회 보 서

우)21556 인천광역시 남동구 남동대로765번길 17, 8층 805호, 806호(구월동, 수지인텔리타워)
E-Mail : k31988@daum.net
TEL. 032-429-6001
FAX. 032-429-6002

문서번호 : dg3-241107-301

시행일자 : 2024-11-21

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 이민호

참 조 : 경매8계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)감정평가법인 대교의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.11.07자 귀 제 『2024타경567504』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『송은정 소유물건(2024타경567504)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대교 경인지사

지사장 정혁민

수수료 청구서

(전화: 032-429-6001, FAX: 032-429-6002)

문서번호 : dg3-241107-301

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 이민호 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.07 자 귀 제『 2024타경567504 』 호로 의뢰하신『 인천광역시 서구 청라동 139-1 청라한화꿈에그린 371동 7층 701호 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		**758,320**	(695,000+281,000,000 x 9/10,000)x 0.8배≒758,320
실비	여 비	220,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	10,000	
	기타 실비	4,000	
	소 계	244,000	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		1,002,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		100,200	
합 계		**1,102,200**	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		**1,102,200**	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

IBK기업은행 구월동 : 43413021801016(예금주:(주)감정평가법인대교 경인지사)

(주)감정평가법인 대교 경인지사

지사장 정혁민

(주)감정평가법인 대교

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 송은정 소유물건(2024타경567504)

의 뢰 인: 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정평가서번호: dg3-241107-301

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.

(주)감정평가법인 대교 경인지사

(주)감정평가법인 대교

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 혁 민 정혁민 (인)

(주)감정평가법인 대교 경인지사 지사장 정혁민 (서명또는인)

감정평가액	칠억팔천일백만원정(₩781,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 이민호	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	인천지방법원 경매8계	
소 유 자 (대상업체명)	송은정 (2024타경567504)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.11.14	2024.11.11 ~ 2024.11.14	2024.11.18

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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	781,000,000
합 계					₩781,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사
이 종 은 이종은 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가방법

1. 감정평가의 대상 및 목적

본건은 인천광역시 서구 청라동 소재 "경명초등학교" 북동측에 위치하는 건물[건물명 및 동: 청라한화꿈에그린 제371동,「집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물" 이라 한다.)] 내 제7층 제701호로서, 본 감정평가는 인천지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

본건 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 11월 14일로 하였음.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2024년 11월 11일부터 2024년 11월 14일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 의거 제반 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기가 부적합하며, 수익방식은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있어 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았음.

6. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

7. 기타 참고사항 및 유의사항

- 본건은 수차례 방문하였으나 이해관계인의 부재로 인하여 집합건축물대장상의 층별평면도 및 내부구조도에 의해 위치확인 및 내부구조를 확인하였으니, 경매진행시 참고바람.

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법이며, 시장성을 반영하는 평가방법임.

2. 전체 건물의 개요(집합건축물대장(표제부,갑)기준)

구 분	내 용
소 재 지	인천광역시 서구 청라동 139-1 [도로명주소: 인천광역시 서구 크리스탈로 148 (청라동)]
건물명, 동, 층,호수	청라한화꿈에그린 제371동 제7층 제701호
용도지역	제3종일반주거지역
사용승인일	2012.3.26.
주 용 도	공동주택(아파트)
구 조	철근콘크리트구조
층수, 연면적	지하1층/지상25층, 14,427.0921㎡

3. 대상부동산의 개요

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (주:㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
가	제 7 층 제 701 호	112.9319	33.1745	146.1064	66.3553	공동주택(아파트)

4. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산 거래사례 및 평가사례

기호	소재지	층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 평가금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 기준시점	비 고
A	청라동 ooo-o 청라한화 꿈에그린 제ooo동	oo/oooo	112.9319	760,000,000	6,729,719	2024.7.1.	매매
B	청라동 ooo-o 청라한화 꿈에그린 제ooo동	oo/oooo	112.9319	773,000,000	6,844,833	2024.1.26.	매매
C	청라동 ooo-o 청라한화 꿈에그린 제ooo동	o/ooo	112.9319	730,000,000	6,464,073	2024.4.20.	매매
D	청라동 ooo-o 청라한화 꿈에그린 제ooo동	oo/oooo	112.9319	804,000,000	7,119,335	2024.8.23.	법원 경매 평가

2) 비교사례의 선정

동일단지 내 소재하는 거래사례로 대상 물건과 물적 유사성이 높은 사례인 **거래사례(A)를** 선정함.

5. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.**(1.000)**

6. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 한국부동산원이 조사·발표한 아파트 매매가격지수[인천-서구]를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

구 분	적 용 치	비 고
본건 기준시점 매매가격지수	95.1	2024년 10월
사례의 매매시점 매매가격지수	91.5	2024년 6월
시점수정치	**1.03934**	**95.1 / 91.5**

※ 본건 기준시점 매매가격지수는 2024년 10월 지수를 적용하고, 사례의 매매시점 매매가격지수는 2024년 6월 지수를 적용함.

7. 가치형성요인비교

기호(가)/ 거래사례(A)			
조건	세항목	격차율	비고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	대체로 유사함.
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.99	본건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인.	1.00	대체로 유사함.
누 계	-	0.990	-

8. 비준단가 결정

기호	사례단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	6,729,719	1.000	1.03934	0.990	6,924,521	**6,920,000**

※ 결정단가는 산출단가의 만원 단위 미만에서 반올림하였음.

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 본건 가격수준

기호	구 분	가격수준(원/㎡) (전유면적 기준)
가	본건 유사 구분건물 시세	6,800,000원/㎡ ~ 7,000,000원/㎡ 내외수준임

2. 최근 경매시장 추이

<※출처- 태인경매>

○ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2023.11.12 ~ 2024.11.11)

▪ 인천 서구 청라동

지역통계		인천			서구			청라동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	84.33%	81.49%	740	88.72%	88.14%	151	87.88%	89.13%	39
6개월 평균	아파트	85.71%	83.11%	407	90.85%	89.26%	95	92.38%	92.38%	19

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡) (A)	결정단가 (원/㎡) (B)	산출가액(원) (C=A×B)	감정평가액(원)
가	제 7 층 제 701 호	112.9319	6,920,000	781,488,748	781,000,000

※ 감정평가액은 산출가액의 백만원 단위 미만에서 반올림하였음.

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(본건 가격수준, 인근호수 및 인근 유사부동산 거래사례, 경매시장 추이 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	인천광역시 서구 청라동 [도로명주소] 인천광역시 서구 크리스탈로 148	139-1 청라한화 꿈에그린 제371동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층				
				지1층	158.9129			
				1층	376.42			
				2층	578.8233			
				3층	578.8233			
				4층	578.8233			
				5층	578.8233			
				6층	578.8233			
				7층	578.8233			
				8층	578.8233			
				9층	578.8233			
				10층	578.8233			
				11층	578.8233			
				12층	578.8233			
				13층	578.8233			
				14층	578.8233			
				15층	578.8233			
				16층	578.8233			
				17층	578.8233			
				18층	578.8233			
				20층	578.8233			
				21층	578.8233			
				22층	578.8233			
				23층	578.8233			
				24층	578.8233			
				25층	578.8233			
1	동소	139-1	대	제3종일반주거지역	78,198.4			
가				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	112.9319	112.9319	781,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권 대지권	66.3553 / 78,198.4x----- / 78,198.4	66.3553		

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
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	312,400,000	
						건 물 :	468,600,000	
	합 계						₩781,000,000.-	
				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 서구 청라동 소재 "경명초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 건물내 7층 701호로서,

외벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 등 마감,
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등 마감,
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 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

사다리형 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로가 개설되어 있으며 이를 통해 외곽공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(2012-12-24), 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구 조례 제 1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역(2022-01-03)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 상대보호구역(2015-03-31)(서부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(상대보호구역(인천청호초중학교))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2015-03-31)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

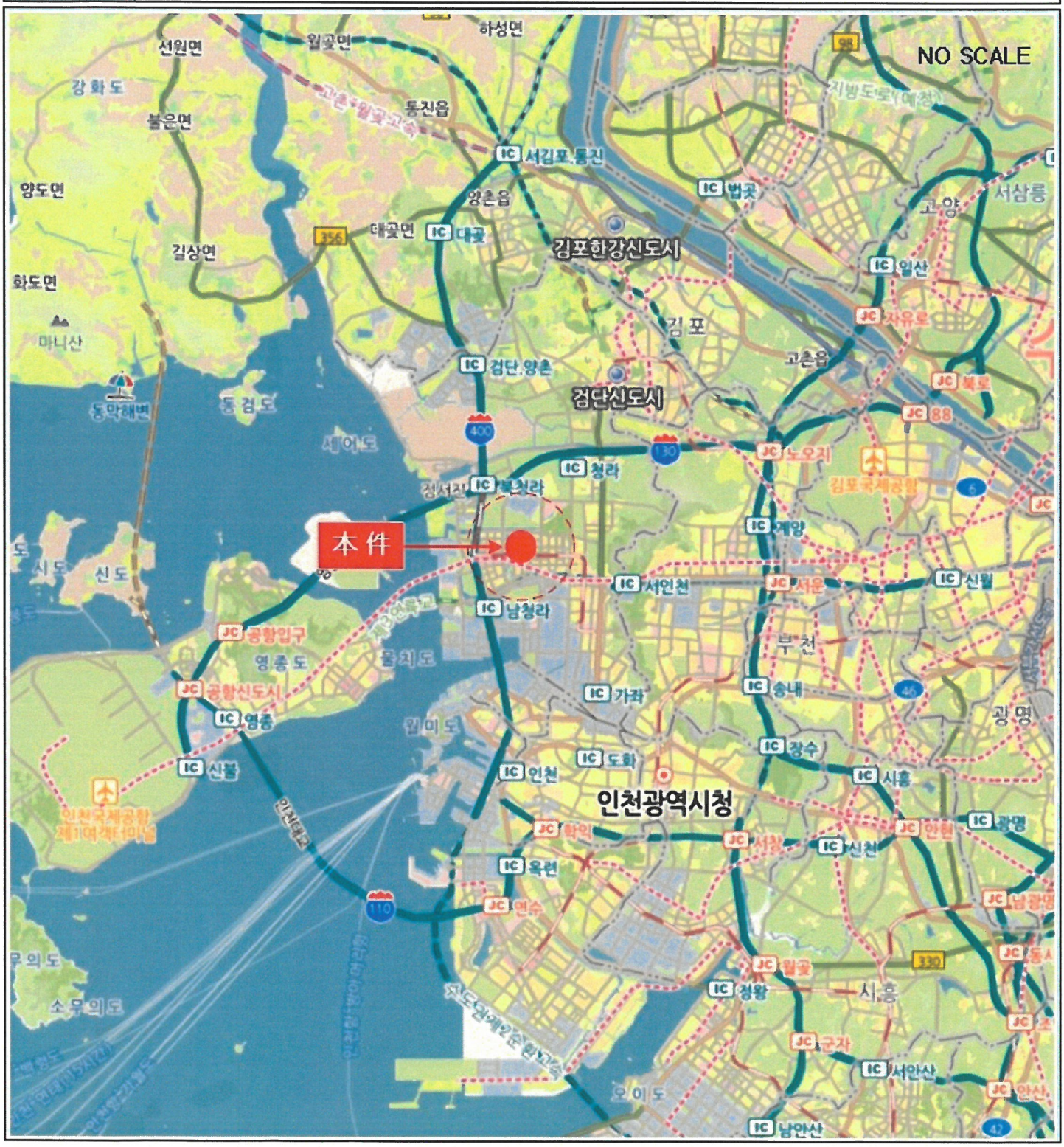
--.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 서구 청라동 139-1 청라한화꿈에그린 제371동 제7층 제701호

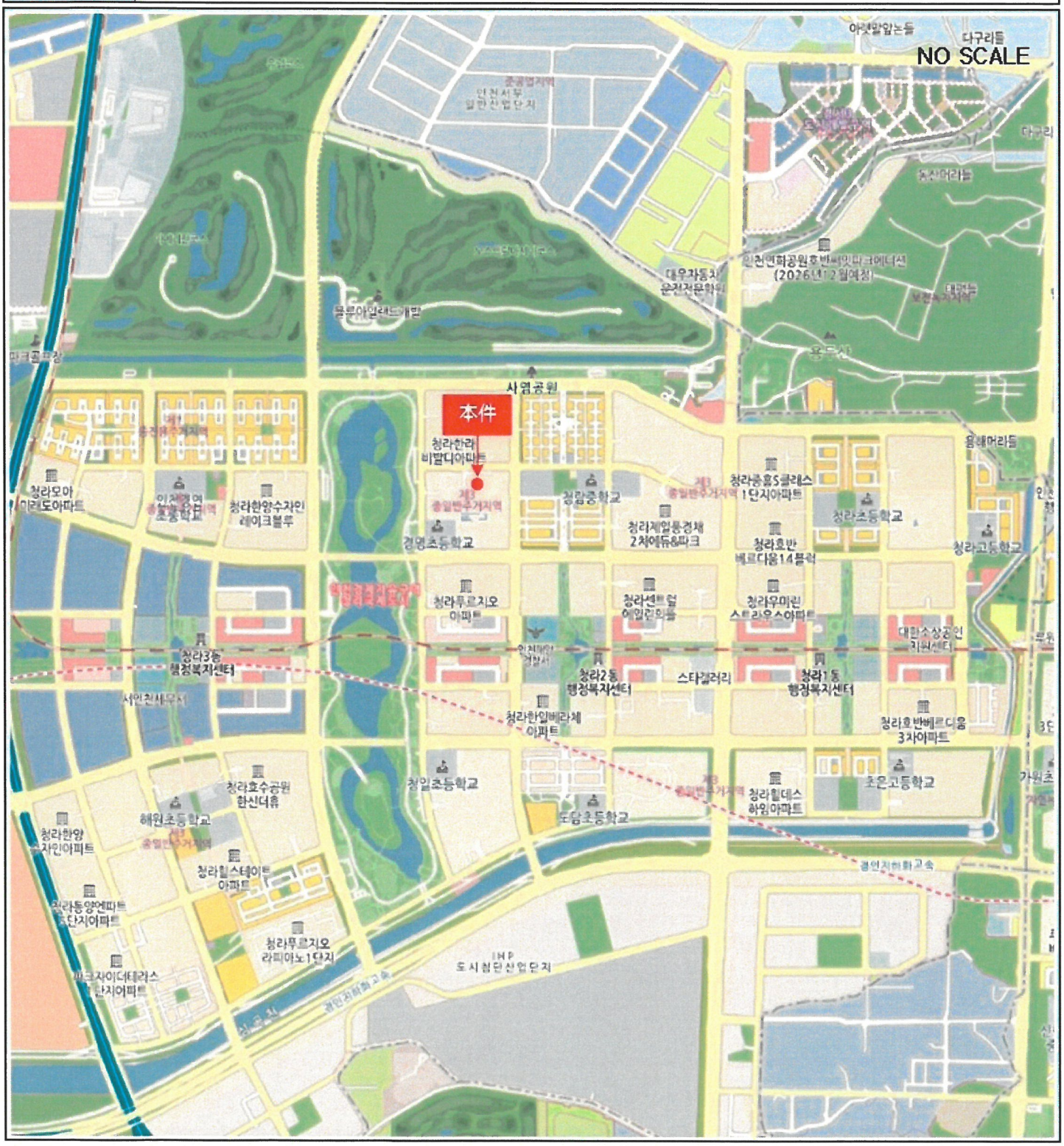


(주)감정평가법인 대교

dg3-241107-301.1

상 세 위 치 도

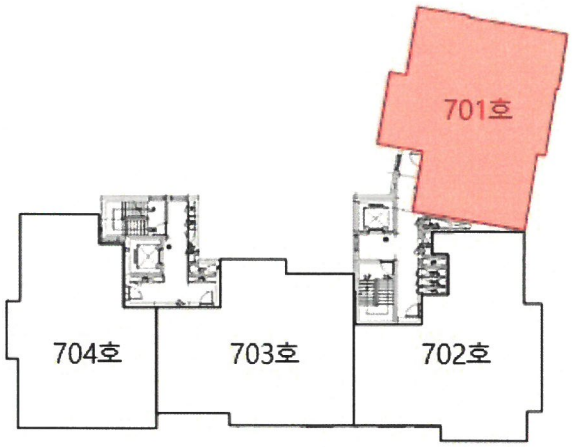
소 재 지	인천광역시 서구 청라동 139-1 청라한화꿈에그린 제371동 제7층 제701호



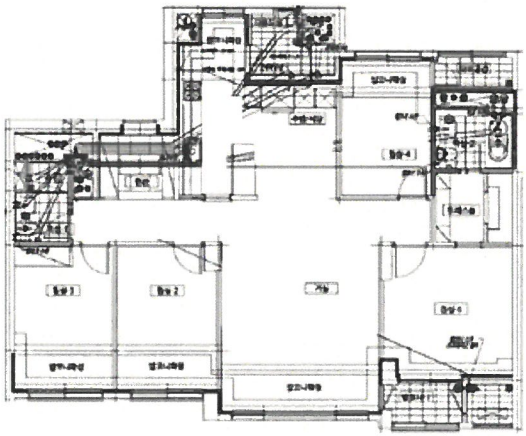
(주)감정평가법인 대교

건 물 개 황 도

NO SCALE



< 청라한화꿈에그린 제371동 제7층 호별배치도 >



< 청라한화꿈에그린 제371동 제7층 제701호 내부구조도 >

사 진 용 지



[본건 외부전경]

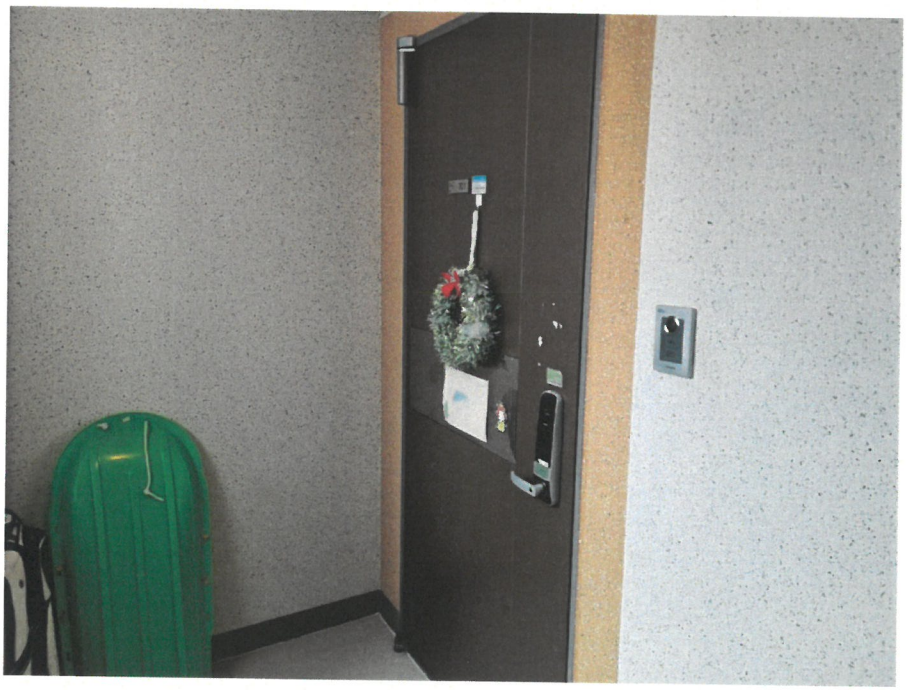


[단지내 전경]

사 진 용 지



[입구전경]



[현관문전경]