

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정성배 소유물건(2024타경12431)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: EA-2410004

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.

이에이감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

나 유 식

감정평가액	일십오억삼천팔백만원정(₩1,538,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매18계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정성배 (2024타경12431)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.28	2024.10.16 ~ 2024.10.28	2024.10.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	8개호 이	아파트 하	8개호 여	- 백	1,538,000,000
	합계					₩1,538,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 “제물포역” 남동측 인근에 위치하는 “스카이스테이트” 제2층 제201호외 7개호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등의 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 10월 28일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

- (1) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하되, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산 평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 ‘토지건물배분비율표’를 참조하여 토지와 건물의 가격을 ‘감정평가명세표’상에 배분하여 표기하였으니 참고하시기 바람.
- (2) 본건은 현장방문하였으나 이해관계인의 부재로 내부구조 및 마감자재 등의 확인이 불가능한 바 인근 유사물건의 통상적인 이용상황을 기준하였으며 위치확인 “집합건축물대장등본”상의 도면 및 현점유부분을 기준으로 확인하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 1-33외 6필지 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로 158				
건물명	스카이스테이트	층수	지하2층 ~ 지상15층		
주용도	공동주택, 업무시설, 제1종근린생활시설	사용승인일	2017. 10. 25		
기호	층, 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
1	제2층 제201호	49.69	22.74	8.74	아파트
2	제2층 제203호	49.76	22.90	8.75	아파트
3	제3층 제302호	49.69	22.74	8.74	아파트
4	제4층 제402호	49.69	22.74	8.74	아파트
5	제4층 제403호	49.76	22.90	8.75	아파트
6	제5층 제501호	49.69	22.74	8.74	아파트
7	제6층 제602호	49.69	22.74	8.74	아파트
8	제7층 제703호	49.76	22.90	8.75	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
#1	송의동 1-201	더패밀리	7층 XXX호	46.8	17.17	173,000,000	2024.05.21
							2016.12.26

(2) 비교사례의 선정

인근 지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례 [#1]를 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 미추홀구 아파트부분 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 가격지수가 발표되지 않은 경우에는 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

- ▶ 2023.05.21 거래시점 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 90.9
- ▶ 2024.10.28 기준시점 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 92.6
- ▶ 시점수정치 : $92.6/90.9 \approx 1.01870$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인 (주거용)		격차율		비고
요인	세부항목	사례	기호 1, 2	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.05	본건은 거래사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대 수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	단지 내부요인은 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	본건은 거래사례 대비 층별 효용에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 대등함.
누계		0.998		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가치형성요인 (주거용)		격차율		비고
요인	세부항목	사례	기호 3	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.05	본건은 거래사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대 수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	단지 내부요인은 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	0.97	본건은 거래사례 대비 층별 효용에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 대등함.
누계		1.019		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가치형성요인 (주거용)		격차율		비고
요인	세부항목	사례	기호 4, 5	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.05	본건은 거래사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대 수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	단지 내부요인은 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	0.98	본건은 거래사례 대비 층별 효용에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 대등함.
누계		1.029		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가치형성요인 (주거용)		격차율		비고
요인	세부항목	사례	기호 6, 7	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.05	본건은 거래사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대 수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	단지 내부요인은 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	0.99	본건은 거래사례 대비 층별 효용에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 대등함.
누계		1.040		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가치형성요인 (주거용)		격차율		비고
요인	세부항목	사례	기호 8	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.05	본건은 거래사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대 수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	단지 내부요인은 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	1.00	호별효인은 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 대등함.
누계		1.050		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가격

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격 (원)	비준가격 (원)
1	173,000,000	1.000	1.01870	0.998	49.69 /46.8	186,743,758	187,000,000
2	173,000,000	1.000	1.01870	0.998	49.76 /46.8	187,006,830	187,000,000
3	173,000,000	1.000	1.01870	1.019	49.69 /46.8	190,673,236	191,000,000
4	173,000,000	1.000	1.01870	1.029	49.69 /46.8	192,544,416	193,000,000
5	173,000,000	1.000	1.01870	1.029	49.76 /46.8	192,815,660	193,000,000
6	173,000,000	1.000	1.01870	1.040	49.69 /46.8	194,602,714	195,000,000
7	173,000,000	1.000	1.01870	1.040	49.69 /46.8	194,602,714	195,000,000
8	173,000,000	1.000	1.01870	1.050	49.76 /46.8	196,750,673	197,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고 가격자료

1. 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
#1	송의동 1-33외	스카이 스테이트	6층 XXX호	49.76	8.75	경매	200,000,000	2024.09
#2	송의동 1-33외	스카이 스테이트	4층 XXX호	49.69	8.74	경매	189,000,000	2024.07

2. 인근 유사부동산 가격수준

본건 아파트 규모의 일반적인 가격수준은 180,000,000 ~ 210,000,000원 수준으로 조사 되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 기호 1 - 187,000,000원,
기호 2 - 187,000,000원,
기호 3 - 191,000,000원,
기호 4 - 193,000,000원,
기호 5 - 193,000,000원,
기호 6 - 195,000,000원,
기호 7 - 195,000,000원,
기호 8 - 197,000,000원.
합계 - 1,538,000,000원.

2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 평가대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 미추홀구 송의동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로 158 1. 인천광역시 미추홀구 송의동 2. 동 소 3. 동 소 4. 동 소 5. 동 소 6. 동 소 7. 동 소	1-33, 1-31, 1-32, 1-86, 1-123, 3-29, 3-30 스카이 스테이트 1-33 1-31 1-32 1-86 1-123 3-29 3-30	공동주택, 업무시설 및 제1종 근린생활 시설 대 대 대 대 대 대	(1동의 건물의 표시) 철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층 지2층 지1층 1층 2층 ~ 15층 각 (내) 철근콘크리트구조 2층 201호 1 ~ 7. 소유권 ----- 대지권	102.53 441.04 57.64 368.39 196 10 7 106 33 175 175 49.69 8.74 ----- 702.00	49.69 8.74 ----- 8.74 토지·건물 토 지 :	187,000,000 배분내역 74,800,000	비준가액

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2				(내) 철근콘크리트구조 2층 203호	49.76	49.76	112,200,000	
				1 ~ 7. 소유권	8.74		187,000,000	
				----- 대지권	702.00	8.75		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	74,800,000	
						건 물 :	112,200,000	
3				(내) 철근콘크리트구조 3층 302호	49.69	49.69	191,000,000	비준가액
				1 ~ 7. 소유권	8.74			
				----- 대지권	702.00	8.74		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	76,400,000	
						건 물 :	114,600,000	
4				(내) 철근콘크리트구조 4층 402호	49.69	49.69	193,000,000	비준가액
				1 ~ 7. 소유권	8.74			
				----- 대지권	702.00	8.74		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	77,200,000	
						건 물 :	115,800,000	
5				(내) 철근콘크리트구조 4층 403호	49.76	49.76	193,000,000	비준가액
				1 ~ 7. 소유권	8.74			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
6				----- 대지권	702.00	8.75	배분내역 토 지 : 77,200,000 건 물 : 115,800,000	비준가액	
				(내) 철근콘크리트구조 5층 501호	49.69	49.69			195,000,000
				1 ~ 7. 소유권	8.74				
				-----		8.74			
7				대지권	702.00		배분내역 토 지 : 78,000,000 건 물 : 117,000,000	비준가액	
				(내) 철근콘크리트구조 6층 602호	49.69	49.69			195,000,000
				1 ~ 7. 소유권	8.74				
				-----		8.74			
8				대지권	702.00		배분내역 토 지 : 78,000,000 건 물 : 117,000,000	비준가액	
				(내) 철근콘크리트구조 7층 703호	49.76	49.76			197,000,000
				1 ~ 7. 소유권	8.74				
				-----		8.75			
합 계							₩1,538,000,000.-		

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

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 '제물포역' 남동측 인근에 위치하는 "스카이스 테이트" 제2층 제201호외 7개호로서, 주변은 동유형의 중·소규모 업무시설, 공동주택 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 전철역(제물포역)이 소재하는 등 제반교통사정은 대체로 보통수준임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층건중 제2층 제201호외 7개호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 석재 붙임 마감,
창호 : 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

각호 공히 '아파트'로 이용중임.

(5) 설비내역

상·하수도, 급배수설비, 도시가스설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 기계식주차설비 및 난방시설이 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

7필 1단의 부정형 토지를 '공동주택, 업무시설 및 제1종근린생활시설' 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 35M, 남측으로 노폭 약 4M의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

7필지 공히 일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2023-09-20)이며, 기호 1 ~ 6 토지는 시가지경관지구(2023-12-18)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.
기 타 : 없 음.

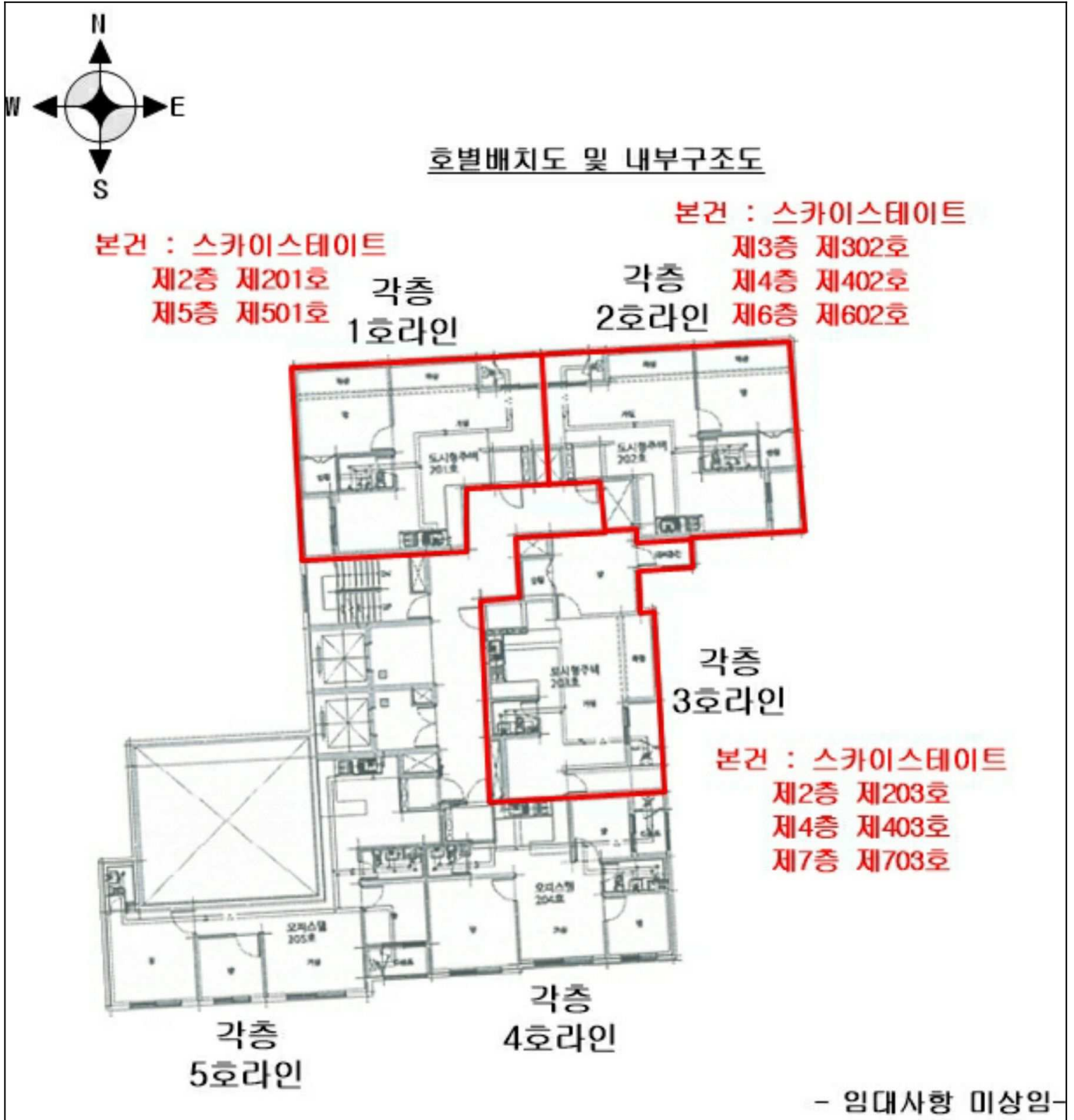
위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 1-33외 스카이스테이트 2층 201호외
-----	---------------------------------------



건물개황도



사 진 용 지



본건 전경

사 진 용 지



주변 전경

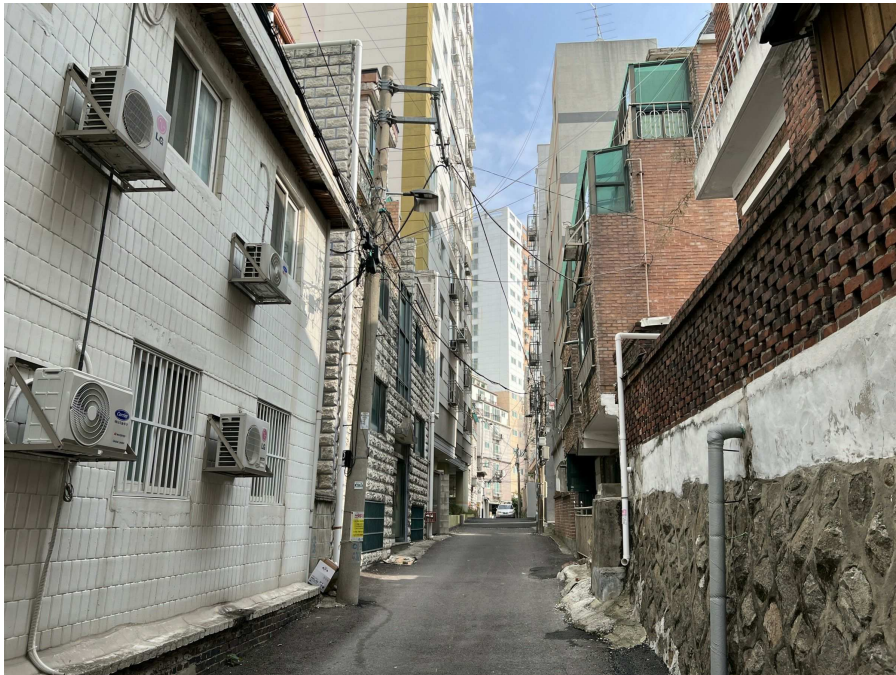


1층 출입부 및 주차장 부분

사 진 용 지



기계식 주차설비 부분



남측 접면 도로 부분

사 진 용 지



지하층 출입부 및 주차장 부분



기호 1 외부 현황

사 진 용 지

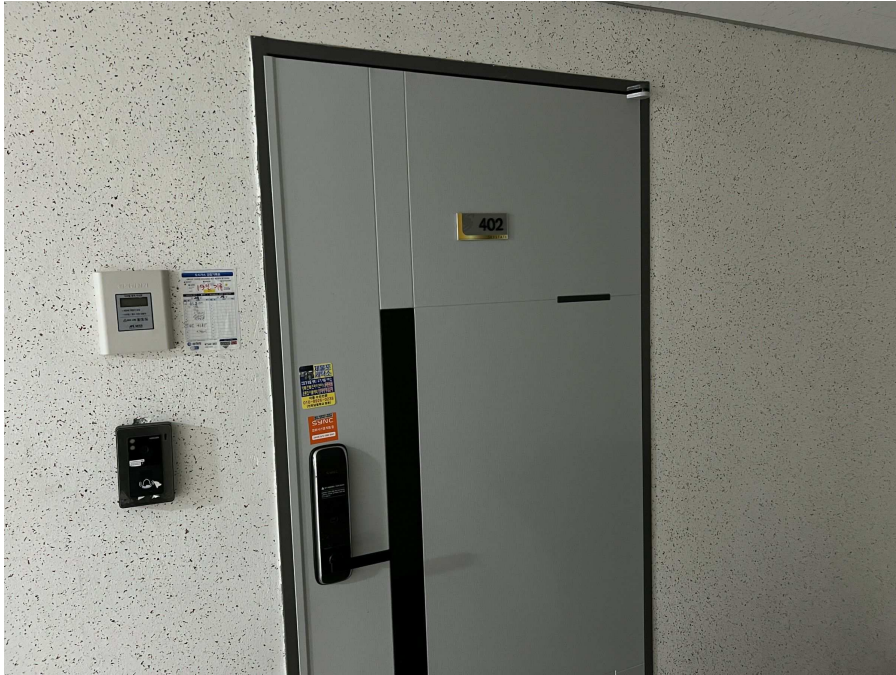


기호 2 외부 현황



기호 3 외부 현황

사 진 용 지



기호 4 외부 현황



기호 5 외부 현황

사 진 용 지



기호 6 외부 현황



기호 7 외부 현황

사 진 용 지



기호 8 외부 현황