

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 상그리라 주식회사
소유물건(2024타경584257)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김선형

감정평가서번호: SD2025-1001

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.

소담감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김지연

감정평가액	일억사백만원정 (₩104,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	상그리라 주식회사 (2024타경584257)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.14	2025.01.14	2025.01.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	104,000,000
	합계					₩104,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 논현동에 소재하는 오피스텔(부티크646 5층 510호)에 대한 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 1월 14일로 함.

4. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그밖의 사항

가. 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분 건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건 호별위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현장조사에 의하였으며, 현장조사당시 이해관계인의 폐문·부재로 내부를 조사하지 못하여 외부관찰 및 탐문 등에 의하여 동유형 구분건물의 일반적·평균적인 상태를 상정하여 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

6. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 남동구 논현동 646-1 [도로명주소] 인천광역시 남동구 논현로26번길 12		
건물명, 동, 층, 호수	부티크646 5층 510호		
용도	오피스텔	사용승인일	2013.10.31
집합건축물 대장상 면적	전유면적(㎡)	공용부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
	45.8	59.8658	10.9015

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	동/ 층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인
A	논현동 000-0	오피 스텔	9층/ 000호	45.8	10.9015	110,000	2023.02.25
							2013.10.31

2) 거래사례의 선정

인근 지역내 유사부동산의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례 A>를 적용 거래사례로 선정함.

2. 사정보정

<사례 기호 A>에 매도인과 매수인 간의 특수한 사정은 포착되지 않음(1.00)

3. 시점수정

본건 구분건물은 오피스텔로서 한국부동산원이 조사·발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수”를 기준으로 시점수정치를 산정하는 것이 적정한 것으로 판단함.

사례거래시점 : 2023.02.25, (적용:2023년01월 매매 가격지수) : 103.56

평가기준시점 : 2025.01.14, (적용:2024년11월 매매 가격지수) : 97.89

- 시점수정치 : $97.89/103.56 \approx 0.94525$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
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	대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시산가액

기호	거래사례 (천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (천원)	적용가격 (@전유면적당단가) (천원)
1	110,000	1.00	0.94525	1.000	45.8 /45.8	103,977	104,000 (@2,270)

6. 참고 가격자료

(자료출처 : 감정평가사협회 전례 및 KAIS 실거래사례)

기호	소재지	구분	동 /층 /호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가(거래)금액 (@전유면적당단가) (천원)	기준(거래)시점	비고
							사용승인	
a	논현동 000-0	오피 스텔	12층 0000호	45.8	10.9	113,000 (@2,467)	2023. 10. 31	실거래
							2013. 10. 31	
b	논현동 000-0	오피 스텔	5층/ 000호	39.4	9.38	100,000 (@2,538)	2023.02.28	법원 경매
							2013. 10. 31	
c	논현동 000-0	오피 스텔	6층 000호	45.8	10.9	104,000 (@2,270)	2022.04. 18	법원 경매
							2013. 10. 31	

7. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 탐문조사에 의한 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 104,000,000원으로 결정함.

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 남동구 논현동 소재 "호구포역 " 북측 인근에 위치하며, 주위는 상업시설, 오피스텔 및 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 수인분당선 "호구포역"이 소재하여 대중교통이용편익은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 15층 건물 내 5층 510호로서,

외벽: 일부 석재 및 몰탈위 페인팅마감 등,
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로, 별도의 출입문을 사용하는 510-A 및 510-B로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지로, 업무시설 및 근린생활시설의 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 북서 및 북동측으로 폭 약 10m, 남동측으로 약 15m 내외의 도로 및 남서측으로 보행자전용도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(논현2), 소로1류(폭 10m~12m)(2017-11-16)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합)
가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



소재지	인천광역시 남동구 논현동 646-1 부티크646 5층 510호
-----	------------------------------------



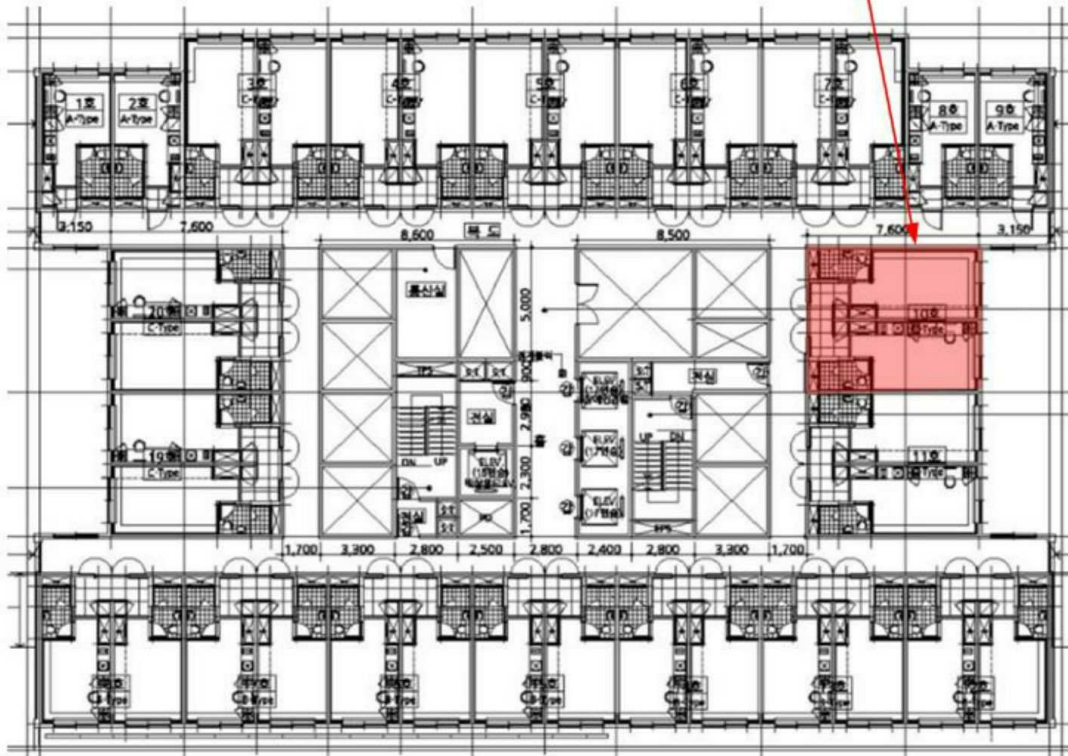
호 별 배치도



소재지 인천광역시 남동구 논현동 646-1 부티크646 5층 510호

No Scale

본건
5층 510호



사 진 용 지

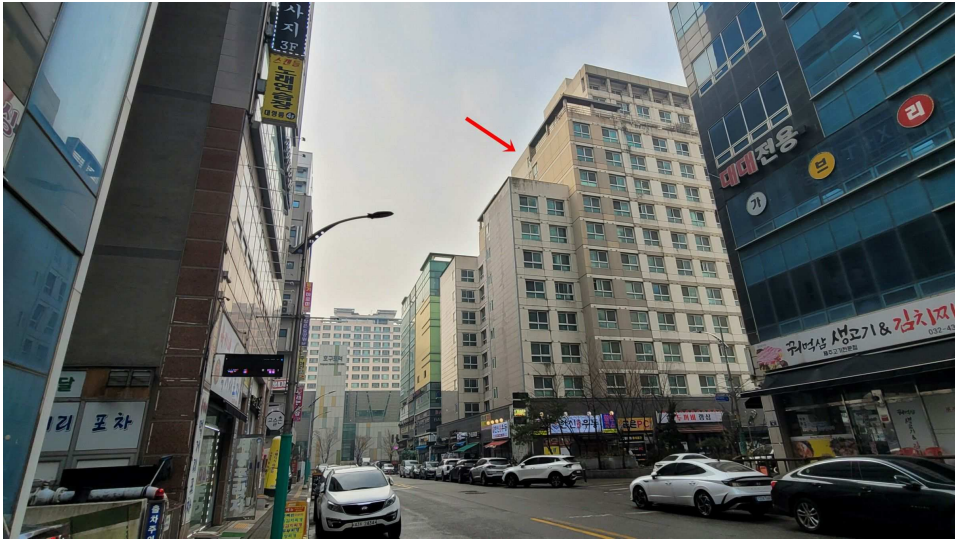


본건물전경



본건물전경

사 진 용 지



주변환경

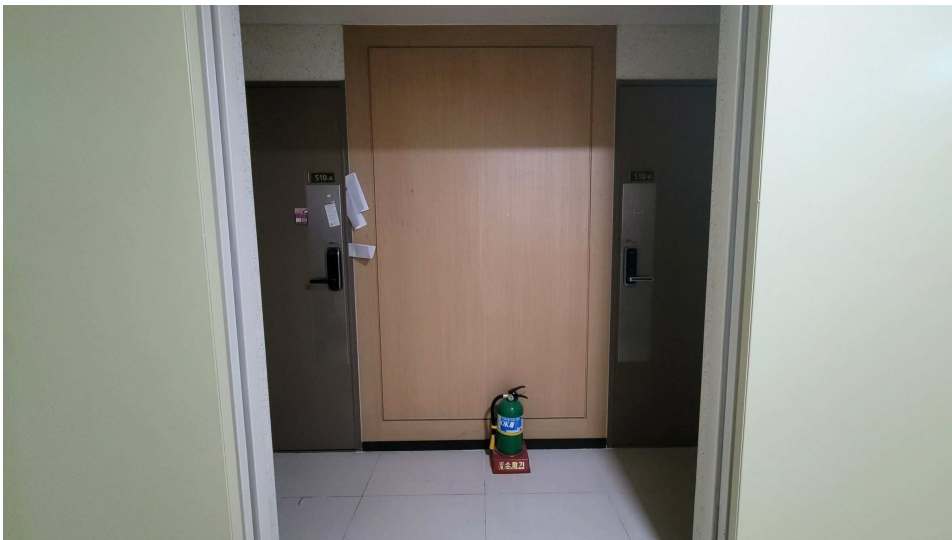


본건물출입구

사 진 용 지



본건출입구



본건출입구