### (7) 인접 도로상태등

북측 및 남측으로 로폭 약 35m, 4m 내외의 포장도로와 각 접합니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1~기호6토지: 일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 시가지경관지구(2023-12-18), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018.7.1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2023-09-20)에 해당합니다.

기호7토지: 일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018.7.1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2023-09-20)에 해당합니다.

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

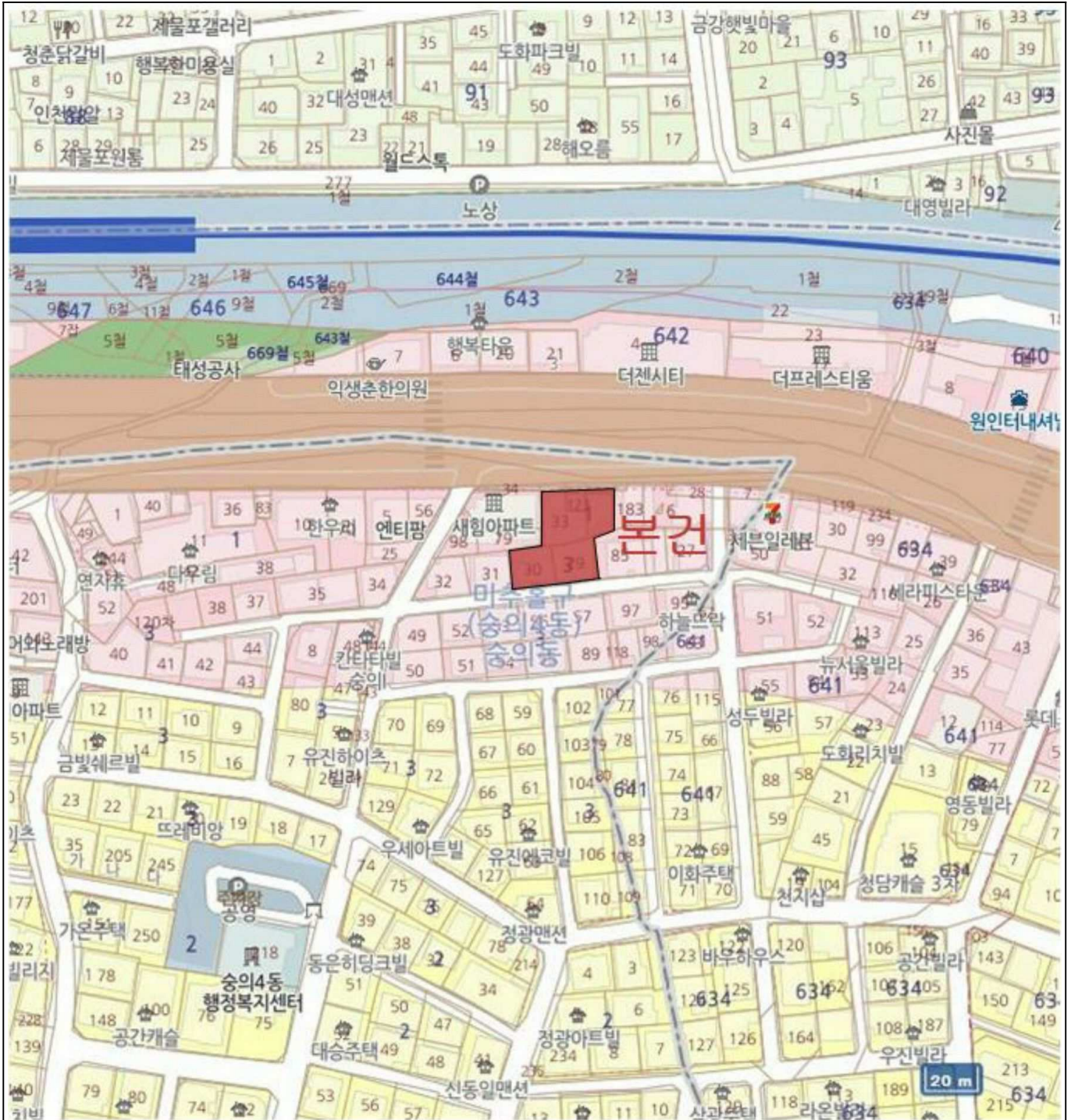
임대관계는 미상처리하였습니다.

# 위 치 도



소재지

인천광역시 미추홀구 송의동 1-33외 스카이스테이트 4층 401호외



# 건물개황도

\* 본 건 : 인천광역시 미추홀구 송의동 1-33외  
스카이스테이트 4층 401호 / 5층 502호 (기호1,2) \*

Free Scale



< 4층 호별배치도 >



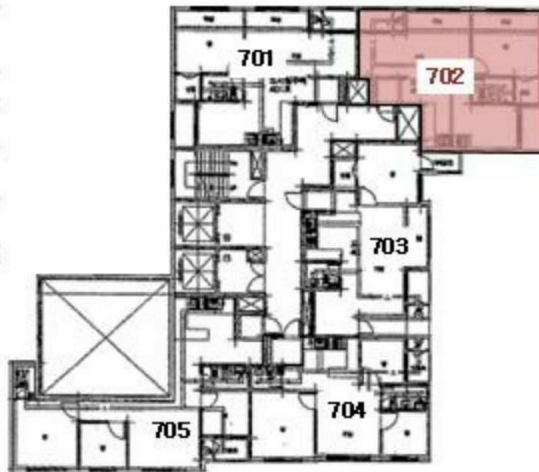
< 5층 호별배치도 >

# 건물개황도

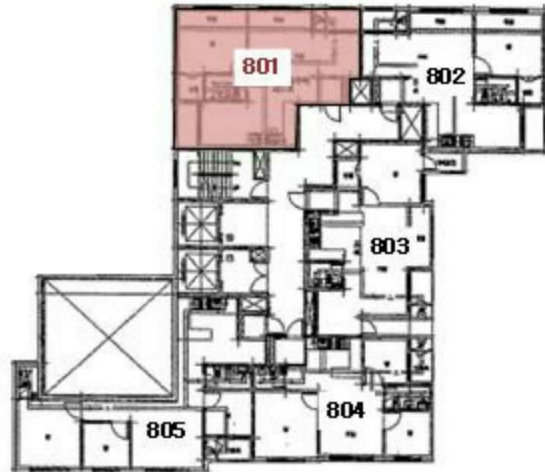
★ 본 건 : 인천광역시 미추홀구 송의동 1-33외

스카이스테이트 7층 702호 / 8층 801호 (기호3,4) \*

Free Scale



< 7층 호별배치도 >



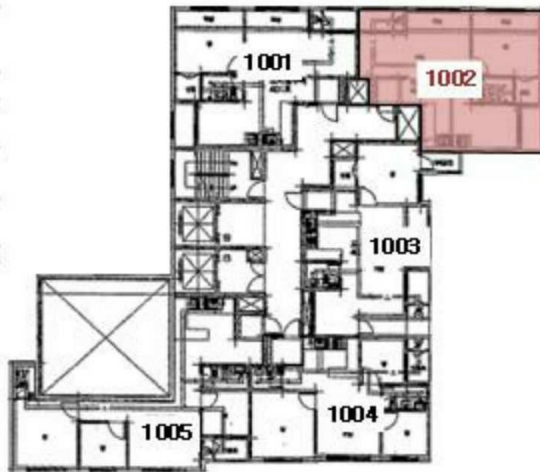
< 8층 호별배치도 >

# 건물개황도

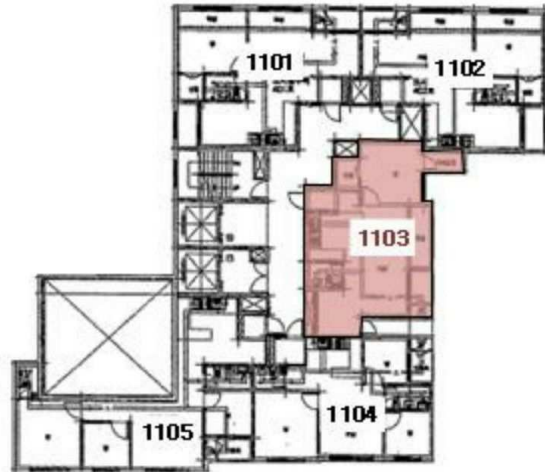
★ 본 건 : 인천광역시 미추홀구 송의동 1-33외

스카이스테이트 10층 1002호 / 11층 1103호 (기호5,6) \*

Free Scale



< 10층 호별배치도 >



< 11층 호별배치도 >

# 건물개황도

★ 본 건 : 인천광역시 미추홀구 송의동 1-33외  
스카이스테이트 15층 1503호 (기호7) \*

Free Scale



< 15층 호별배치도 >



< >



< >



< >



< >



< 1(4 401 ) >



< 2(5 502 ) >



< 3(7 702 ) >



< 4(8 801 ) >



< 5(10 1002 ) >



< 6(11 1103 ) >



< 7(15 1503 ) >