

감정평가서

건명	김재규 소유물건(2025타경508085)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍
감정서번호	인이2025-22

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.

인이감정평가사사무소

TEL. 032-835-5886 FAX. 032-835-5887

인천광역시 연수구 해돋이로 107 더샵퍼스트월드 D동 307호

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박남용

(인)

감정평가액	삼익팔천만원정 (₩380,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김재규 (2025타경508085)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.20	2025.03.19 ~ 2025.03.20	2025.03.21		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	380,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩380,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '주안역(1호선,인천2호선)' 남서측 인근에 위치하는 양상블 제3층 제301호로서, 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가근거

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 평가방법

본건에 대한 가격결정은 부근의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건, 지상건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도, 내부시설 등을 고려 하였으며, 층별.위치별 효용도등 제반가격 형성요인과 인근 유사형 구분건물의 일반적인 가격수준 등을 종합참작하여 “감정평가에 관한 규칙”에 따라 토지의 소유권.대지권과 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준,평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하되,대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

4. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하여 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계가 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권.대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 명세표상에 별도 부기하였음.
- (2) 본건 호별 위치와 내부구조 및 이용상태는 관계인의 폐문부재로 표준적인 이용상태 및 집합건축물대장을 기준으로 현지조사한 사정 등을 참조하여 작성하였으며,본건 작성시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부지번 등에 **처리 하였으니 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 286-4			
건물명,층,호수	양상블 3층 301호			
용도	제1종근린생활시설	사용승인일자	2008.01.28	
기호	호수	전유면적(m ²)	공유면적(m ²)	대지권면적(m ²)
1	301호	281.51	109.57	42.1286

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	거래금액(원)	거래시점(조사처)
1	주안동 136-*	경향프라자	6층 60*호	38.22	5.71	55,000,000 (@1,439,637원/m ²)	2024-07-01 (감정평가정보체계)

(2) 비례사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근 거래된 사례(1)을 선정함.

4. 사정보정

본 거래사례는 거래 당사자간에 적정한 가격 적정한 가격으로 거래된 사례로 사료되어 사정보정이 불필요함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

(1) 인천광역시 주안 소규모상가 시점수정치를 활용하여 산정함.

(2) 지역 : 인천 주안(24.07.01~25.03.20)

2024년 03분기 : 0.18

2024년 04분기 : -0.21

2025년 01분기 : -0.21 (2024년 04분기 자료)

$(1+0.0018)*(1-0.0021)*(1-0.0021*79/92) \approx 0.99789$

6. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
조 건	세 항 목			
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성,도심지 및 상업,업무 시설과의 접근성,대중교통의 편의성(지하철,버 스정류장),배후지의 크기,상가의 성숙도,차량 이용의 편의성(가로의 폭,구조 등)등	1.00	0.90	본건이 사례대비 고객의 유동성과 의 적합성 및 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성,건물전체의 공실률,건물 관리상태 및 각종설비의 유무,건물전체의 임대료 수준 및 임대비율,건물의 구조 및 마감 상태,건물의 규모 및 최고 층수 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용,위치별 효용(동별 및 라인별) 주출 입구와의 거리,에스컬레이터 및 엘리베이터의 거리,향별 효용,전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.04	본건이 사례대비 층별효용 등에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.936		

7. 비준가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적	산출가격(원)	비준가격(원)
1	1,439,637	1.00	0.99789	0.936	281.51	378,534,393	380,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준(호가)	본 상가 3층의 전유면적(m ²)기준120만원~140만원 내외 (층별, 호별, 위치별 효용 및 이용상황에 따라 가격차이 발생함.)
----------	---

2. 인근 평가전례

(출처:협회 감정평가정보)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가금액 (원)	기준시점 (평가목적)
1	주안동 286-4	양상블	3층 30*호	281.51	42.1286	381,000,000	2025.03.06 (공매)
2	주안동 286-5	양상블2차	8층 80*호	53.92	7.796	135,000,000	2022.04.12 (기타담보)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

위 상기 거래가격 및 인근시세, 평가전례, 평가목적 등을 종합참작하여 본건의 가격을 380,000,000원으로 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		
	인천광역시 미추홀구 주안동	286-4 양상블	근린생활 시설 및 업무시설	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안로 40			지층	250.93			
				1층	422.99			
				2층	376.33			
				3층	376.33			
				4층	370.59			
				5층	370.59			
				6층	370.59			
				7층	370.59			
				8층	370.59			
				9층	370.59			
				10층	370.59			
				11층	370.59			
				12층	370.59			
				13층	370.59			
				14층	370.59			
				15층	370.59			

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 가	동 소	286-4	대	(내) 철근콘크리트조 3층 301호 소유권 1.----- 대지권	636.2		380,000,000	비준가액
					281.51	281.51		
					42.1286	42.1286		
					636.2			
토지·건물							배분내역	
							토 지 :	114,000,000
							건 물 :	266,000,000
합 계							₩380,000,000.-	
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

대상물건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 "주안역" 남서측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 공동주택, 오피스텔 및 각종 근린·편의시설 등이 소재하는 바, 제반주위환경은 보통시 됨

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 본건 인근에 버스정류장 및 주안역이 소재하여 대중교통여건은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 15층 건물 중 제3층 제301호로서,
외벽 : 석재 마감 등.
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 근린생활시설시설임

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급·배수설비, 승강기설비 등이 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

부정형 토지로서, "업무시설, 근린생활시설" 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 로폭 약 30미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2020-03-30), 시가지경관지구(2023-12-18), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2023-09-20)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



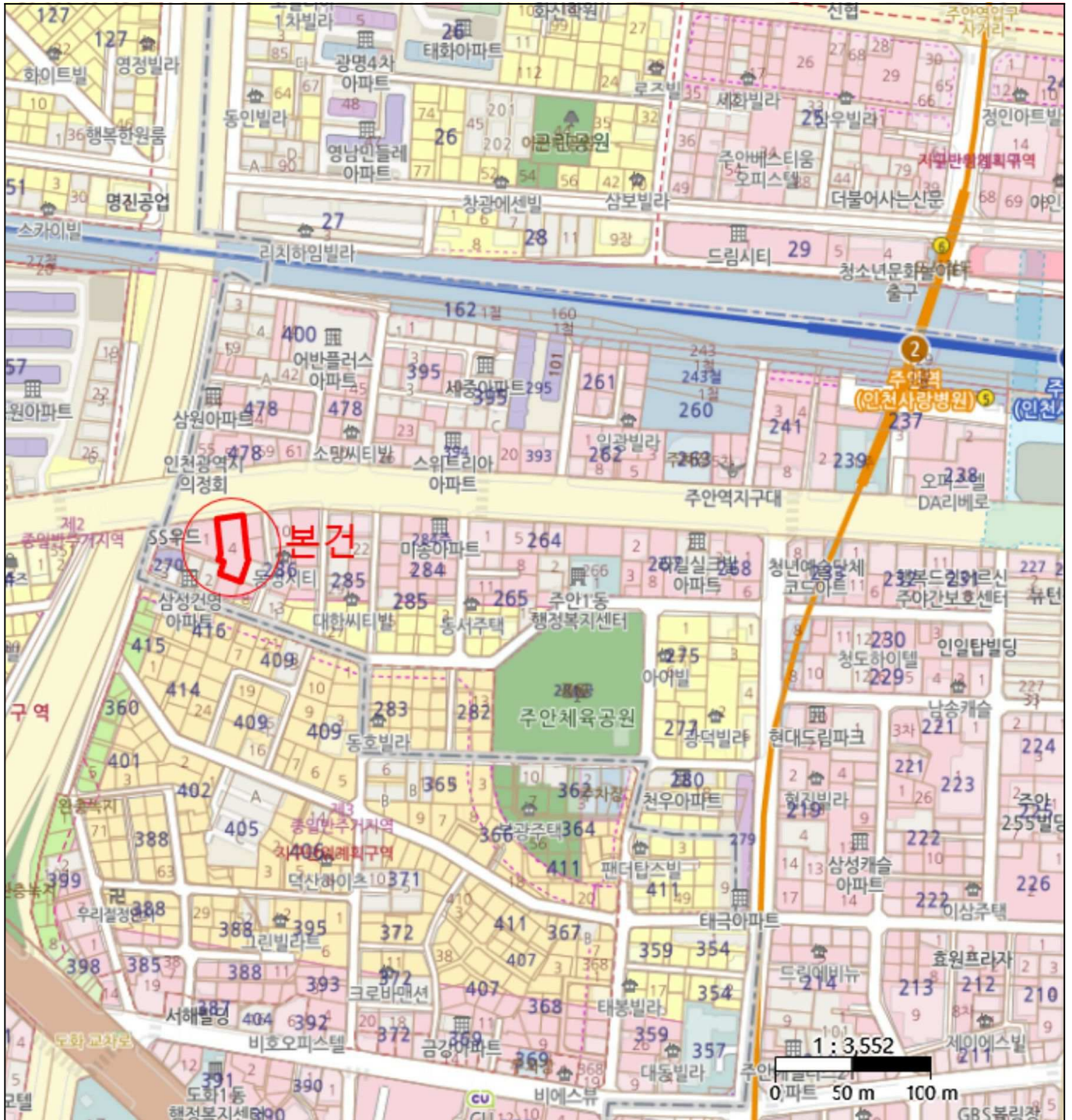
소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 286-4 앙상블 3층 301호
-----	----------------------------------



위치도

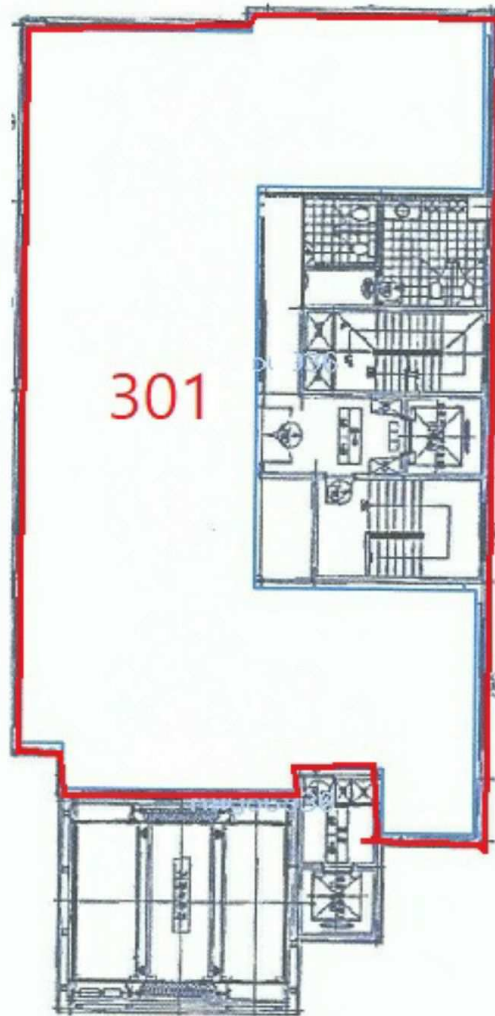


소재지 인천광역시 미추홀구 주안동 286-4 앙상블 3층 301호



건물개황도

호별배치도



본건 (양상블 3층 301호)



