

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 김재철

건명 : 손재현 소유물건 (2024타경575642)

번호 : 삼창제D20242-12002 호

이감정평가서는 감정평가의뢰목적외의목적에 사용하거나타인(의뢰인또는 제출처가 아닌자)이 사용 할수 없을 뿐아니라복사, 개작(改作), 전재(轉載)할수 없으며 이로 인한결과에대하여 감정평가법인등은 책임을 지지않습니다.



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

인천광역시 남동구 성말로9
404호 (구월동, 이노프라자)

TEL, (032) 507-9944 / FAX, (032) 507-9945



물건개요

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 1216-17외 주안에셰르 제4층 제422호
감정평가액	130,000,000원

대상물건전경



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

(인)

(주) 삼창감정평가법인 경인지사장 김성주 (서명 또는 인)

감정평가액	일억삼천만원정 (₩130,000,000)					
의리인	인천지방법원 사법보좌관 김재철	감정평가목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매14계 (2024타경575642)	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	손재현	감정평가조건	--			
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타참고사항	--	2024. 12. 10	2024.12.02 ~2024.12.10	2024. 12. 02		
감정평가내용	공부(公簿) (의리)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	130,000,000
	합계					₩130,000,000
	이	하	여	백		
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '제물포여자고등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 인천지방법원에서 의뢰된 법원경매(2024타경575642) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 않음. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 않음. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 본건은 수차례 현장조사에 의하였으나, 관계인 부재로 인해 내부사진은 첨부하지 못하였으며, 위치 및 경계 확인은 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 확인하였음.

나. 본건 토지·건물 배분비율은 '집합건물 토지·건물 배분비율표' 상의 배분비율을 적용하였음.
(출처 : 「집합건물의 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구」, 한국부동산연구원 2021)

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준으로 2024년 12월 10일로 함.

나. 실지조사(2024년 12월 2일 ~ 2024년 12월 10일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 1216-17외 (인천광역시 미추홀구 주승로 110)							
건물명 및 층·호수	주안에쉐르 제4층 제422호							
건물의 개황	지목	용도지역		대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
	대	제1종일반주거지역		4,536	10,659.9148	-1/4		
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모		
	철근콘크리트구조		공동주택, 근린생활시설		2017.08.28	동수	세대수/호수	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
1)	4/422	36.5539	40.3964	76.9503	31.5281	연립주택 (도시형생활주택)
합 계		36.5539	40.3964	76.9503	31.5281	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	주안동 1216-17외	00/000	44.6672	연립주택 (도시형생활주택)	법원경매	2024.12.02	140,000,000
						2017.08.28	(약 3,130,000)
②	주안동 1216-17외	00/000	39.4894	연립주택 (도시형생활주택)	법원경매	2024.05.28	140,000,000
						2017.08.28	(약 3,550,000)
③	주안동 1216-17외	00/000	35.0032	연립주택 (도시형생활주택)	법원경매	2024.05.31	124,000,000
						2017.08.28	(약 3,540,000)

2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	주안동 702-9	00/000	59.48	연립주택	2024.02.26	210,000,000	등기사항 전부증명서
					2019.11.06	(약 3,530,000)	
㉡	주안동 1569-3	00/000	52.45	공동주택 (연립주택)	2024.07.30	219,000,000	감정평가 정보체계 (한국부동산원)
					2023.08.02	(약 4,180,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
연립주택	전유면적당: 3,600,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	인천			미추홀구			주안동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/연립	67.55	67.94	167	61.12	62.44	63	61.74	63.89	22

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액 (원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	주안동 702-9	00/000	59.48	연립주택	2024.02.26	210,000,000	등기사항 전부증명서
					2019.11.06	(약 3,530,000)	

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

■ 일련번호 1)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(연립주택)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 ‘인천 매매가격지수(연립·다세대)’를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2024.02.26~2024.12.10)

$$\frac{2024년\ 10월}{2024년\ 1월} = \frac{96.2}{97.4} \approx 0.98768$$

※ 기준시점 : 2024.12.10, 2024년 11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년 10월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2024.02.26 2024년 1월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.98768).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 1)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	0.98	대상물건이 교육시설 등의 배치 등에서 열세함.
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	1.00	대상물건이 단지내 총 세대수 등에서 우세하나, 건물의 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세하여 전반적인 단지 내부요인은 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.04	대상물건이 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.019	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
1)	3,530,000	1.000	0.98768	1.019	3,552,754

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1)	4/422	36.5539	31.5281	3,552,754	129,867,014	130,000,000
합 계		36.5539	31.5281	-	-	130,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
1.	1등의 건물의표시							
	인천광역시 미추홀구 주안동	1216-17, 1216-18, 1216-19, 1216-20,	공동주택, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층				
	[도로명주소]	1216-21,		지층	2,998.5199			
	인천광역시	1216-22,		1층	1,999.252			
	미추홀구	1216-23,		2층	1,917.9868			
	경인로	1216-24,		3층	1,908.9868			
	181	1216-25, 1216-26, 1216-29, 1216-30, 1216-31, 1216-32, 1216-33, 1216-34, 1216-36, 1216-37, 1216-38, 1216-39, 1216-40, 1216-41, 1216-42, 1216-44, 1216-52, 1216-53, 1216-54, 1216-55, 1216-56, 1216-59						
		주안 에셋르						

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
	전유부분의 건물의표시			4층 422호 철근콘크리트구조	36.5539	36.5539	130,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의표시							
	토지의표시: 1.인천광역시 미추홀구 주안동	1216-17	대		351			
	2.동소	1216-18	대		142			
	3.동소	1216-19	대		203			
	4.동소	1216-20	대		310			
	5.동소	1216-21	대		49			
	6.동소	1216-22	대		108			
	7.동소	1216-23	대		128			
	8.동소	1216-24	대		93			
	9.동소	1216-25	대		263			
	10.동소	1216-26	대		154			
	11.동소	1216-28	대		7			
	12.동소	1216-29	대		202			
	13.동소	1216-30	대		65			
	14.동소	1216-31	대		300			
	15.동소	1216-32	대		291			
	16.동소	1216-33	대		207			
	17.동소	1216-34	대		269			
	18.동소	1216-36	대		190			
	19.동소	1216-37	대		184			
	20.동소	1216-38	대		10			
	21.동소	1216-39	대		65			
	22.동소	1216-40	대		274			
	23.동소	1216-41	대		277			
	24.동소	1216-42	대		327			
	25.동소	1216-44	대		23			
	26.동소	1216-52	대		4			
	27.동소	1216-53	대		13			
	28.동소	1216-54	대		1			

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	29.동 소	1216-55	대		4			
	30.동 소	1216-56	대		3			
	31.동 소	1216-59	대		19			
	대지권의종류:			1~31.소유권	31.5281			
	대지권의비율:			1~31.	4,536x-- 4,536	31.5281		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 66,500,000 66,500,000	
	합 계		이	하	여	백	₩130,000,000	

구분건물 감정평가요항표

대상물건 전경

{PICTURE01}

위치 및 주위환경	대상물건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '제물포여자고등학교' 남서측 인근에 위치하는
교통상황	
토지의 형상 및 이용상태	
도로상태	
건물의 구조 및 이용상태	
위생 및 냉난방설비 등	
도시계획관계 및 공법상 제한상태	

구분건물 감정평가요항표

일련번호 1), 4) 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례 [2018. 7. 1.])〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 절대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉.

일련번호 2)~10), 12)~25) 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례 [2018. 7. 1.])〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉.

일련번호 11), 28)~30) 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례 [2018. 7. 1.])〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉.

일련번호 26) 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례 [2018. 7. 1.])〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 절대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉.

일련번호 27), 31) 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례 [2018. 7. 1.])〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 절대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉.

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례 [2018. 7. 1.])〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉.

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례 [2018. 7. 1.])〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉.

공부와의 차이

임대관계 및 기타

가

1.	2.	3.	4.
5.	6.		7.
8.	9.	10.	(

1.									
2.									
3.									
		()		1 / 4		4	422		,
	(: 2017.08.28)								
	:								
	:								
4.		()							
5.									가 , 가
6.									
	31 1			()					,

가

1.	2.	3.	4.
5.	6.		7.
8.	9.	10.	(

7.	20m	.	
8.	1), 4) 1	, 가 (가 [201
1.]<가	>, <	>, <	
(-1927(2008.03.07))<	>, <	
<	>.		
2)~10), 12)~25)	1	, 가 (가
[2018. 7. 1.]<가	>, <	>, <	
<	>.		
11), 28)~30)	2	, 가 (가
[2018. 7. 1.]<가	>, <	>, <	
<	>.		
26) 2	, 가 (가 [2018.	
1.]<가	>, (-1927(2008.03.07))<	
>, <	>.		
27), 31)	2	, 가 (가 [2
1.]<가	>, <	>, <	
(-1927(2008.03.07))<	>, <	
<	>.		
9.			

가

1.
5.
8.

2.
6.
9.

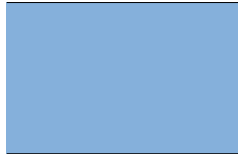
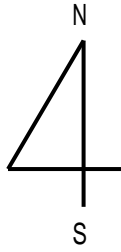
3.

10.

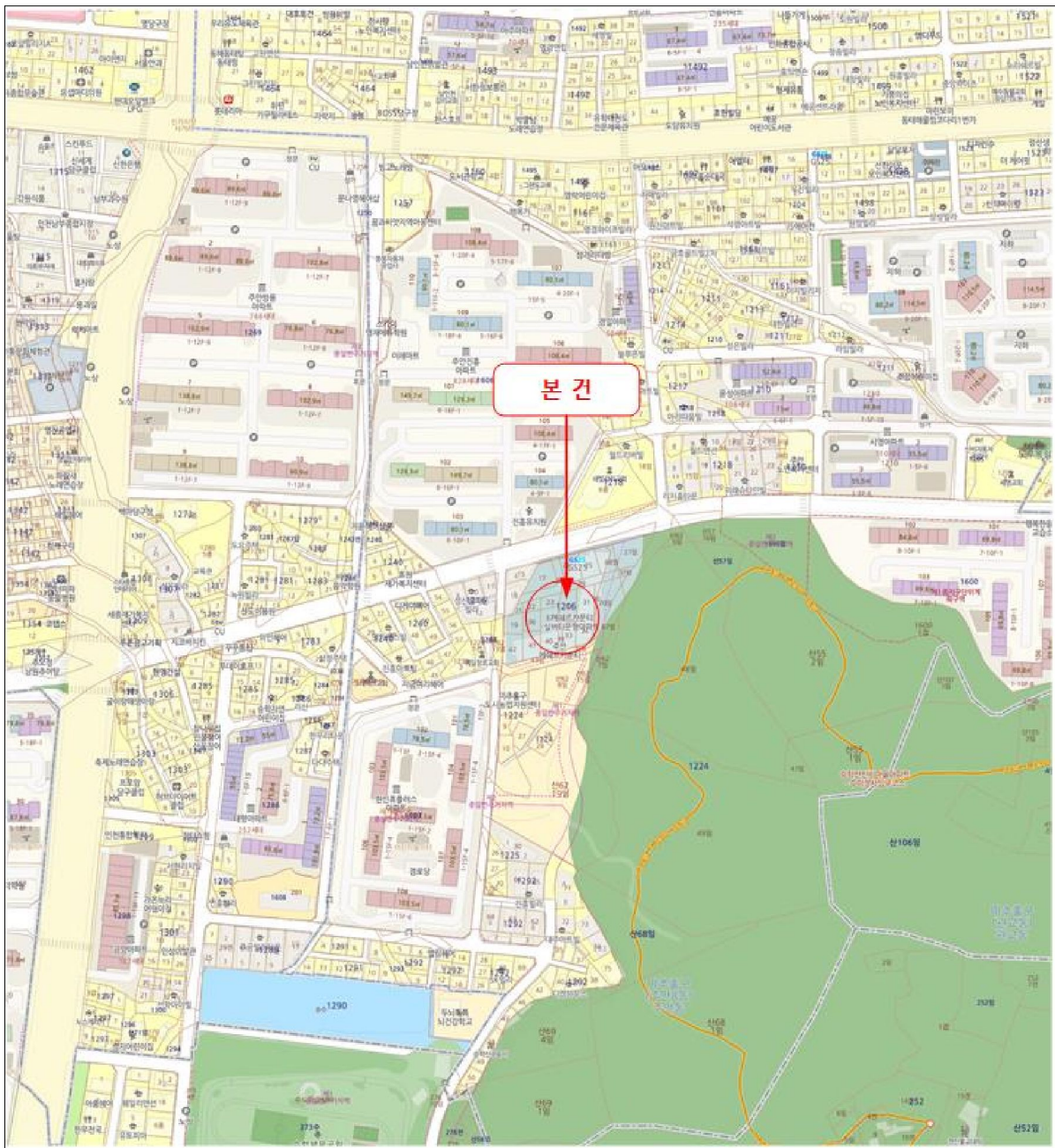
4.
7.
(

10. ()

: .
: .



4 1216-17
422



사 진 용 지



[대상물건 건물 전경]



[복도 전경]

사 진 용 지



[출입문 전경]



[주위 전경]



(주) 삼창감정평가법인

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 김재철

(경 유)

참 조 : --

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2024. 11. 30자로 위원에서 제 2024타경575642호로 의뢰하신 『손재현
소유물건(2024타경575642)』에 대하여 불임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여
팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

불 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 수 수 료 청 구 서 1 부 끝.

(주) 삼창감정평가법인 경 인 지 사 장

시 행 삼창 제 D20242-12002 호 (2024. 12. 02)

우)21573 인천광역시 남동구 성말로 9404호(구월동,이노프라자) 전화 (032)507-9944 FAX (032)507-9945

(세금계산서) 전화(032)507-9944 Fax (032)-507-9945 E-mail : samchang6@bill36524.com http://www.isamchang.com

수수료 청구서

인천지방법원 사법보좌관 김재철 귀하

삼창 제 D20242-12002 호

금사십팔만구천오백원정

₩489,500

의뢰문서번호 : 2024타경575642

의뢰일자 : 2024.11.30

건명 : 손재현 소유물건(2024타경575642)

청구내역

과목	금액	비고
가. 평가수수료	290,000	$(130,000,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ ≈ 290,000
나. 여비	110,000	
물건조사비	10,000	
공부발급비	31,700	
기타 실비	4,000	
특별용역비		
소계	155,700	
공급가액	445,000	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	44,500	
합계	489,500	
기납부착수금		
정산청구액	489,500	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송금처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "D20242-12002호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 1318526091

신한은행 법원

100-020-061656

(주)삼창감정평가법인 경인지사

(주)삼창감정평가법인
경인지사장

본건
주안에쉐르 제4층 제422호

