

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 임형순 소유물건(2025타경507802)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한기철

감정평가서번호: 나이스25-228

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.

나이스감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

오 현 식

|                            |                            |             |            |                         |            |              |
|----------------------------|----------------------------|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액                      | 일억오천구백만원정 (₩159,000,000.-) |             |            |                         |            |              |
| 의뢰인                        | 인천지방법원<br>사법보좌관 한기철        |             | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |            |              |
| 제출처                        | 인천지방법원 경매6계                |             | 기준가치       | 시장가치                    |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 임형순<br>(2025타경507802)      |             | 감정평가<br>조건 | -                       |            |              |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                     |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일        |              |
| 기타<br>참고사항                 | -                          |             | 2025.03.11 | 2025.02.28 ~ 2025.03.11 | 2025.03.11 |              |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                 |             | 사정         |                         | 감정평가액      |              |
|                            | 종류                         | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량             | 단가         | 금액           |
|                            | 구분건물                       | 1개호         | 구분건물       | 1개호                     | -          | 159,000,000  |
|                            |                            | 이           | 하          | 여                       | 백          |              |
|                            | 합계                         |             |            |                         |            | ₩159,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                            |             |            |                         |            |              |
| " 별 지 참 조 "                |                            |             |            |                         |            |              |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동에 소재하고, “미추홀구청” 북서측 인근에 위치한 부동산(통칭 “15힐타운” 7층 702호)에 대한 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 11일임.

본건 감정평가와 관련한 사전조사, 공부발급, 실지조사, 자료수집 등은 2025.2.28. ~ 2025.3.11.에 실시함.

## 4. 감정평가 기준 및 근거

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 감정평가이론을 적용하였음.

## 5. 참고사항

감정평가 대상 및 목록표시는 귀 제시목록에 의함.

본건 구분건물의 내부는 관련 공부서류 집합건축물대장, 건축물현황도 및 일반적인 이용상황을 고려하였음(경매 참여, 입찰 등의 경우에 현황이 도면 등과 상이할 수 있으므로 재확인 및 주의 요함).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 대상 물건의 개요

| 소재지<br>(도로명주소) | 인천광역시 미추홀구 송의동 148-9<br>[도로명주소 : 인천광역시 미추홀구 미추로46번길 15]    |         |                    |        |    |
|----------------|------------------------------------------------------------|---------|--------------------|--------|----|
| 건물명·동·호수       | (통칭 “15힐타운”) 7층 702호                                       |         |                    |        |    |
| 용도             | 공동주택(다세대주택)                                                |         |                    |        |    |
| 건물의 규모         | 지상10층(지1층 있음),<br>2층~6층 : 업무시설(오피스텔), 7층~10층 : 공동주택(다세대주택) |         |                    |        |    |
| 건물의 구조         | 철근콘크리트구조 평스라브지붕                                            |         |                    |        |    |
| 사용승인일          | 2015.7.10.                                                 |         |                    |        |    |
| 기호             | 층/호수                                                       | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡)            | 대지권(㎡) | 비고 |
| 1              | 7층 / 702호                                                  | 54.27   | 16.93<br>(집합건축물대장) | 11.06  | -  |

\* 공용면적은 집합건축물대장상 공용부분 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

가. 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 감정평가 방법으로 ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”, ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”, ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”, ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

나. 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 집합건물의 가액은 건물 및 토지가 일체로 이용되는 것을 상정한 것이며, 불가분의 이용관계가 있으므로 통상 건물 및 토지의 배분가액을 나누어 제시하지는 않으나, 감정평가액을 건물 및 토지의 배분가액으로 표시한 것은 참고적으로 제공하는 것이며 집합건물의 일반적인 건물 및 토지의 배분비율 등을 참작하여 가액을 배분하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 감정평가

### 가. 평가개요

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

### 나. 비교사례 선정

#### 1) 인근 거래사례

[등기사항전부증명서]

| 기호 | 소재지<br>지번 | 명칭 및<br>동/층/호수     | 전유면적<br>(㎡) | 대지권면적<br>(㎡) | 거래금액(원)<br>(전유면적당 단가 원/㎡)      | 거래시점<br>(계약일) | 비고 |
|----|-----------|--------------------|-------------|--------------|--------------------------------|---------------|----|
| A  | 송의동 ***   | (15힐타운)<br>**층 **호 | 54.27       | 11.06        | 165,000,000<br>(@3,040,000원/㎡) | 2023.10.31.   |    |
| B  | 송의동 ***   | 명가주택<br>**층 **호    | 49.98       | 15.35        | 145,000,000<br>(@2,901,000원/㎡) | 2024.3.26.    |    |

- \* 거래사례의 상세 사항은 개인정보 보호차원에서 미상 처리함(이하 동일).
- \* 거래사례 단가는 편의상 천원 미만 절사로 표시함.
- \* 한국부동산원 감정평가정보체계 참조.

#### 2) 비교사례 선정

본건 인근에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 가치형성요인상의 비교가능성이 높다고 인정되는 거래사례 기호 "A"를 선정하였음.

### 다. 사정보정

비교 거래사례는 인근지역의 정상적인 가격수준을 반영하고 있다고 판단되어 별도의 보정요인 없음(1.00).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 시점수정

한국부동산원의 인천광역시 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 산정함.

| 구 분                                     | 가격지수           | 비고                                                                                                                        |
|-----------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 본건의 기준시점<br>매매가격지수(기준시점 : 2025.3.11.)   | 95.6           | 연립다세대<br>지역 : 인천광역시(23.10.31~25.03.11)                                                                                    |
| 비교사례의 거래시점<br>매매가격지수(거래시점 : 2024.7.13.) | 98.5           | 거래시점 : 2023.10.31, 2023년09월 지수를 적용 함<br>기준시점 : 2025.03.11, 2025년02월 지수를 적용하여야<br>하나 발표이전 이므로 2025년01월 지수를 적용함             |
| <b>시점수정치 :</b><br>기준시점 지수/거래시점 지수       | <b>0.97056</b> | 2023.10.31 매매 가격지수 (적용:2023년09월) : 98.5<br>2025.03.11 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 95.6<br>시점수정치 : $95.6/98.5 \approx 0.97056$ |

\* 기준시점 당시 미고시된 지수는 최근 고시된 지수를 적용함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 가치형성요인 비교

| 조 건          | 구 분<br>항 목(세항목)                                                                                                | 격차율         |             | 비 고                                          |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|----------------------------------------------|
|              |                                                                                                                | 본건          | 사례          |                                              |
| 단지외부<br>요인   | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치,<br>도심지 및 상업,업무시설과의 접근성,<br>차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의<br>배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등          | 1.00        | 1.00        | 대등함                                          |
| 단지내부<br>요인   | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및<br>최고층수, 건물의 구조 및 마감상태,<br>경과연수에 따른 노후도, 단지내<br>면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내<br>통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.00        | 1.00        | 대등함                                          |
| 호별요인         | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및<br>라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의<br>크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도<br>등에 의한 소음 등                | 0.99        | 1.00        | 본건은 사례와 비교하여<br>층별 효용, 조망 등<br>호별요인에서 다소 열세함 |
| 기타요인         | 장래의 동향, 기타 가치에 영향을 미치는 요인                                                                                      | 1.00        | 1.00        | 대등함                                          |
| <b>격차율 계</b> |                                                                                                                | <b>0.99</b> | <b>1.00</b> |                                              |

## 바. 시산가액

| 기호 | 사례가격<br>(원) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인비교 | 전유면적비교<br>(본건/사례)     | 산정가액<br>(원) | 비준가액<br>(원) |
|----|-------------|----------|----------|--------------|-----------------------|-------------|-------------|
| 1  | 165,000,000 | 1.00     | 0.97056  | 0.99         | $\frac{54.27}{54.27}$ | 158,540,976 | 159,000,000 |

\* 비준가액은 산정가액 십만원 단위에서 반올림함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 참고자료

#### 가. 인근 유사부동산 시세

| 조사 내용                                                                                                         |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 본건과 유사한 물건은 위치 및 건물상태 등에 따라 편차를 보이고 있으며 인근에 비교가능한 구분건물의 경우 건물상태, 건물용도 등에 따라 전유면적당 3,000,000원/㎡ 내외 수준을 보이고 있음. |  |

#### 나. 인근 평가사례

| 기호 | 소재지<br>지번  | 명칭 및<br>동/층/호수   | 전유면적<br>(㎡) | 평가금액(원)<br>(전유면적당 단가 원/㎡)      | 기준시점       | 평가<br>목적 | 비고 |
|----|------------|------------------|-------------|--------------------------------|------------|----------|----|
| a  | 송의동<br>*** | 15힐타운<br>**층 **호 | 51.56       | 183,000,000<br>(@3,549,000원/㎡) | 2023.5.1.  | 경매       |    |
| b  | 송의동<br>*** | 15힐타운<br>**층 **호 | 54.27       | 202,000,000<br>(@3,722,000원/㎡) | 2023.7.27. | 경매       |    |

\* 단가는 편의상 천원 미만 절사로 표시함.

\* 사례의 상세 사항은 개인정보 보호차원에서 미상 처리함(이하 동일).

[출처 : 한국감정평가사협회]

### 2. 감정평가액 결정

| 기호 | 소재지                                                        | 유형(명칭)                | 동, 호수   | 감정평가<br>금액(원) | 비고 |
|----|------------------------------------------------------------|-----------------------|---------|---------------|----|
| 1  | 인천광역시 미추홀구 송의동 148-9<br>[도로명주소 : 인천광역시 미추홀구<br>미추로46번길 15] | 다세대주택<br>(통칭 "15힐타운") | 7층 702호 | 159,000,000   |    |

- 거래사례비교법에 의한 시산가액은 상기 참고가격 자료(시세수준, 평가전례 등)에 의해 합리성이 인정되므로 비준가액을 감정평가액으로 결정하였음.

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호                | 소재지                                                               | 지 번   | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조          | 면 적 (㎡) |     | 감정평가액                 | 비 고                          |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|---------------------------|---------|-----|-----------------------|------------------------------|
|                         |                                                                   |       |                 |                           | 공 부     | 사 정 |                       |                              |
| 1.                      | 인천광역시<br>미추홀구<br>송의동<br>[도로명주소]<br>인천광역시<br>미추홀구<br>미추로46번길<br>15 | 148-9 | 업무시설,<br>공동주택   | 철근콘크리트구조<br>평스라브지붕<br>10층 |         |     |                       | 통칭<br>"15힐타운"                |
|                         |                                                                   |       |                 |                           |         |     |                       |                              |
|                         |                                                                   |       |                 |                           |         |     |                       |                              |
|                         |                                                                   |       |                 |                           |         |     |                       |                              |
|                         |                                                                   |       |                 |                           |         |     |                       |                              |
|                         |                                                                   |       |                 |                           |         |     |                       |                              |
|                         |                                                                   |       |                 |                           |         |     |                       |                              |
|                         |                                                                   |       |                 |                           |         |     |                       |                              |
|                         |                                                                   |       |                 |                           |         |     |                       |                              |
|                         |                                                                   |       |                 |                           |         |     |                       |                              |
| 1. 인천광역시<br>미추홀구<br>송의동 | 148-9                                                             | 대     | 일반상업지역          | (내)                       |         |     | 159,000,000           | 비준가액<br>(전유 및<br>공용부분<br>포함) |
|                         |                                                                   |       |                 |                           |         |     |                       |                              |
|                         |                                                                   |       |                 |                           |         |     |                       |                              |
|                         |                                                                   |       |                 |                           |         |     |                       |                              |
|                         |                                                                   |       |                 |                           | 토지·건물   |     |                       |                              |
|                         |                                                                   |       |                 |                           | 토 지 :   |     | 배분내역                  |                              |
|                         |                                                                   |       |                 |                           | 건 물 :   |     | 63,600,000            |                              |
|                         |                                                                   |       |                 |                           |         |     | 95,400,000            |                              |
| <b>합 계</b>              |                                                                   |       |                 |                           |         |     | <b>₩159,000,000.-</b> |                              |
|                         |                                                                   |       | 이               | 하                         |         |     |                       |                              |
|                         |                                                                   |       |                 |                           | 여       | 백   |                       |                              |

# 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 송의동에 소재하고, “미추홀구청” 북서측 인근에 위치하며 주위는 공동주택, 단독주택, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하며 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 건물까지 차량접근 가능하고, 인근 또는 근거리에 노선버스정류장, 지하철이 소재하여 제반교통여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층 건물 내 제7층 제702호이며(사용승인일 : 2015.7.10.),  
외벽 : 외벽 석재 등 마감  
창호 : 샷시 창호 등

## (4) 이용상태

“공동주택(다세대주택)” 임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급·배수시설, 소화전, 승강기 설비 등 구비되어 있음. 정상 작동 여부는 입찰 참가시 별도로 확인하시기 바람.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 평탄한 사다리형 토지이며, 공동주택.업무시설 건부지임.

# 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

남동측으로 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

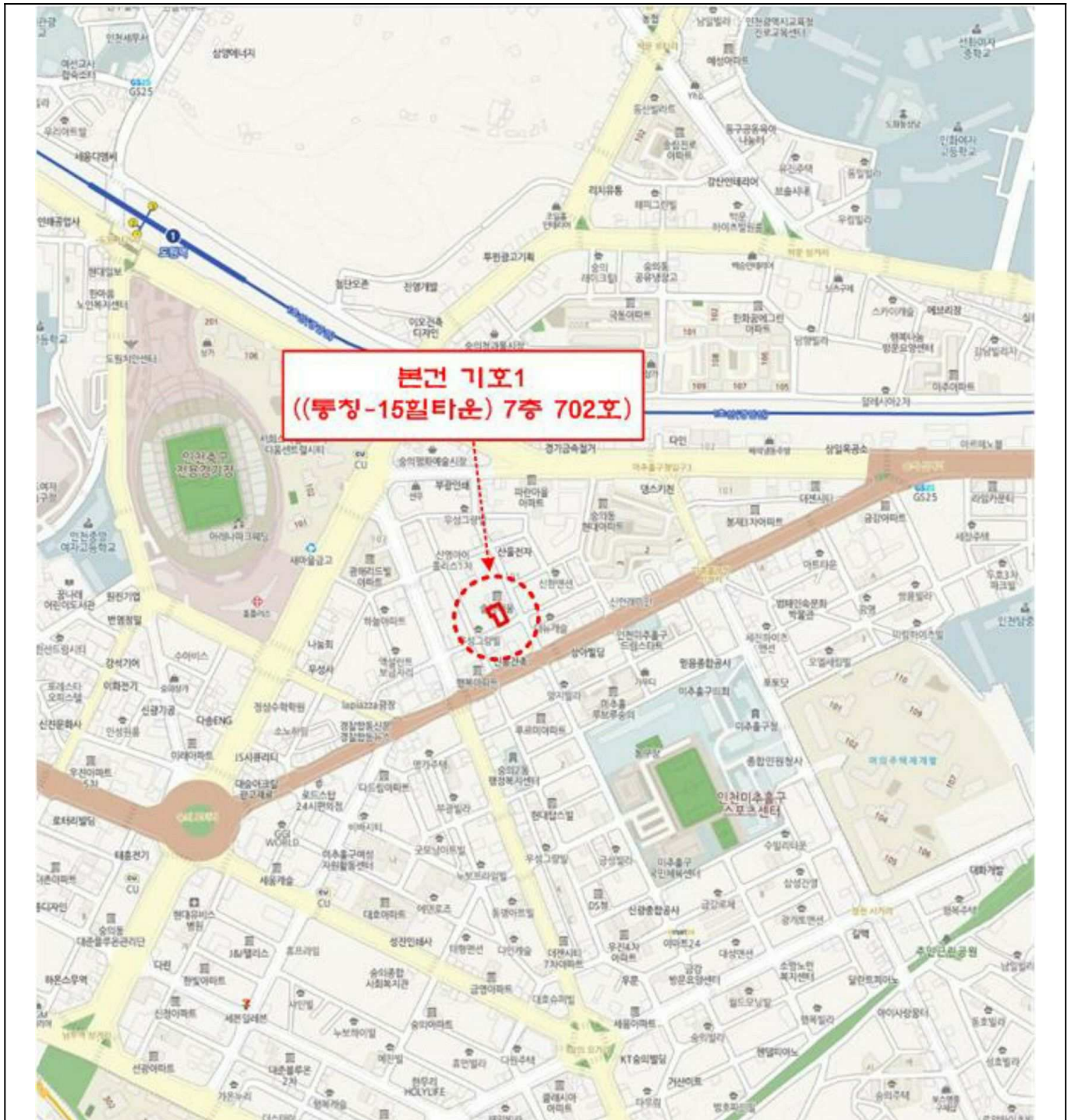
본건 구분건물의 내부는 관련 공부서류 집합건축물대장, 건축물현황도 및 일반적인 이용상황을 고려하였음(경매 참여, 입찰 등의 경우에 현황이 도면 등과 상이할 수 있으므로 재확인 및 주의요함).

본건 등기사항전부증명서상 임차권등기명령이 되어 있으므로 참고 바람(등기명령일 : 2024.4.11., 자세한 사항은 등기사항전부증명서 참고 바람).

# 광역위치도



**소재지** 인천광역시 미추홀구 송의동 148-9 7층 702호

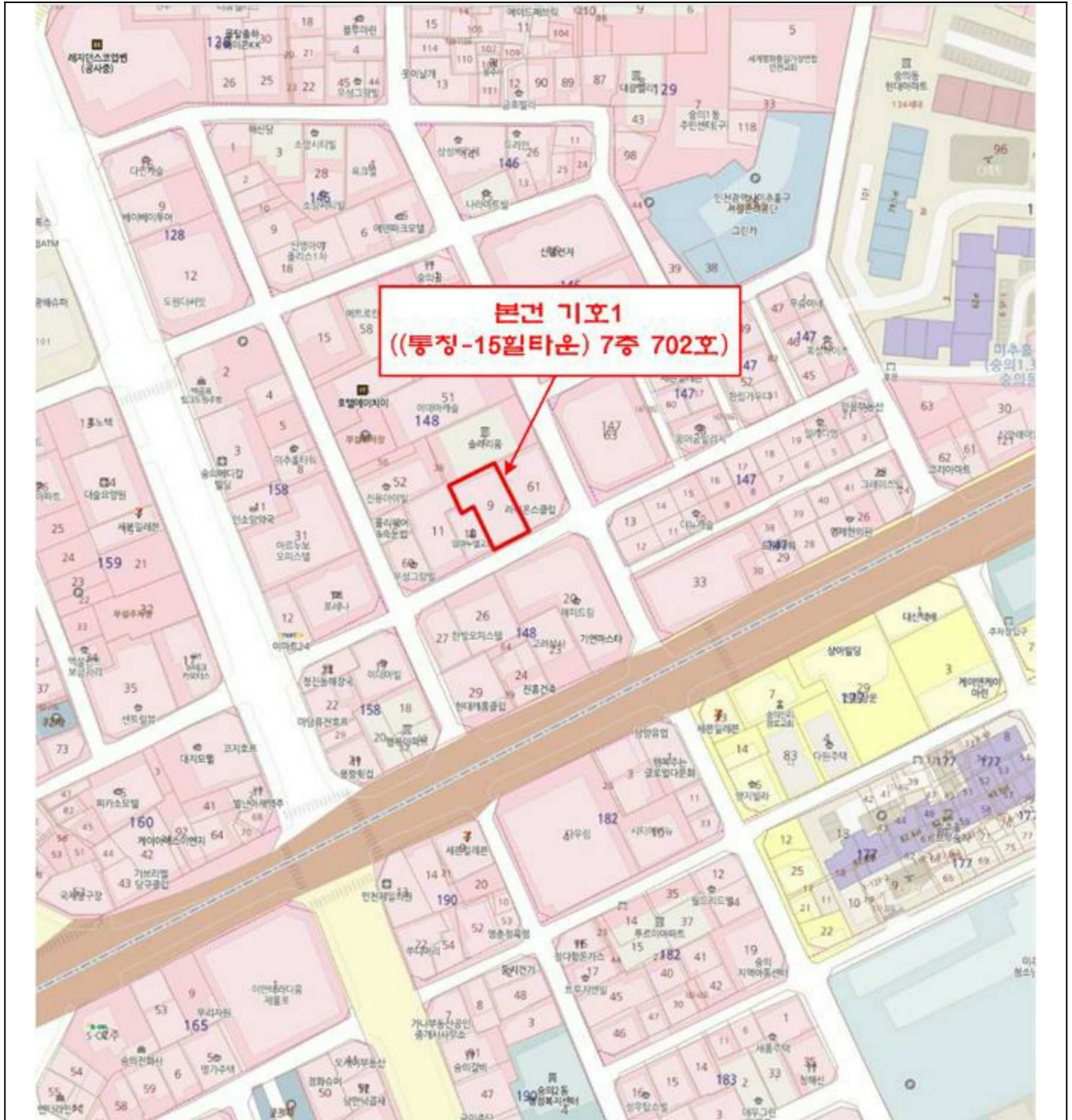


# 위치도



소재지

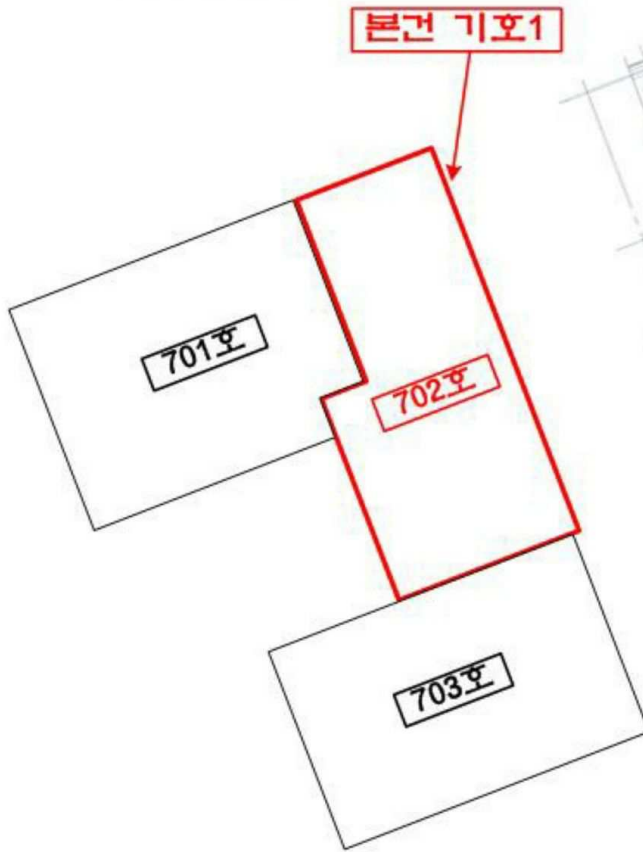
인천광역시 미추홀구 송의동 148-9 7층 702호



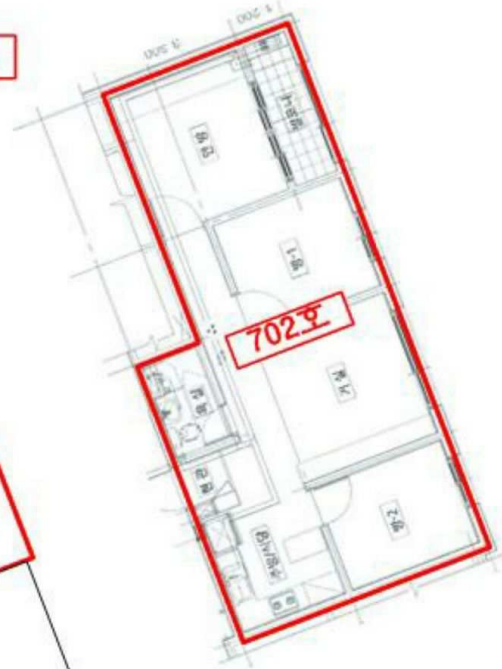
# 건물개황도

NO SCALE

<호별 배치도>



<내부 구조도>



본건 기호1(통창-15힐타운 7층 702호)

\* 유의사항 : 상기 도면 표시 등은 이해를 돕기 위한 것으로 실제와 상이할 수 있는 점을 경매 참여, 입찰 등의 경우에 반드시 유의바람.

# 사 진 용 지



본건 전경(기호 1)

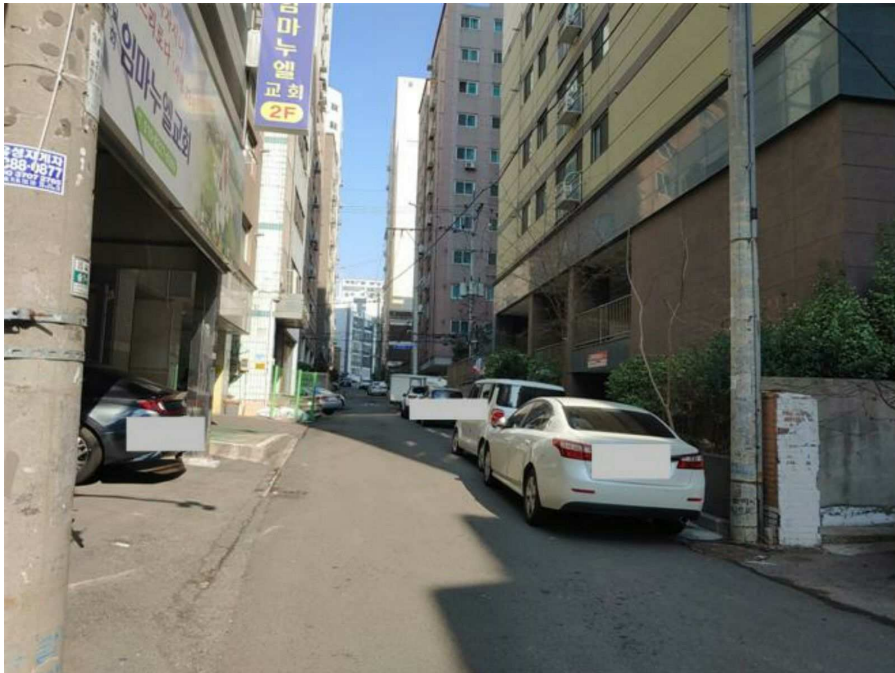


1층 공용출입구 전경

# 사 진 용 지



본건 현관 전경



인근 전경