# 감 정 평 가 서

| | |
|---|---|
| 의 뢰 인 | 인천지방법원 사법보좌관 박준복 |
| 건 명 | 백상훈 소유물건(2025타경508032) |
| 감정서번호 | DS-250317-8001 |

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.

도시감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표



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

**감 정 평 가 사** (인)

변 선 보

| 감정평가액 | 이억일천사백만원정(₩214,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 인천지방법원<br>사법보좌관 박준복 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 인천지방법원 경매14계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 백상훈<br>(2025타경508032) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2025.03.19 | 2025.03.18 ~ 2025.03.19 | 2025.03.19 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| | 구분건물 | 1개호<br>이 | 구분건물 | 1개호<br>하 | -<br>여 | 214,000,000<br>백 |
| | **합 계** | | | | | ₩214,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

DS-250317-8001

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅰ. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 "인천남부초등학교" 북서측 인근에 위치하는 구분건물(엠버빌 6층 602호)에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준가치

대상물건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 19일을 기준시점으로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2025년 03월 18일부터 2025년 03월 19일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가의 기준 및 방법

1) 감정평가의 기준

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」제16조에서는 "「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다."라고 규정함.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

(3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음. 토지(대지권)와 건물을 일괄평가 하였을 경우 일반적인 감정평가 기법상 감정평가액을 토지·건물로 구분하기 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 토지와 건물의 가격을 '구분건물 감정평가 명세표'에 배분하여 표기하였음. 토지와 건물의 가격 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 결정하였으므로 참고하기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

**5. 기타 참고사항**

1) 대상물건 부동산의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였음.

2) 대상물건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부를 확인하지 못한 바, 부득이 건축물대장 현황도, 탐문조사 및 외부관찰 등에 의하였으니 업무 진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상물건의 개요

**[출처 : 집합건축물대장 등]**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **소재지** | 인천광역시 미추홀구 주안동 1422-1<br>[도로명 주소] 인천광역시 미추홀구 인주대로 336 | | |
| **건물명** | 엠버빌 | **구조** | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕 |
| **주용도** | 업무시설, 공동주택,<br>제2종근린생활시설 | **사용승인일** | 2017.10.27 |
| **층수** | 지하 1층, 지상 12층 | **건축면적<br>연면적** | 399m$^2$<br>3,945.95m$^2$ |

| 일련번호 | 층·호 | 집합건축물 대장상용도 | 전유면적 (m$^2$) | 공용면적 (m$^2$)(주) | 공급면적 (m$^2$)(주) | 대지권면적 (m$^2$) | 전용률 (%) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6층 602호 | 오피스텔 | 69.7472 | 19.373 | 89.1202 | 17.06 | 78.26 | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

### 1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

**[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등 ]**

| 기호 | 소재지<br>명칭 | 층・호 | 전유면적<br>($m^2$) | 거래금액<br>(원) | 거래단가<br>(원/$m^2$) | 거래시점<br>사용승인일 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **#가** | **주안동<br>1422-*<br>OO빌** | **4층 4**호** | **69.7472** | **232,000,000** | **3,326,298** | **2022.05.27**<br>**2017.10.27** |
| #나 | 주안동<br>226-*<br>부성OOOO | 6층 6**호 | 77.36 | 248,000,000 | 3,205,791 | 2024.05.04<br>2018.04.23 |

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 **거래사례 #가** 를 선정하였음.

### 2. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음. **(1.00)**

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

대상물건은 구분건물(오피스텔)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 주요 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 최근지수를 적용하였음.

**[ 출처 : 한국부동산원 조사발표 ]**

| 지 수 유 형 | 오피스텔 매매가격지수 | 지 역 | 인천광역시 |
|---|---|---|---|

오피스텔
지역 :인천광역시(22.05.27~25.03.19)

거래시점 : 2022.05.27, 2022년04월 지수를 적용 함
기준시점 : 2025.03.19, 2025년02월 지수를 적용 함

2022.05.27 매매 가격지수 (적용:2022년04월) : 106.06
2025.03.19 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 96.89

시점수정치 : 96.89/106.06≒0.91354

| 시점수정치 결정 | **0.91354** |
|---|---|

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

| 항 목 | 세 부 항 목 |
|---|---|
| **외부요인** | 대중교통의 편의성, 차량 이용의 편리성<br>교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치<br>도심지 및 상업·업무시설과의 접근성<br>자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 |
| **내부요인** | 시공업체의 브랜드<br>단지 내 총 세대수 및 최고층수<br>단지 내 면적구성(대형. 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등<br>건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 |
| **호별요인** | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)<br>전유부분의 면적 및 대지권 사용의 크기, 내부 평면방식(베이)<br>간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 |
| **기타요인** | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

2) 가치형성요인 비교치 산정

| 본건기호 | 거래사례 | 외부요인 | 내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | **가치형성요인 비교치** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | #가 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | **1.010** |
| 결정의견 | 본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세함. | | | | | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

**시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교**

| 기호 | 사례가격 (원) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인비교 | 전유면적($m^2$) | | 산출가액 (원) | 시산가액 (원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 본건 | 사례 | | |
| 1 | 232,000,000 | 1.000 | 0.91354 | 1.010 | 69.7472 | 69.7472 | 214,060,693 | 214,000,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

1) 감정평가 사례

**[ 출처 : 감정평가정보체계 ]**

| 사례 기호 | 소재지 명칭 | 층·호 | 전유면적 ($m^2$) | 감정평가액(원) / 단가(원/전유$m^2$) | 기준시점 / 사용승인일 | 감정평가 목적 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 주안동 1422-* OO빌 | 5층 5**호 | 69.7472 | 219,000,000 / 3,139,911 | 2024.09.24 / 2017.10.27 | 법원경매 |
| B | 주안동 1422-* OO빌 | 7층 7**호 | 69.7472 | 217,000,000 / 3,111,236 | 2024.07.01 / 2017.10.27 | 법원경매 |

2) 인근 유사부동산의 가격수준

| 지리적 위치 | 이용상황 | 전유면적당 가격수준(원/전유$m^2$) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 본건 인근 | 오피스텔 (주거용) | 위치 및 층 등에 따라 2,500,000원 ~ 3,500,000원 내외 수준 | 유사 전유면적 기준 |

3) 인근 유사부동산의 경매통계자료

**[ 출처 : 인포케어 ]**

| 구 분 | 인천 | | 미추홀구 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 낙찰가율(%) | 낙찰율(%) | 낙찰가율(%) | 낙찰율(%) | |
| 오피스텔 (주거) | 71.85 | 73.13 | 66.60 | 66.96 | 최근 1년 |
| | 72.10 | 74.59 | 69.38 | 70.45 | 최근 6개월 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

**(단위 : 원)**

| 기호 | 동・층・호 | 전유면적 ($m^2$) | 대지권면적 ($m^2$) | 감정평가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6층 602호 | 69.7472 | 17.06 | 214,000,000 | - |
| **합 계** | | | | **214,000,000** | |

# 구분건물 감정평가명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) 공 부 | 면 적 (㎡) 사 정 | 감정평가액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 인천광역시<br>미추홀구<br>주안동<br><br>[도로명주소]<br>인천광역시<br>미추홀구<br>인주대로<br>336 | 1422-1<br>엠버빌 | 업무시설,<br>공동주택,<br>제2종<br>근린생활<br>시설 | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>12층<br><br>지1층<br>1층<br>2층 - 11층 각<br>12층 | <br><br><br><br>203.28<br>173.67<br>329.3<br>276 | | | |
| 1 | 1. 인천광역시<br>미추홀구<br>주안동 | 1422-1 | 대 | 준주거지역<br><br>(내)<br>철근콘크리트구조<br>6층 602호<br><br>1. 소유권대지권 | 740.9<br><br><br><br>69.7472<br><br>17.06<br>-----<br>740.9 | 69.7472<br><br>17.06 | 214,000,000<br><br>토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 비준가액<br>(공용부분<br>포함 평가)<br><br>배분내역<br>59,920,000<br>154,080,000 |
| | **합 계** | | | | | | ₩214,000,000.- | |
| | | | 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**

인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '인천남부초등학교' 북서측 인근에 소재하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트단지, 노변상가, 근린시설 및 업무시설 등으로 형성된 지대로서, 주위환경은 보통임.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 건물 내 6층 602호로서,

(사용승인일: 2017.10.27)

외벽: 페인트 및 석재 붙임 등 마감,
창호: 하이새시 창호임.

**(4) 이용상태**

'오피스텔'로 이용 중임.

**(5) 설비내역**

위생설비 및 급·배수설비, 도시가스, 소화전, 스프링클러, 주차설비, 난방설비 등이 되어 있음.

# 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

가장형의 평탄한 토지로서, 현황 '업무시설, 공동주택, 제2종근린생활시설' 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

북측으로 광대로를 이용 중임.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

-.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

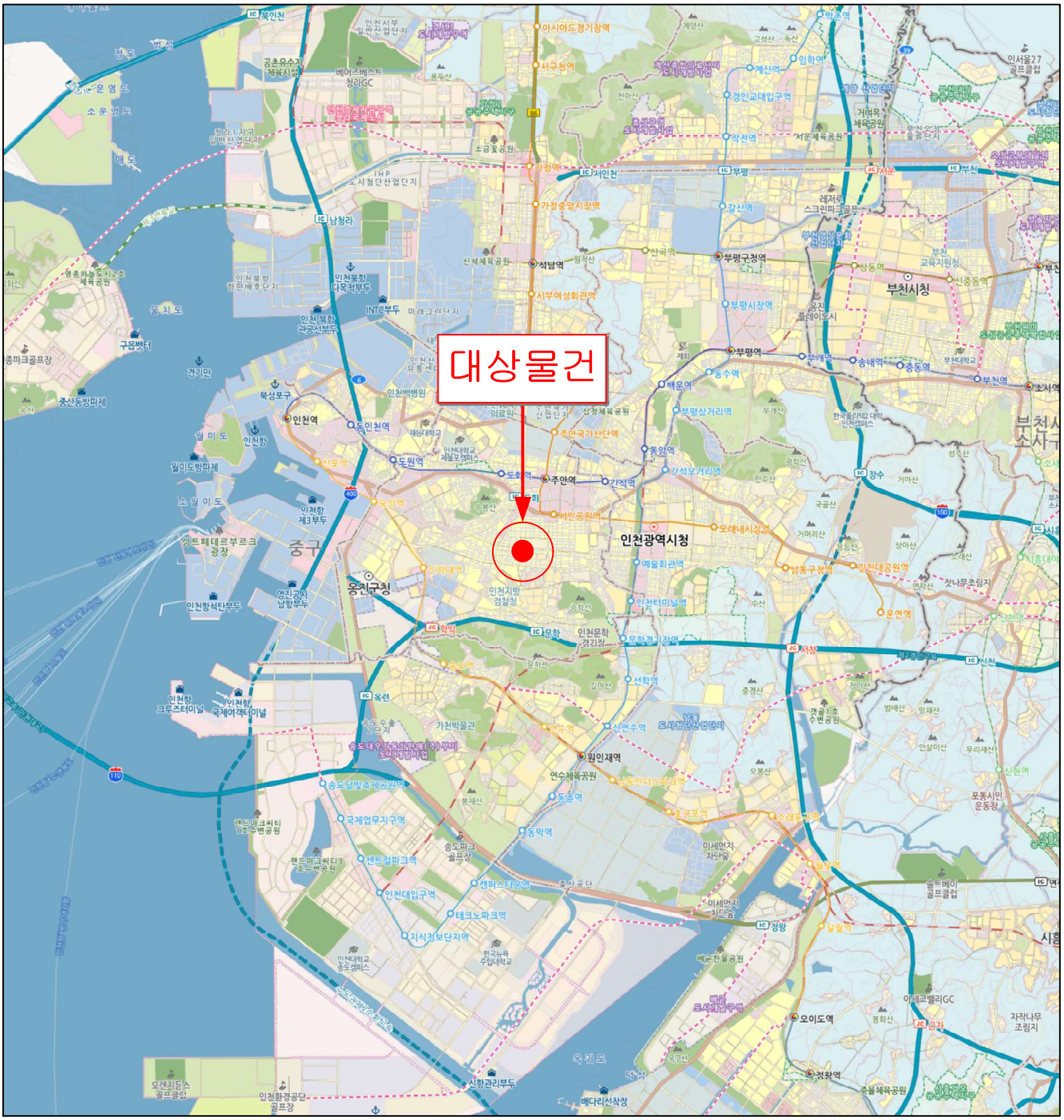
DS-250317-8001

# 광 역 위 치 도

N

S

| 소 재 지 | 인천광역시 미추홀구 주안동 **1422-1** 엠버빌 **6**층 **602**호 |
|---|---|




도시감정평가사사무소

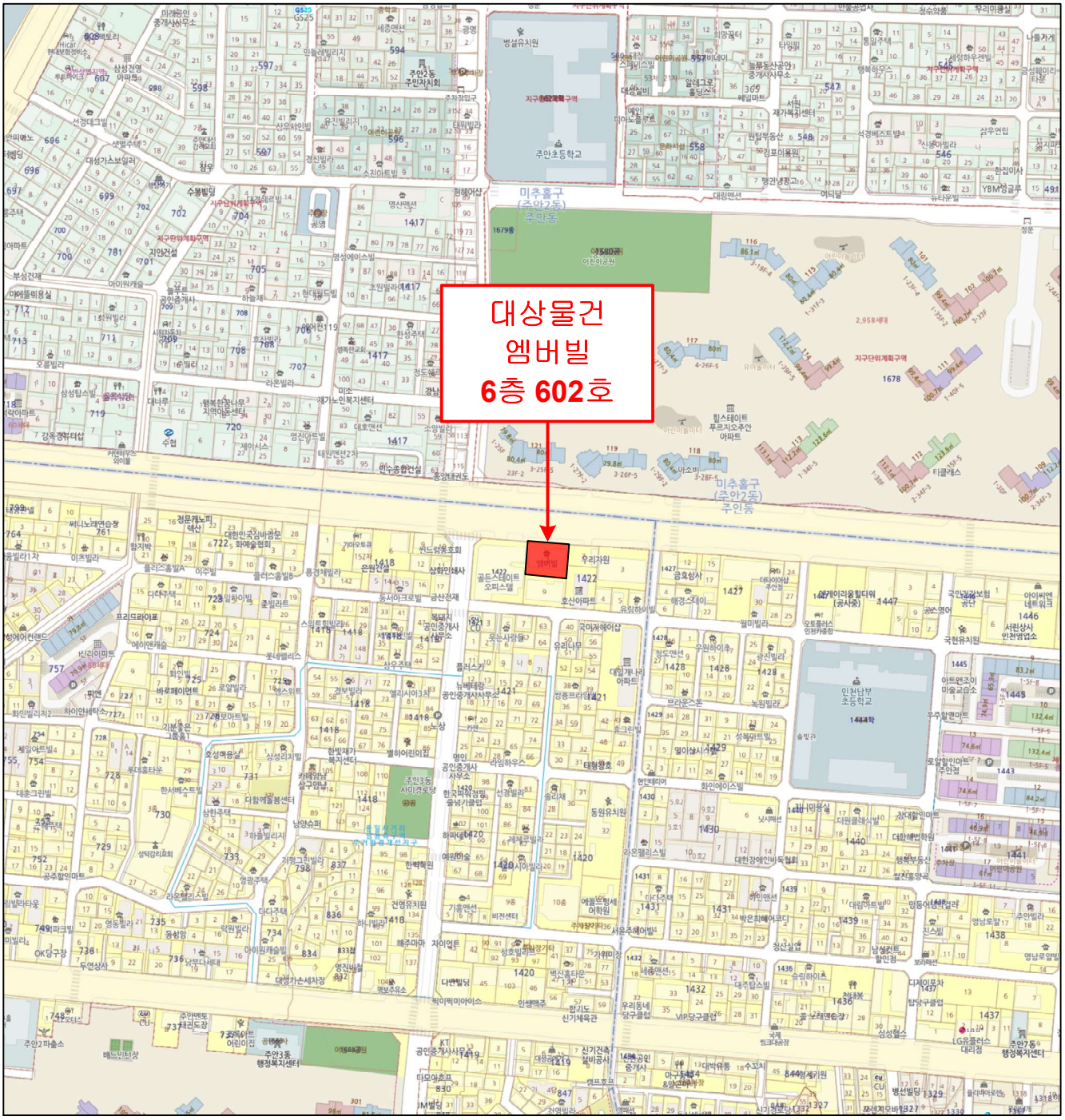
DS-250317-8001

# 상 세 위 치 도

N

S

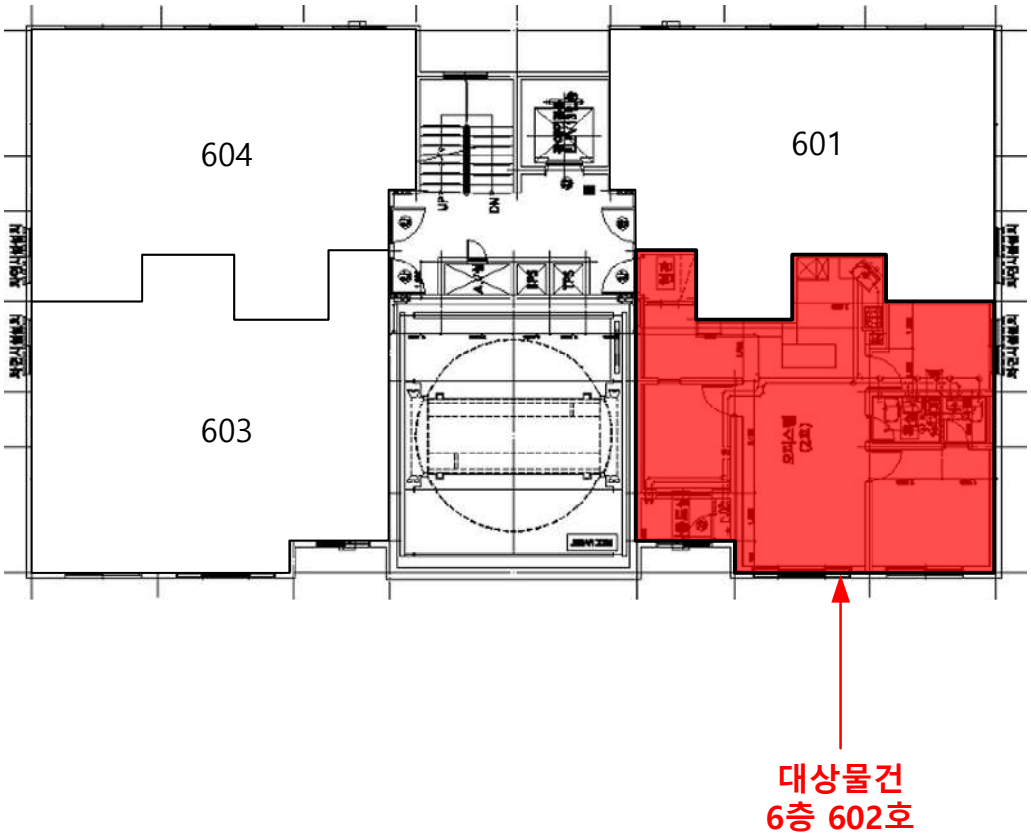
| 소 재 지 | 인천광역시 미추홀구 주안동 **1422-1** 엠버빌 **6**층 **602**호 |
|---|---|




도시감정평가사사무소

# 호별배치 및 내부구조도

No Scale




본건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등의 사유로 내부구조도는 건축물현황도 및 외부관찰 등을 토대로 작성하였으니 경매진행시 유의하시기 바랍니다.

# 사 진 용 지

본건 전경

본건 전경

# 사 진 용 지

본건 전경

본건 출입문

# 사 진 용 지

승강기

1층 주차장

# 사 진 용 지

주차설비

접면도로 및 주위환경

# 사 진 용 지

접면도로 및 주위환경