

감정평가서

건명	최상민 소유물건(2025타경507298)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍
감정서번호	TNB-2502-2-0503

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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)티앤비감정평가법인 경인지사

(부동산)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사
김완희

김완희



(주)티앤비감정평가법인 경인지사 지사장
감정구



감정평가액	육천오백만원정 (₩65,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매23계		
소유자	최상민 (2025타경507298)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.19	2025.02.17 ~ 2025.02.19	2025. 02. 27	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	65,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩65,000,000
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사 강정구</p>					

강정구



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 “주안체육공원” 남동측 인근에 위치하는 “주안 네오빌주상복합” 제5층 제아파트505호에 대한 인천지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 02월 19일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 02월 17일~2025년 02월 19일이며, 실지조사 내용은 대상물건의 요향표 및 사진용지 등을 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의해서 대상부동산의 평가가액을 한국감정평가사협회에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 토지와 건물의 가액을 “구분건물 감정평가 명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 2) 본건의 이용상황 및 내부구조도는 이해관계인의 폐문 등으로 정확한 내부 확인이 불가능하여 외부관찰, 건축물대장상 현황도면 등에 의거 작성되어 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 참여시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지		인천광역시 미추홀구 주안동 219-4 [도로명 주소] 인천광역시 미추홀구 주안서로 40		
건물명, 동, 호수		주안네오빌주상복합 제5층 제아파트505호		
용도		원룸형아파트	사용승인일자	2011.11.10
면적	구분	전유면적(㎡)	[집합건축물대장상] 공용면적(㎡)	대지권(㎡)
	기호(1)	17.49	14.0759	4.0099

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분 중 “주”의 면적임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근유사 부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래단가(원/㎡)	거래시점
								사용승인일
(ㄱ)	주안동 219-*	주안네오빌 주상복합	제9층 제90*호	17.49	4.0099	66,000	3,773,585	2024.07.31
								2011.11.10
(ㄴ)	주안동 220-*	명주 아르디에	제9층 제90*호	17.09	3.623	56,000	3,276,770	2024.07.17
								2012.09.14

※거래단가 = 거래금액/전유면적

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교거래사례 선정

본건 인근지역 내에 소재하는 유사부동산의 거래사례로서 중 본건과 비교가능성이 있다고 판단되는 <사례(ㄱ)>을 거래사례로 선정함.

4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.000)

5. 시점수정

- 한국부동산원의 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 미추홀구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로써 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.
- 시점 수정치 산출

거래사례의 거래시점 가격지수(2024.06)	91.2
대상물건의 기준시점 가격지수(2025.01)	92.3
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	92.3 / 91.2 ≒ 1.01206

※ 거래시점 : 2024.07.31, 2024년06월 지수를 적용함.
기준시점 : 2025.02.19, 2025년01월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구분		비교치	비 고
조건	세항목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	0.98	본건은 사례 대비 층별 효용 등 개별적요인에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$1.00 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00$	0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가액(원)
(1)	66,000,000	1.000	1.01206	0.980	17.49 / 17.49	65,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

인근지역의 유사부동산 가격수준은 전유면적 기준하여 3,000,000원/㎡ ~ 4,000,000원/㎡ 내외임.

2. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가금액 (천원)	기준시점
								사용승인일
(가)	주안동 219-*	주안네오빌 주상복합	제5층 제아파트 50*호	17.51	4.0145	법원 경매	65,000	2023.12.06
								2011.11.10
(나)	주안동 219-*	주안네오빌 주상복합	제11층 제아파트 110*호	17.51	4.0145	법원 경매	70,000	2024.06.11
								2011.11.10

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 65,000,000원

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
(1)	인천광역시 미추홀구 주안동 219-4	주안네오빌 주상복합	제5층 제아파트 505호	17.49	4.0099	65,000,000

구분건물 감정평가 요항표

- (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 주안동 소재 “주안체육공원” 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설, 단독주택 및 다세대주택 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철1호선 인천지하철2호선 “주안역” 이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

2011년 11월 10일 사용승인된 철근콘크리트구조 슬라브지붕 12층건 내 제5층 제아파트505호로서,

외벽 : 석재붙임 및 몰탈위페인팅 마감 등,
창호 : 하이새시 창호 등임.

(4) 이용상태

원룸형아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 전기설비, 난방설비, 승강기설비 등 되어있음.

구분건물 감정평가 요항표

- (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

인접필지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 폭 약 15미터 내외의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제 권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2016-07-30)(시 철도과-552)<철도안전법>, 중점경관 관리구역(2023-09-20)임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

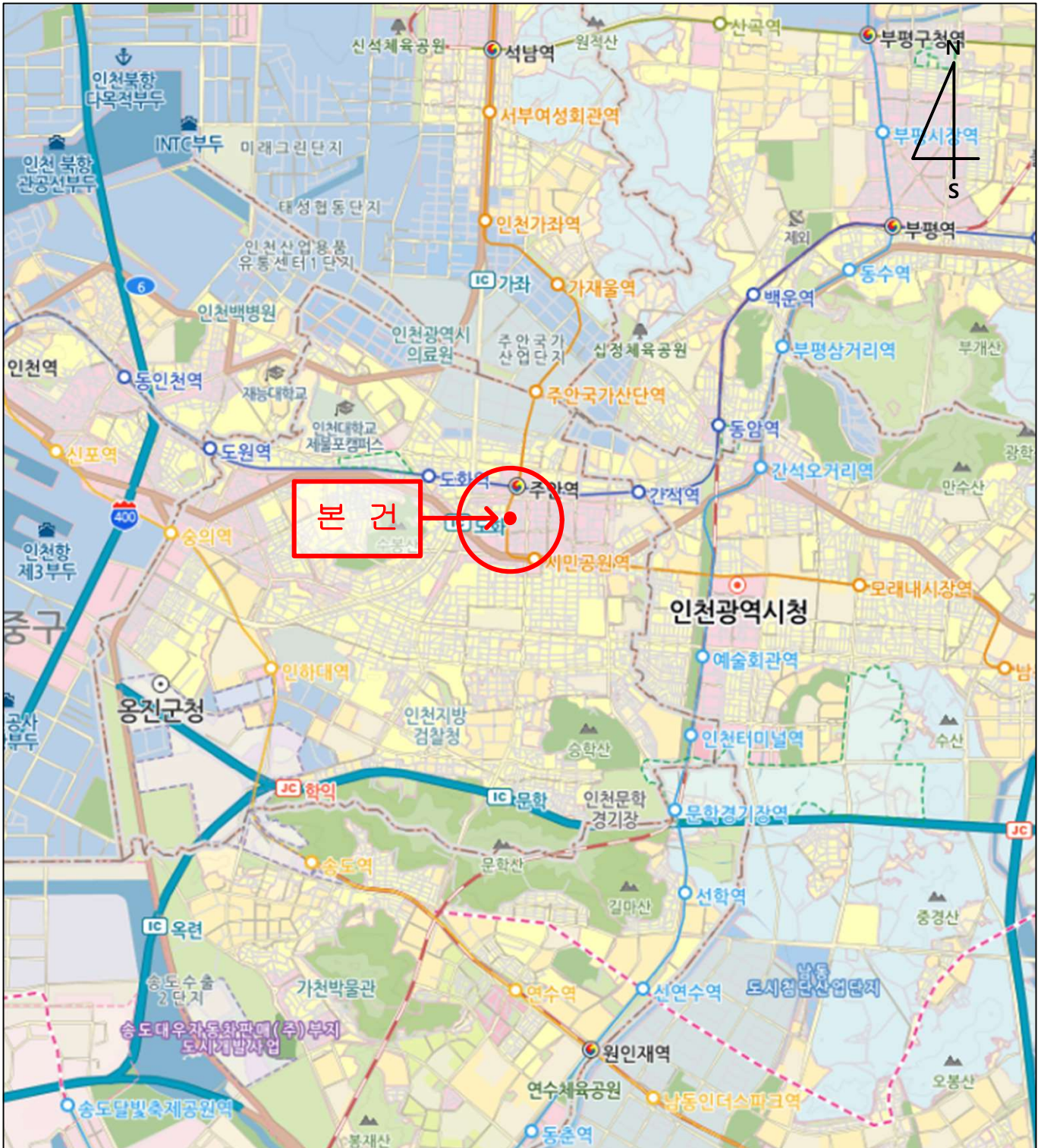
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

광역위치도

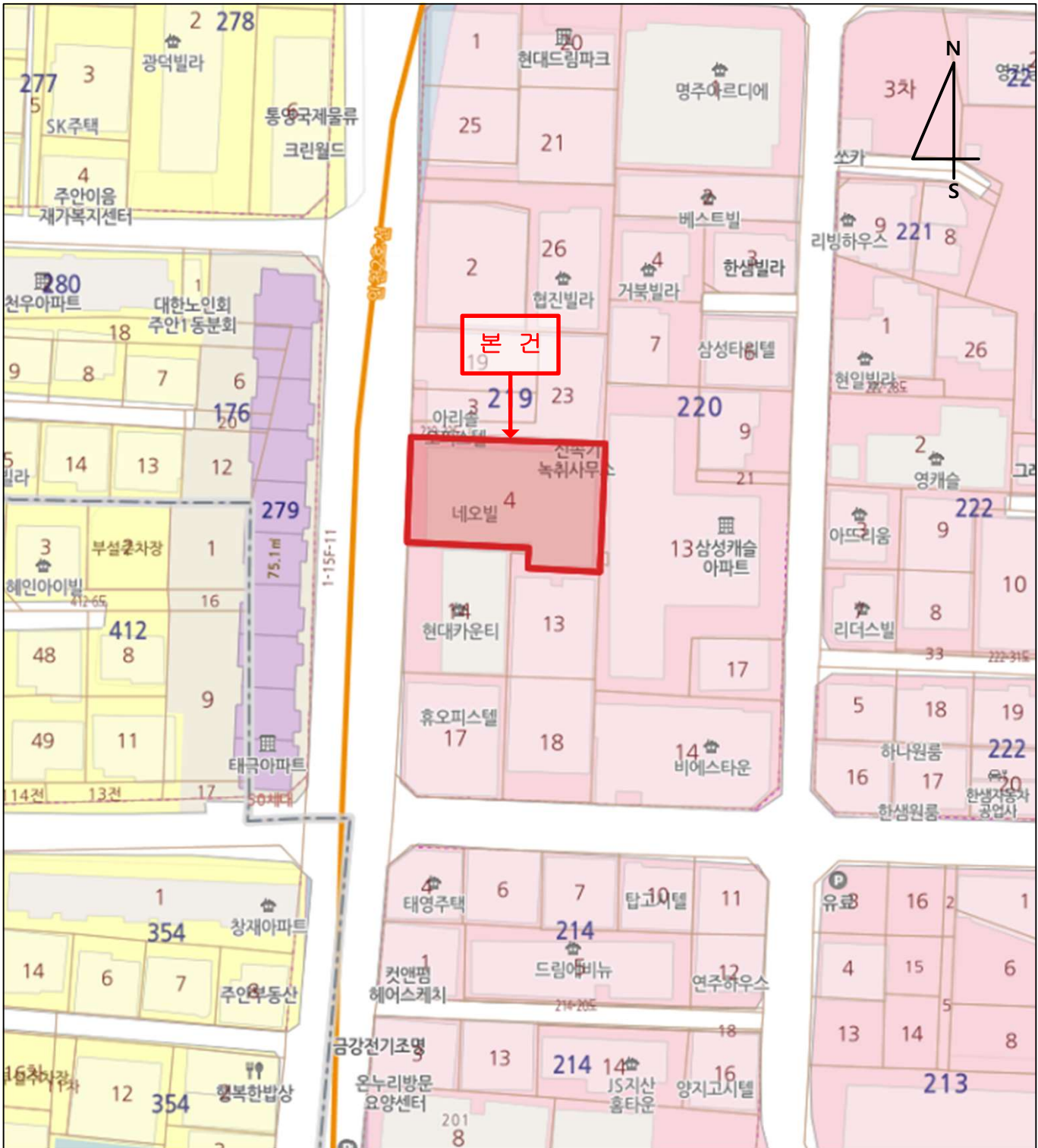
소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 219-4
주안네오빌주상복합 제5층 제아파트505호



상세 위치도

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 219-4 주안네오빌주상복합 제5층 제아파트505호
-----	--

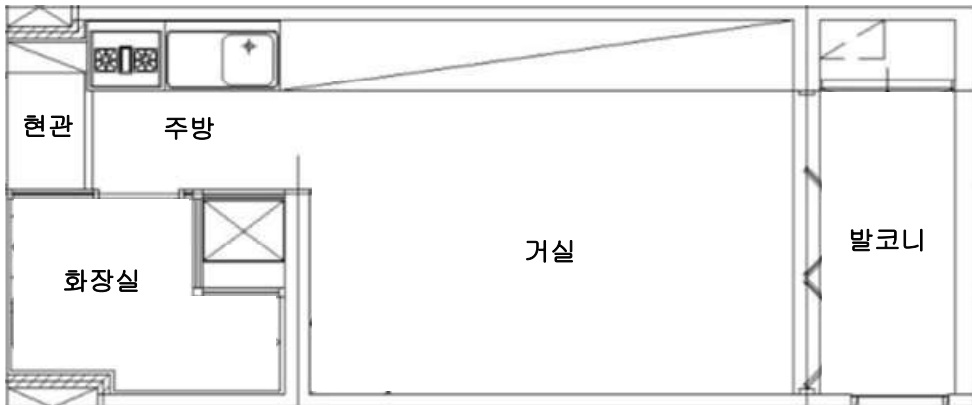
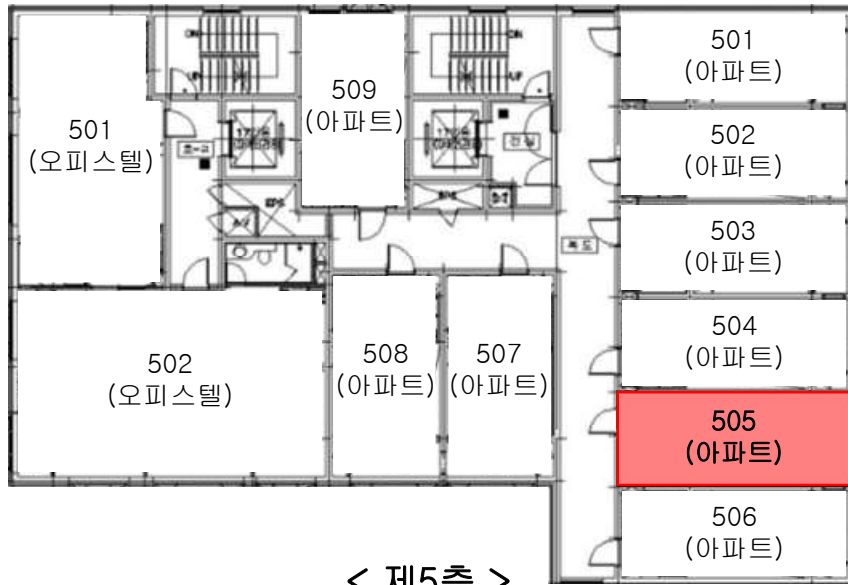


호별배치도 및 내부구조도

소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 219-4
주안네오빌주상복합 제5층 제아파트505호

NO SCALE



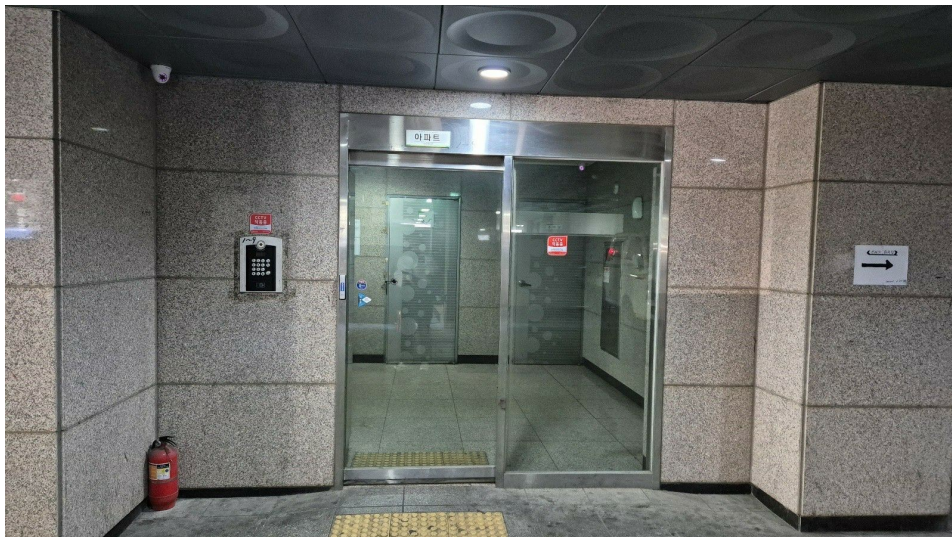
본 건
제5층 제아파트505호

본건의 이용상황 및 내부구조도는 이해관계인의 폐문 등으로 정확한 내부 확인이 불가능하여 외부관찰, 건축물대장상 현황도면 등에 의거 작성되어 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 참여시 재확인하시기 바랍니다.

사 진 용 지

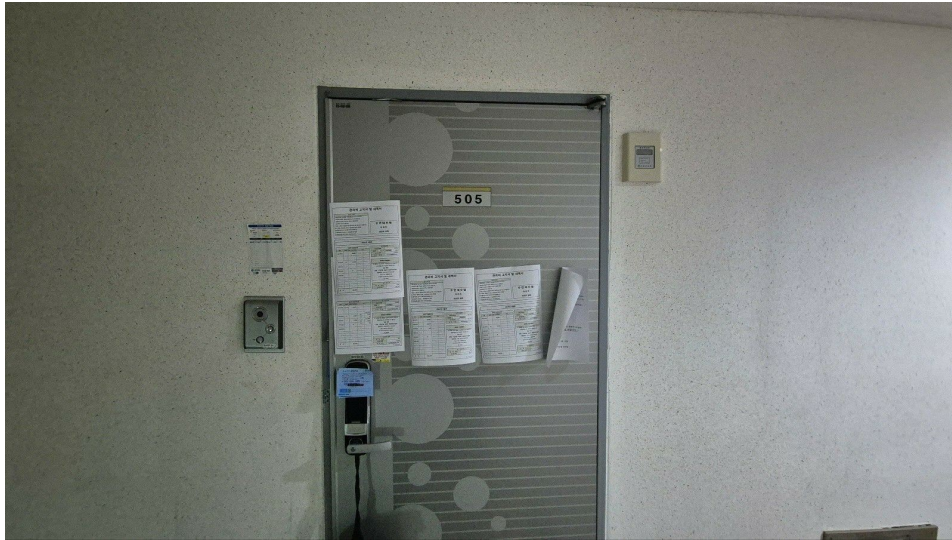


본건동 전경



본건동 출입구

사 진 용 지

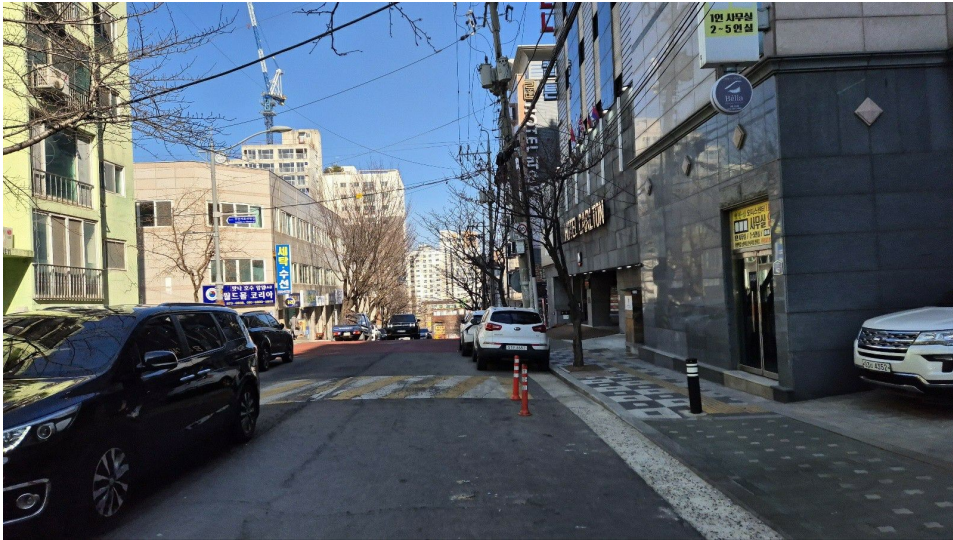


본건 현관문



주위환경

사 진 용 지



주위환경