감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 남용 소유물건(2025타경1195)

의 뢰 인 : 인천지방법원 사법보좌관 최재호

감정평가서번호 : G2506-2-2001

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.

프라임감정평가법인(주) 경인지사

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 문 수

프라임감정평가법인(주) 경인지사 지사장 박문수 (서명또는인)

감정평가액	삼억사천칠백만원정(₩347,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 최재호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	남용 (2025타경1195)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.27	2025.06.27	2025.06.27

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	347,000,000
	합 계					₩347,000,000

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 (인)
박 창 대

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 신흥동3가 소재 "신광초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

해당사항 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 27일로 하였음.

나. 실지조사기간

본건에 대하여 2025년 06월 27일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 감정평가 법적 근거 및 방법

가. 감정평가 법적 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가 관련 규정(감정평가에 관한 규칙)

제7조 개별물건기준 원칙 등	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 감정평가방식	감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정 평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식:수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정	① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.
제16조 토지와 건물의 일괄감정평가	감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가 방법 적용

1) 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제12조, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 감정평가하였음.

2) 대상물건은 구분건물[주거용]로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하되, 인근 유사물건의 시세수준, 평가사례, 경매통계분석 등 기타자료 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였음.

5. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 동·호, 면적 등은 귀 의뢰목록 및 공부서류(등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등)에 의거하였으며, 호별 위치는 건축물현황도 및 현황을 기준으로 위치 확인하였음.

나. 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문 부재 등으로 인해 내부를 조사하지 못하여 외부관찰 및 탐문 등에 의하여 동일 또는 유사 유형 건물의 일반적·평균적인 상태를 상정하여 평가하였으니 귀 업무에 참고하시기 바람.

다. 본건은 귀 법원의 평가명령에 의거하여 토지·건물 배분가액을 후첨 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으며, 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 발표한 “공동주택 토지·건물 배분비율표”에 의거하였음.

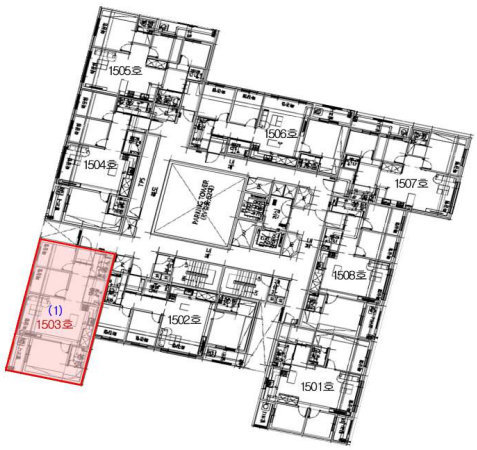
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건 개요

1. 물건 개요

소 재 지	인천광역시 중구 신흥동1가 34-29 [도로명 주소: 인천광역시 중구 인중로108번길 14]						
건물명칭	품에지은						
건물 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			건물 층수		지2층/지상20층	
대지면적	1,829.7㎡			건물 연면적		19,040.25㎡	
주용도	업무시설			호수/세대수		75호/80세대	
용도지역	일반상업지역			사용승인일자		2022.04.13	
건물설비	위생급배수	냉난방설비	소화전	화재탐지	승강기	주차시설	기타
	o	개별난방	o	o	o	o	도시가스
건물 사진				호별배치도			





2. 대상 물건 개요

일련번호	동·층·호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	전용율(%)	대지권(㎡)	공동주택가격(원, 2025.1.1)	용도
1	15층 1503호	67.08	43.78	110.86	60.5	10.49	164,000,000	아파트

※ 공용면적은 집합건축물대장상의 공용부분(구분-주)를 합산한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 평가개요

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

대상물건 평가액 = 비교사례 거래단가 * 사정보정 * 시점수정 * 가치형성요인비교 * 면적

2. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 인근 매매사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 건물명	동·층·호	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	매매금액 (원)	사례단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	신흥동1가 34-1외 경남아너스빌 아파트	106동 9층 9**호	84.87	33.57	300,000,000	3,534,818	2025.01.02 2005.04.21
#2	신흥동1가 34-34 품에지은 2차	13층 13**호	69.63	10.72	360,000,000	5,170,185	2025.04.01 2022.09.27
#3	신흥동1가 34-34 품에지은 2차	17층 17**호	69.46	10.69	395,000,000	5,686,726	2025.04.16 2022.09.27

※ 사례의 호수는 개인정보보호차원에서 상세한 기재를 생략하였음. 이하 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지 건물명	동·층 ·호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	사례단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
#가	신흥동1가 34-49외 홈유레카	13층 13**호	66.22	239,000,000	3,609,182	2024.04.09	법원 경매
#나	신흥동1가 34-49외 홈유레카	13층 13**호	67.92	236,000,000	3,474,676	2024.04.09	법원 경매
#다	신흥동1가 34-29 품에지은	14층 14**호	67.39	312,000,000	4,629,767	2025.03.21	담보

다. 인근 유사부동산 시세수준

구 분	시세수준	비 고
유사 아파트	약 @4,500,000 ~ @5,200,000원/㎡ (전유면적 기준)	건축년도, 위치, 층, 전유면적 크기 등에 따라 가격차이 있음

라. 대상물건 매매내역 및 평가내역

1) 매매내역 (최근3년 이내)

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	매매일자	매매가격 (원)	비 고
1	2022.11.28	319,000,000	-

2) 평가내역 (최근3년 이내)

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	기준시점	평가가액 (원)	비 고
1	-	해당 없음	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 경매통계분석

[출처: 태인경매정보]

지역통계		인천			중구			신흥동1가		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	84.61%	82.56%	976	86.12%	86.48%	62	83.76%	83.76%	1
6개월 평균	아파트	83.92%	82.12%	488	84.13%	84.92%	36	83.76%	83.76%	1

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례 선정

인근지역 내에 위치한 최근의 거래사례로서, 대상물건과 용도지역, 위치적·물적 유사성 등 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 아래의 거래사례를 비교사례로 선정함.

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 건물명	층·호	전유면적(㎡)	대지지분(㎡)	매매금액(원)	사례단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#2	신흥동1가 34-34 품에지은 2차	13층 13**호	69.63	10.72	360,000,000	5,170,185	2025.04.01
							2022.09.27

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

인근지역 내 유사물건의 거래가격수준 등을 고려할 때, 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

다. 시점수정

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나, 본건의 경우 구분건물[아파트]로서 대상물건의 특성 및 가격추이를 잘 반영하고 있는 한국부동산원 발표 “아파트 매매가격지수”를 적용하여 시점수정치로 산정하였음.

일련번호	산정기간	시점수정치	산정내역
1	2025.04.01 ~ 2025.06.27	1.00100	아파트 지역 :인천광역시 중구(25.04.01~25.06.27) 거래시점 : 2025.04.01, 2025년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.06.27, 2025년05월 지수를 적용 함 2025.04.01 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 100.0 2025.06.27 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 100.1 시점수정치 : 100.1/100.0≒1.00100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인 비교

■ 일련번호 1 / 사례 #2

구 분	세부항목 (주거용)	비교치	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 (조망,풍치,경관 등) 등	0.98	본건은 사례 대비 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 및 차량이용의 편리성 등에서 열세함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적 구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	대체로 유사함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식 (베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 사례 대비 향별효용(본건:서향/사례:북향), 일조 등에서 우세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함
소계		1.000	

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	5,170,185	1.00	1.00100	1.000	5,175,355	67.08	347,162,813	347,000,000

※위 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하여 처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

위에서 산정된 거래사례비교법에 의한 시산가액은 인근 유사부동산의 참고가격 자료(시세수준, 감정평가사례, 경매통계 등)에 의하여 합리성이 인정되는 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	감정평가액 (원)
1	347,000,000

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
1.	인천광역시 중구 신흥동1가 [도로명주소] 인천광역시 중구 인중로108번길 14	34-29 품에지은	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층				
				1층	249.38			
				2층~10층 각각	918.56			
				11층~20층 각각	776.86			
				지1층	1,399.79			
				지2층	1,355.44			
	1. 동소	34-29	대	일반상업지역	1,829.7			
				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1503호	67.08	67.08	347,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					10.49			
				1. 소유권대지권	-----	10.49		
					1,829.7			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**138,800,000**	
						건 물 :	**208,200,000**	
	합 계						**₩347,000,000.-**	
			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 중구 신흥동3가 소재 "신광초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주변으로 오피스텔, 아파트단지, 근린생활시설 및 각급학교 등이 혼재하는 지역으로서 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

인근에 시내버스정류장이 소재하고, 남서측 근거리에 수인분당선 "신포역"이 소재하는 등 대중교통의 이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상20층 건물 내 제15층 제1503호로서,
(사용승인일:2022.04.13.)
외벽: 석재붙임 및 모르타르 위 페인팅 마감 등,
창호: 하이샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 개별난방에 의한 도시가스설비, 승강기설비, 지하주차장시설, 소화전설비, 방범용 CCTV 등이 되어있음.

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

인접 토지 및 도로 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 업무시설 건부지 등으로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

건물 서측으로 노폭 약8미터의 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2017-08-28), 방화지구, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 특별관리해역(시화호-인천연안(2007.04.16.))<해양환경관리법>임.

(9) 공부와의 차이

-

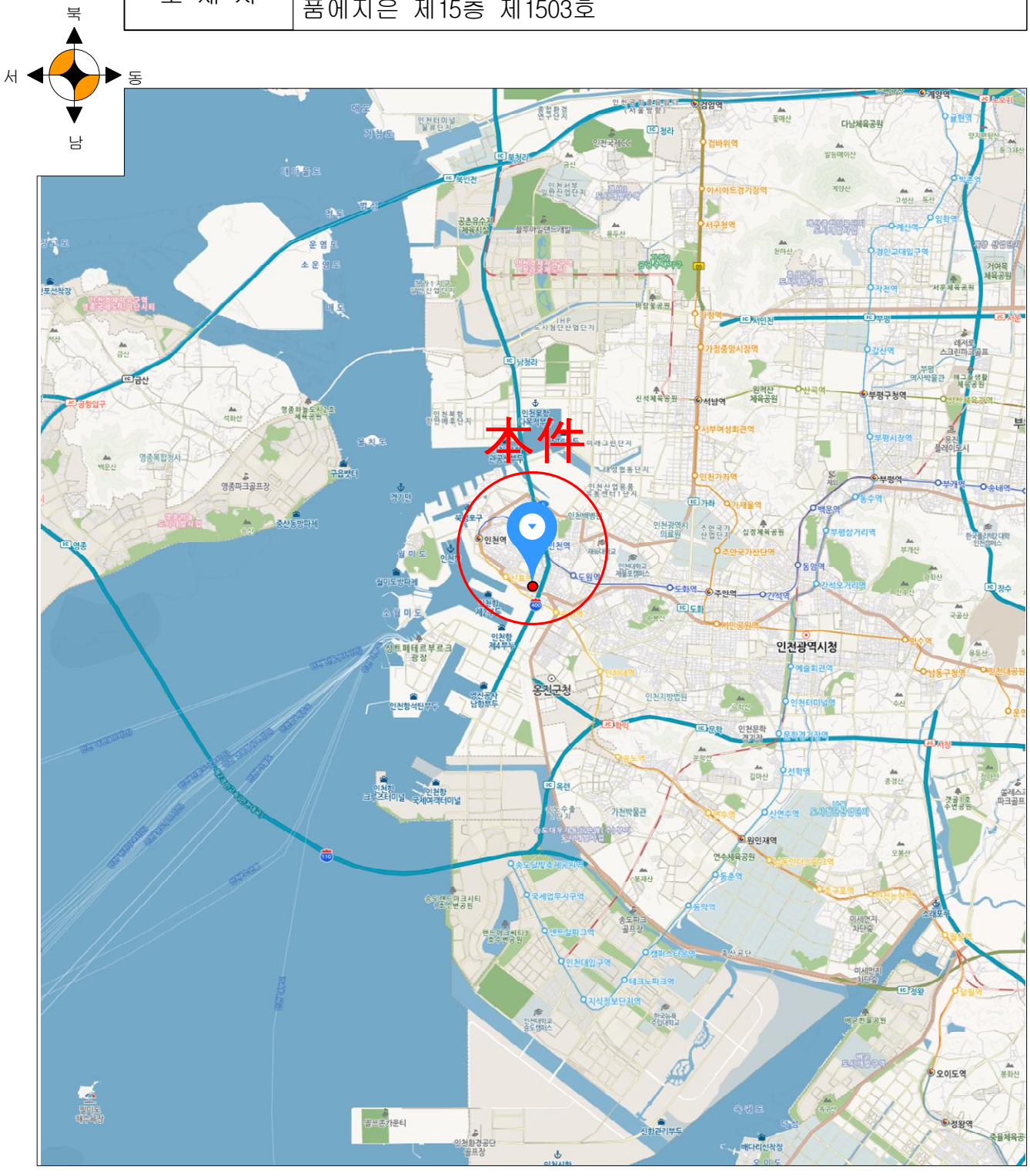
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계
미상임.

2) 기타
-

광 역 위 치 도

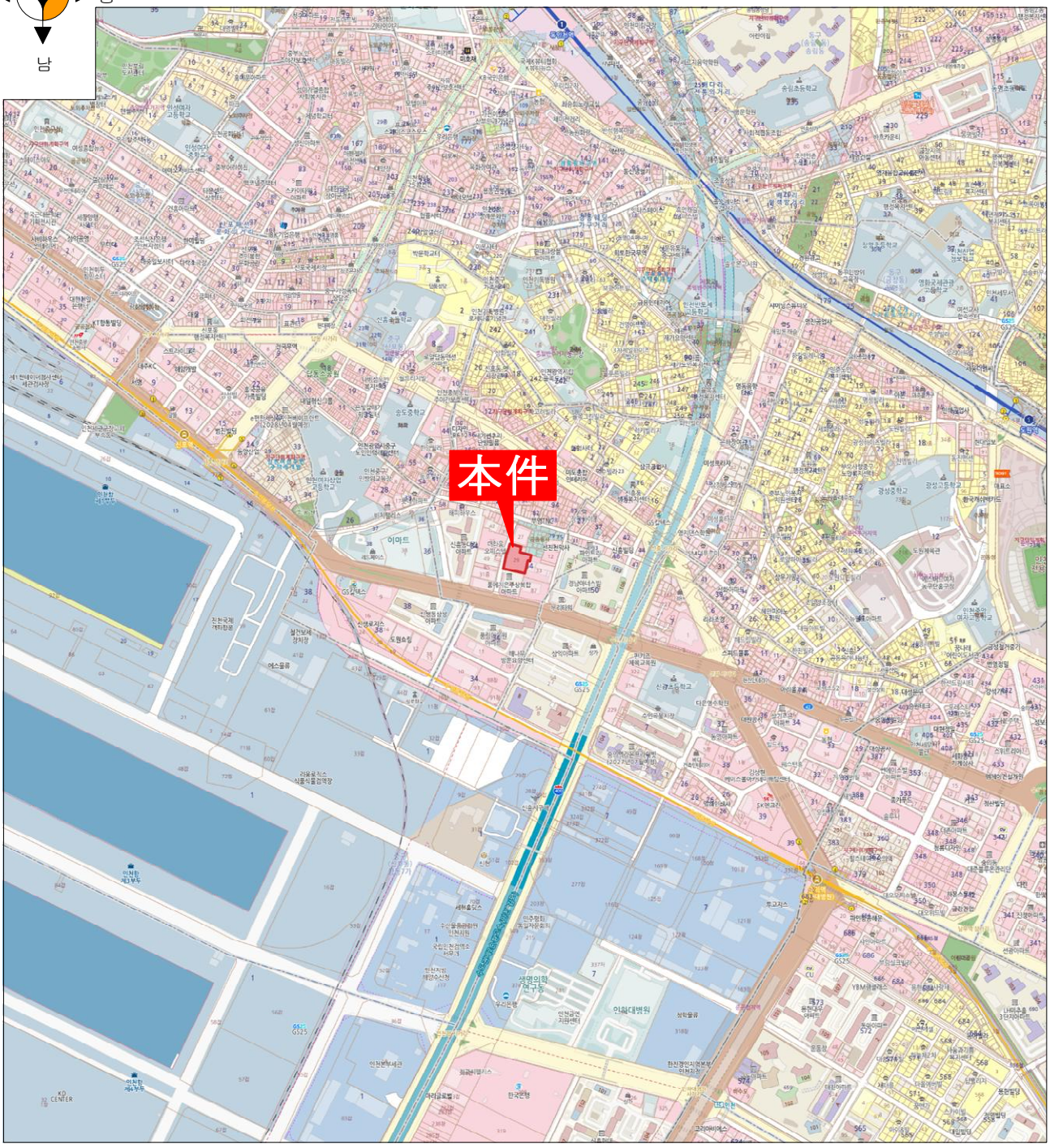
소 재 지	인천광역시 중구 신흥동1가 34-29 품에지은 제15층 제1503호



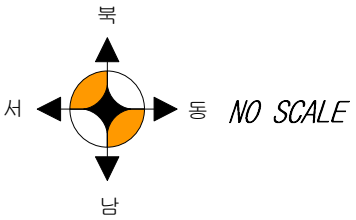
위 치 도

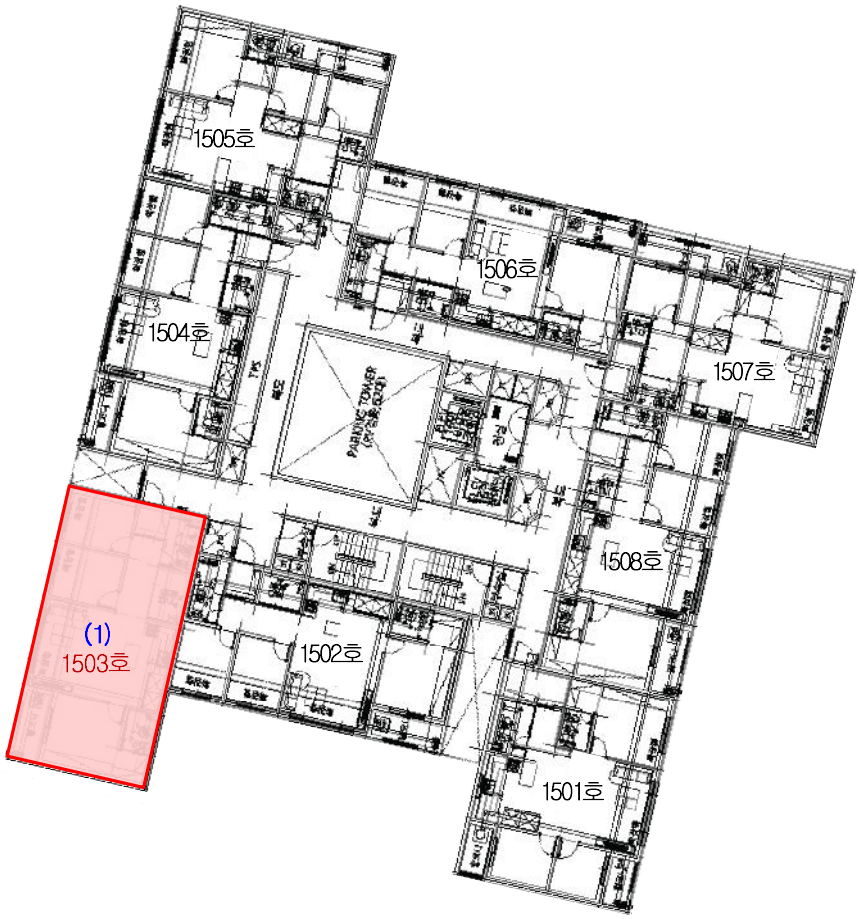
소 재 지	인천광역시 중구 신흥동1가 34-29 품에지은 제15층 제1503호

북
서 동
남



호 별 배 치 도





본건 : 품에지은 제15층 제1503호


풍에지은
PARKING

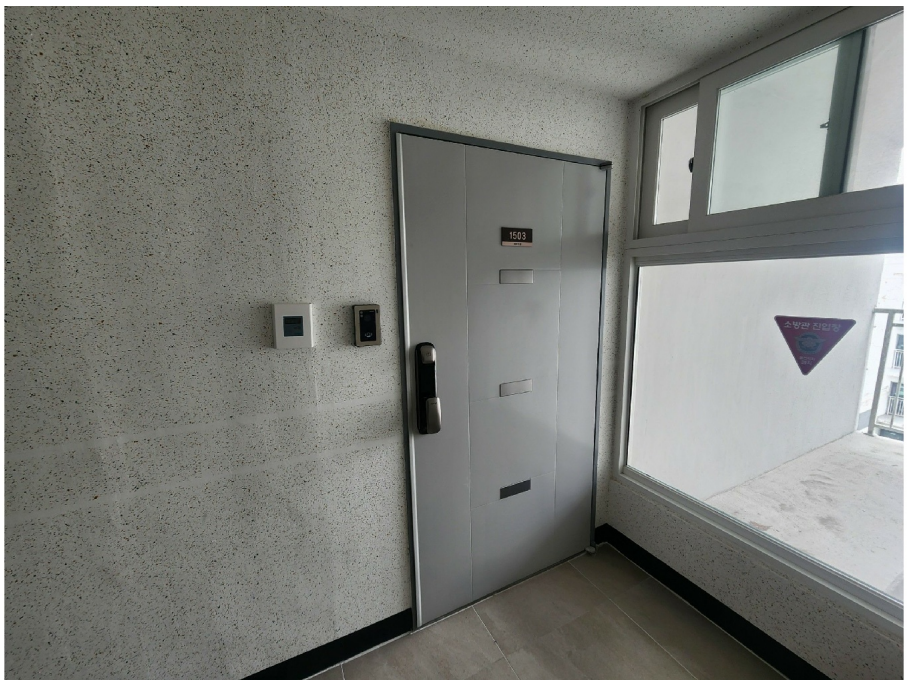

B1



1



15



1503



15


101

( )



( )