

# 감정평가서

건명	캐나다인 신해청 소유물건(2025타경508588)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정
감정서번호	2504-02-1009

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.

영하감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
하 중 육

(인)

감정평가액	오억이천삼백만원정 (₩523,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	캐나다인 신해청 (2025타경508588)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.28	2025.04.28 ~ 2025.04.28	2025.04.28		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물  하	1개호  여	-	523,000,000  백
	합계					₩523,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 “인천용현초등학교” 북서측 인근에 위치하는 인천용현엑슬루타워 제103동 제36층 제3603호에 대한 「인천지방법원」의 경매목적 감정평가임.

### 2. 아파트의 평가

본건 인근지역에 소재하는 동형 또는 유사형 아파트의 임료 및 가격수준을 기준으로 입지조건 및 개별조건의 비교분석을 한 후 토지(소유권/대지권)와 건물을 일체로 한 비준 가격으로 평가하였음.

### 3. 기타사항

- 한국감정평가협회제정 집합건물 구분평가지 토지, 건물 배분지침에 의거 토지와 건물을 배분하였으며, 본건은 폐문부재로 인하여 귀 제시목록에 따라 외형조사와 인근유사물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였으며 내부구조도는 ‘집합건축물대장 건축물현황도’를 기준으로 도시한 것으로 발코니확장, 내부인테리어 등 사유로 인하여 현황과 차이가 있을 수 있으니 경매참여시 유의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 개요

1. 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)
2. 본건의 사용승인일자는 2011.09.28.임.

### 2. 거래사례의 선정

본건과 위치적, 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 다음의 거래사례를 선정함.

사례	소재지	건물명	호/층	전유면적(㎡)	거래금액(원/㎡)	자료출처	거래시점
							비교
1	용현동 536	****	17**/17	134.36	510,000,000 (@3,796,000원/㎡)	실거래자료	2024.01 -

### 3. 사정보정

거래사례는 매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

### 4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 아파트매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천지역 미추홀구 아파트 가격지수”를 활용하여 산정함.
  - ▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 92.1
  - ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 91.7
  - ▶ 시점 수정치 :  $92.1/91.7 \approx 1.00436$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	거래사례와 인근에 위치하여 외부요인 대등함 .
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함 .
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치, 형상 차이	1.00	1.02	층별효용 등에서 우세함 .
	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	1.00	
	전유면적 및 지분면적 차이	1.00	1.00	
누계		1.00	1.02	

## 6. 비준가격

거래사례(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	산출가격	적용가격
3,796,000	1.00	1.00436	1.02	134.3651	522,519,211	523,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근유사부동산 가격 수준

본건과 유사한 부동산의 가격수준은 탐문결과 523,000,000원 내외의 수준임.

### 2. 인근의 평가전례

연번	소재지	건물명	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액	가격시점
							비고
1	용현동 659	*****	25**	134.36	35.56	511,000,000	2025.04
							-

## IV. 감정평가액의 결정

상기의 참고가격 자료(평가전례, 탐문조사 결과에 의한 가격수준)와 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 인근의 가격수준 및 평가전례 등을 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 523,000,000원으로 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 용현동  [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 아암대로29번길 16	659,660 인천용현 엑슬루 타워 103동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 53층 아파트						
							지하3층	379.3656		
							지하2층	229.4764		
							지하1층	1014.5544		
							1층	425.3426		
							2층	377.4804		
							3층	377.4804		
							4층 ~ 28층 각	622.0694		
							29층	655.4913		
							30층	263.6808		
							31층 ~ 50층 각	622.0694		
							51층	480.9347		
							52층 옥탑			
							53층 옥탑			
	1. 동 소	659	대	-	20,508.7					
	2. 동 소	660	도로	-	307.3					
			(내)							
			철근콘크리트구조							
			36층 3603호		134.3651	134.3651	523,000,000	비준가격		

# 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		
				1.2 소유권 ----- 대지권	35.5682 20,816x-- 20816	35.57	배분내역 토 지 : 209,200,000 건 물 : 313,800,000	: 공용면적 포함
<b>합 계</b>							<b>₩523,000,000.-</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 용현동 소재 "인천용현초등학교" 북서측 인근에 위치하며 본건 인근은 대규모의 아파트단지 및 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 환경 여건은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 통행이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 지하철역이 소재하고 있어 제반 교통여건은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 53층 아파트 내 36층 제3603호로서  
 외벽 : 세멘몰탈위 페인트 마감.  
 내벽 : 벽지 일부 타일 마감.  
 창호 : 샷시 이중창호 마감.

## (4) 이용상태

'아파트'로 이용중에 있음.

## (5) 설비내역

위생 및 급, 배수설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있으며 도시가스설비 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

대체로 인접필지와 등고 평탄한 2필 일단의 사다리형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중에 있음.

## (7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 개설된 도로를 통해 공도와 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

2필지 공히: 일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 시가지경관지구(2023-12-18), 가축사육 제한구역(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.

- 별첨 토지이용계획확인서 참조.

## (9) 공부와의 차이

-

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 위치도



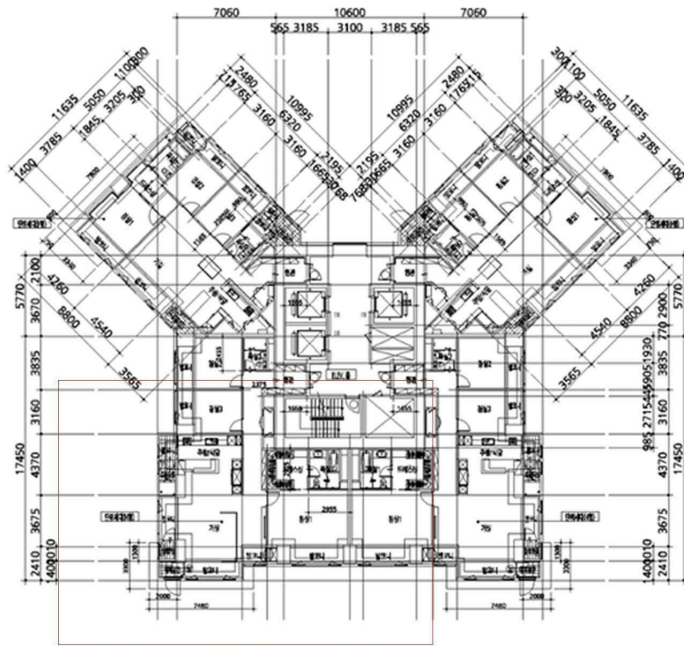
소재지

인천광역시 미추홀구 용현동 659 인천용현엑슬루타워 103동 36층 3603호

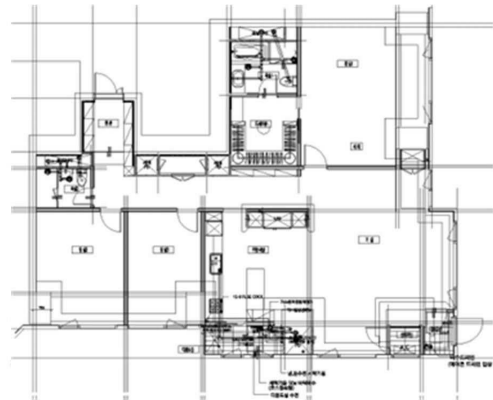


# 건물개황도

## < 호별 배치도 >



**3603**



**3603**

인천용현엑슬루타워 제103동 제36층 제3603호

축척없음.





1

