

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 이민호

건명 : 강셋별 소유물건

문서번호 : 2024타경580101

감정평가서 번호 : 미래세한 2412-23-19016호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)미래세한감정평가법인 경인지사

TEL : (032)422-5678 FAX : (032)422-5688

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명
날인합니다.

감정평가사
정홍용

(인)

(주)미래새한감정평가법인 경인지사

대표자 문영식

(인)

감정평가액	이익팔백만원정 (₩208,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호		감정평가목적	경매		
채무자	--		제출처	경매8계		
소유자 (대상업체명)	강셋별 (2024타경580101)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 12. 20	2024. 12. 19 ~ 2024. 12. 20	2024. 12. 20	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	208,000,000
			이하	여백		
	합계					₩ 208,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 미추홀구 도화동	377-11 아이홈 아파트	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 14층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로 313			지1층	366.79			
				1층	124.09			
				2층	414.63			
				3층	414.63			
				4층	414.63			
				5층	414.63			
				6층	414.63			
				7층	414.63			
				8층	414.63			
				9층	414.63			
				10층	414.63			
				11층	414.63			
				12층	414.63			
				13층	414.63			
				14층	414.63			
				1. 동 소	377-11	대	일반상업지역	658.8
				(내) 철근콘크리트구조 2층 203호	78.91	78.91	208,000,000	계약면적 :97.81㎡
				소유권 1. ----	11.264 658.8x-----	11.264		
				대지권	658.8			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 83,200,000 124,800,000
	합 계						₩208,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 인천광역시 미추홀구 도화동 소재 '도화C' 남동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 인천지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 377-11 (인천광역시 미추홀구 경인로 313)		
건물명 및 층·호수	아이홈아파트 제2층 제203호		
주 용 도	업무시설, 공동주택		
용도지역	일반상업지역		대
주 구 조	철근콘크리트구조		
사용승인일자	2015.10.20		
건물규모	동수	층수	세대/호
	1	-1/14	26/39
면 적(㎡)	대지면적		연면적
	658.8		5,881.07
비 고	-		



■ 대상물건 개요

일련번호	층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
1)	2/203	78.91	18.9	97.81	11.264	업무시설 (오피스텔)
합 계		78.91	18.9	97.81	11.264	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13), 시가지경관지구(2023-12-18), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>.

다. 주위 환경

부근은 공동주택 및 오피스텔, 소규모 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서, 제반 주위환경은 대체로 무난함.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 20일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024년 12월 19일 및 2024년 12월 20일에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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)을 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

IV. 그 밖의 사항

1. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 법원 요청에 의거하여 대상부동산의 평가가액을 한국부동산연구원에서 제시하는 집합건물 배분비율 및 인근 지가상황 등 제요소를 참작하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표상에 기재하였으니, 경매 진행시 참고 바람.
2. 대상물건은 현장조사시 폐문부재로 내부구조 및 제반 설비 등을 확인하지 못하였는 바, 인근 유사물건의 표준적 이용을 기준하였으며, 호별배치도만을 도시하였는 바, 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	도화동 369-1 비에스뷰	10/1003	68.3	2024.04.09	2,490,000	170,000,000	-
㉡	도화동 375-15 수가인	3/301	58.95	2024.10.30	2,710,000	160,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	도화동 377-11 아이홈아파트	6/601	69.34	2024.01.22	2,750,000	191,000,000	경매
②	도화동 437-4 더젠시티	4/403	70.57	2024.12.06	3,030,000	214,000,000	경매
③	도화동 377-2 홈유레카	12/1202	83.58	2024.01.08	2,900,000	242,000,000	경매

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
(주거용)오피스텔	전유면적당: 2,600,000원/㎡ 내외 수준	-

■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계 구분	인천			미추홀구			도화동		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물 /오피스텔(주거)	70.59	72.89	520	67.04	67.28	250	61.63	60.70	51

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례①을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
①	도화동 369-1 비에스뷰	10/1003	68.3	2024.04.09	2,490,000	170,000,000	등기사항 전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 시점수정치의 산정

- 오피스텔 매매가격지수(인천광역시)

2024.03월 오피스텔 매매가격지수 : 99.55

2024.11월 오피스텔 매매가격지수 : 97.89

$$\text{상승률} : \frac{97.89}{99.55} \approx 0.98332$$

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함.

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
1)	0.98332

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용 : 일련번호 1)

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	1.13	차량이용의 편리성 (가로의 폭 등) 및 대중교통의 편의성 등에서 우세함.
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	대등함.
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	0.95	층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.074	-

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
1)	2,490,000	1.000	0.98332	1.074	2,629,653	2,630,000

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1)	2/203	78.91	2,630,000	207,533,300	208,000,000
합 계		78.91	-	-	208,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 인천광역시 미추홀구 도화동 소재 '도화IC' 남동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1)	2/203	78.91	2,630,000	208,000,000
합 계	-	78.91	-	208,000,000

끝.

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 부평구 부평동 소재, '부평구청' 남측 인근에 위치하며, 부근은 공동주택 및 오피스텔, 소규모 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서, 제반 주위환경은 대체로 무난함.

2. 교통상황

대상물건까지 차량출입이 가능하며, 인근 노변으로 버스정류장 및 '시민공원역'이 소재하는 등 제반 교통상황은 대체로 무난함.

3. 건물의 구조

대상물건은 철근콘크리트구조 평스라브지붕 14층 건물 내 제2층 제203호로서,
외 벽 : 모르타르 위 페인팅 등 마감,
내 벽 : 벽지도배 등 마감,
창 호 : 샷시 창호 등 마감임.

4. 이용상태

현재 '오피스텔'로 이용중임.

5. 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비 되어 있고, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비, 바닥난방설비 등을 갖추었음.

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

인접지 및 인접도로대비 등고·평탄한 세장형 토지로서, 현재 '아이홈아파트' 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

남서측으로 광대로변에 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13), 시가지경관지구(2023-12-18),

가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

9. 공부와의 차이

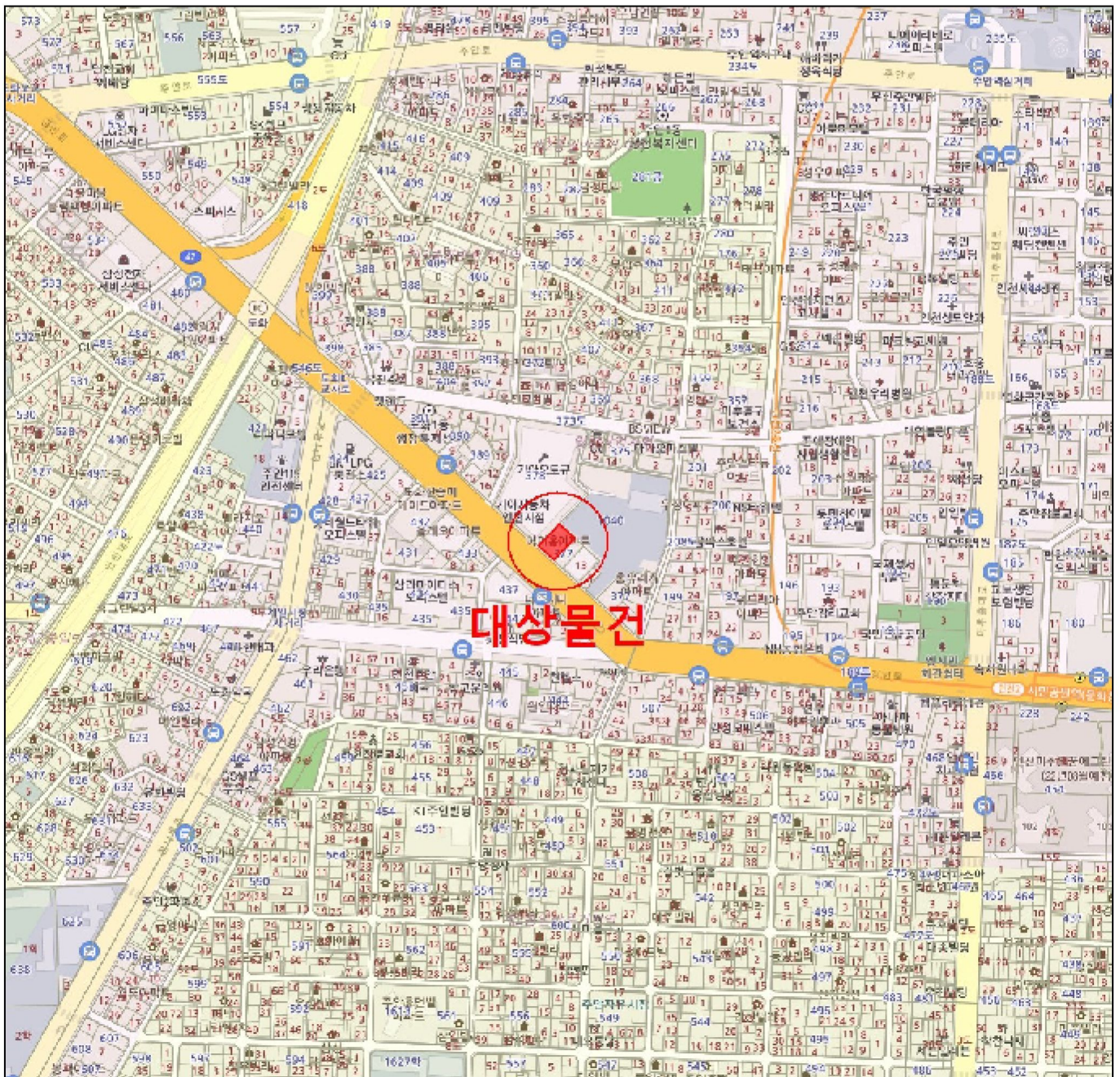
없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사시 폐문부재 등으로 인하여, 임대관계는 미상임.

상세 위치도

소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 377-11 아이홈아파트 2층 203호
------------	--------------------------------------



사 진 용 지



【 대상물건 전경[남서측에서 촬영] 】



【 대상물건 출입문 전경 】

수수료 청구서

감정평가서번호 : 미래세한 2412-23-19016

인천지방법원 사법보좌관 이민호 귀하

2025. 01. 02

오십팔만육천삼백원정 (₩586,300.-)

2024. 12. 19 자 귀 제 「2024타경580101」호로 의뢰하신 「강셋별 소유물건」에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정료의 산정기준등에 관한 예규」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
수수료	299,040	$(208,000,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8 = 299,040$
실비	여비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타실비	2,000
	특별용역비	-
소계	234,000	
합계(공금가액)	₩533,000.-	* 1,000원 미만 절사
부가가치세(세액)	53,300.-	
총계	₩586,300.-	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩586,300.-	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호【24122319016】(으)로 기재하여 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.
【사업자등록번호 : 121-85-25232】

★ 계좌번호 ★		
◆ 신한은행	: 140-007-246768	예금주 : (주)미래세한감정평가법인 경인지사

(주)미래세한감정평가법인 경인지사장

(TEL. (032)422-5678 FAX. (032)422-5688)



(주)미래새한감정평가법인

수 신 인천지방법원 사법보좌관 이민호

참 조 경매8계

제 목 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)미래새한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 12. 19 자 귀 제 「2024타경580101」호로 의뢰하신 「강셋별 소유물건」에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 회계팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 수수료 청구서 1 부 끝.

(주)미래새한감정평가법인 경인지사장

담당자 감정평가사 정홍용 (사업자번호:121-85-25232)

시행일자 미래새한 2412-23-19016호 (2025. 01. 02)

우)22145 인천광역시 미추홀구 구월로 17 (주안동, 할렐루야빌딩 10층)

전화 (032)422-5678 FAX (032)422-5688 <http://www.msapp.co.kr>

전화:032-422-5678 전송:032-422-5688 E-mail:mrsh05@kapaland.co.kr