

감정평가서

건명	변진섭 소유물건(2025타경508138)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호
감정서번호	2503-02-1007

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 (인)
하 종 육

감정평가액	일억원정(₩100,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	변진섭 (2025타경508138)		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)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	100,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩100,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 “인천광역시청” 남측 인근에 위치하는 에이스네스트빌 제11층 제1119호에 대한 「인천지방법원」의 경매목적 감정평가임.

2. 오피스텔의 평가

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

3. 기타사항

- 한국감정평가사협회 제정 집합건물 구분평가시 토지, 건물 배분지침에 의거 토지와 건물을 배분하였으며, 본건은 폐문부재로 인하여 귀 제시목록에 따라 외형조사와 인근유사물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였으며 내부구조는 집합건축물대장상 ‘건축물현황도’를 기준으로 표기하였으니 경매진행 및 경매참여시 참고하시기 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 2018.02.07.임.

2. 거래사례의 선정

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

사례	소재지	건물명	호	전유면적(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
							비교
1	구월동 113*	*****	5**	19.35	89,000,000 (@4,600,000원/㎡)	실거래자료	2023.08 -

3. 사정보정

거래사례는 매도인과 매수인사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 오피스텔매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천지역 매매가격지수”를 활용하여 산정함.
 - ▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 96.89
 - ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 101.13
 - ▶ 시점 수정치 : $96.89/101.13 \approx 0.95807$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	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	1.15	층별 효용 등에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	1.00	
	전유면적 및 지분면적 차이	1.00	1.00	
누계		1.00	1.15	

6. 비준가격

거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	산출가격(원)	적용가격(원)
4,600,000	1.00	0.95807	1.15	19.35	98,069,482	100,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근유사부동산 가격 수준

본건과 유사한 부동산의 가격수준은 탐문결과 100,000,000원 내외의 수준임.

2. 인근의 평가전례

연번	소재지	건물명	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액	가격시점
							비고
1	구월동 1139	*****	7**	19.35	4.30	112,000,000	2023.03.
							-

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 100,000,000원으로 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 남동구 구월동	1139 에이스 네스트빌	오피스텔	철근콘크리트구조 평스라브지붕 13층 오피스텔				
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 정각로 34			지4층	985.38			
				지3층	951.07			
				지2층	1,039.51			
				지1층	704.1			
				1층	710.74			
				2층	820.35			
				3층 ~ 13층 각	782.87			
	1. 동 소	1139	대	-	869.9			
	2. 동 소	1139-1	대	-	549.6			
				(내) 철근콘크리트구조 11층 1119호	19.35	19.35	100,000,000	비준가격 : 공용면적 포함
				1.2소유권	4.3			
				----- 대지권	1,419.5x--- 1419.5	4.3		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 40,000,000 60,000,000	
	합 계						₩100,000,000.-	
			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 남동구 구월동 소재 "인천광역시청" 남측 인근에 위치하며 본건 인근은 오피스텔, 상업시설, 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 평스라브지붕 지하4층 지상13층 내 제11층 제1119호
 외벽 : 화강석붙임 및 세멘몰탈위 페인팅 등 마감.
 내벽 : 일부 타일 및 벽지 등 마감.
 창호 : 샷시 창호 등 마감.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급, 배수설비, 난방설비, 승강기, 화재탐지설비, 주차시설 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

대체로 인접필지와 2필 일단의 등고 평탄한 사다리형 토지로 에이스네스트빌 부지로 이용중에 있음.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 서측으로 각각 공도와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지의 표시1: 일반상업지역 , 방화지구 , 제1종지구단위계획구역(2021-09-16)(구월업무) , 대로2류(폭30m~35m)(2019-06-10)(저축) , 중로1류(폭 20m~25m)(2019-06-10)(접합) , 중로3류(폭 12m~15m)(2011-05-02)(중(국)3-156)(저축)가축사육제한구역(2013-03-08) ((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리및 이용에 관한 법률> , 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 4606086)<교육환경 보호에 관한 법률> , 과밀억제권역<수도권정비계획법>

토지의 표시2: 일반상업지역 , 방화지구 , 제1종지구단위계획구역(2021-09-16)(구월업무) , 중로1류(폭 20m~25m)(2019-06-10)(접합) , 중로3류(폭 12m~15m)(2011-05-02) (중(국)3-156)(접합) 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086) <교육환경 보호에 관한 법률> , 과밀억제권역<수도권정비계획법>

-별첨 토지이용계획확인서 참조.

(9) 공부와의 차이

-

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) | |

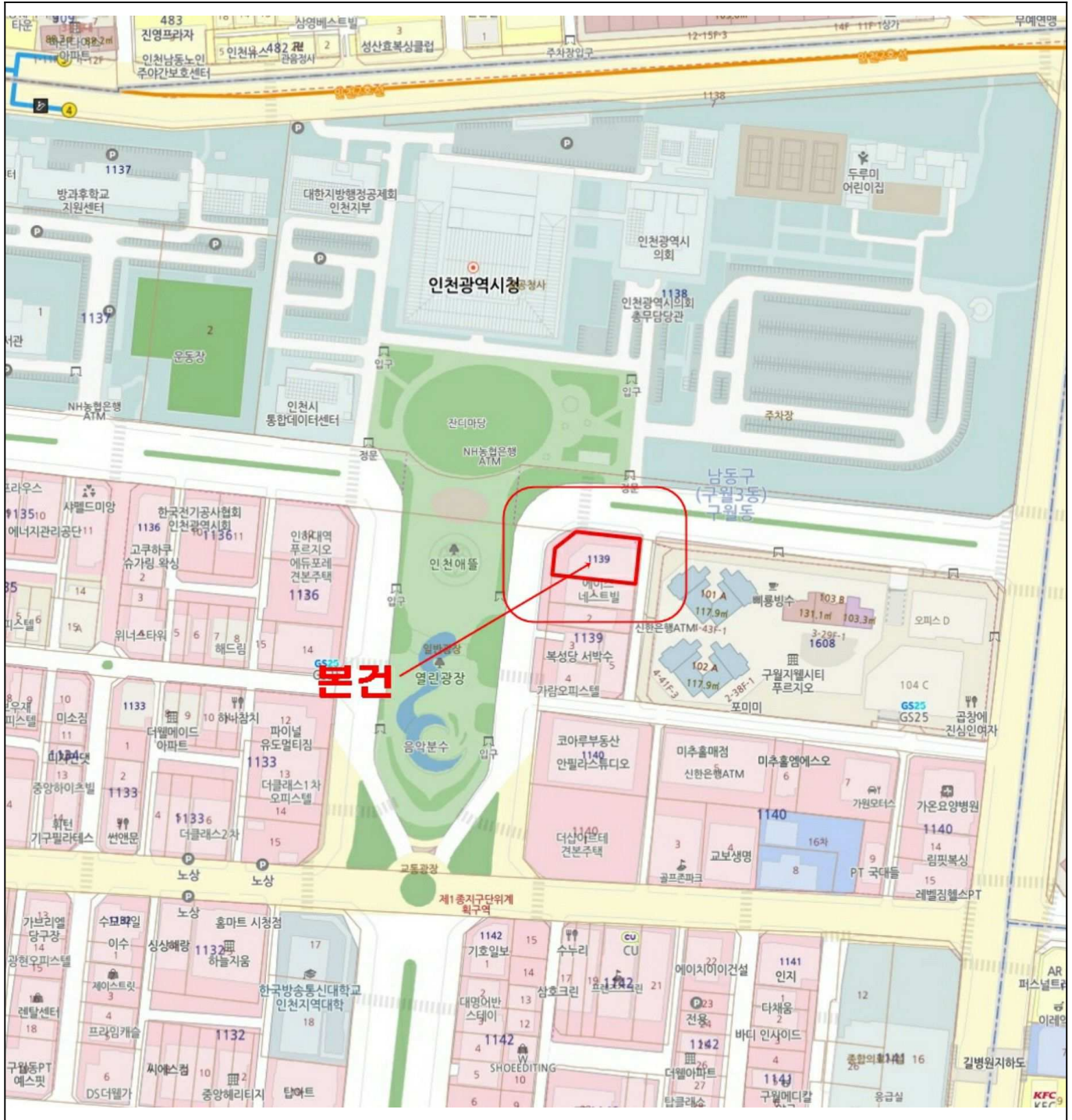
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 미상임.

위치도

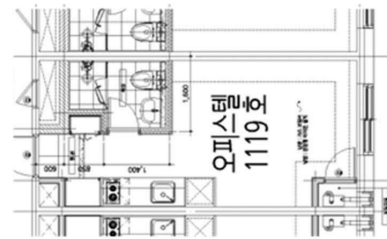
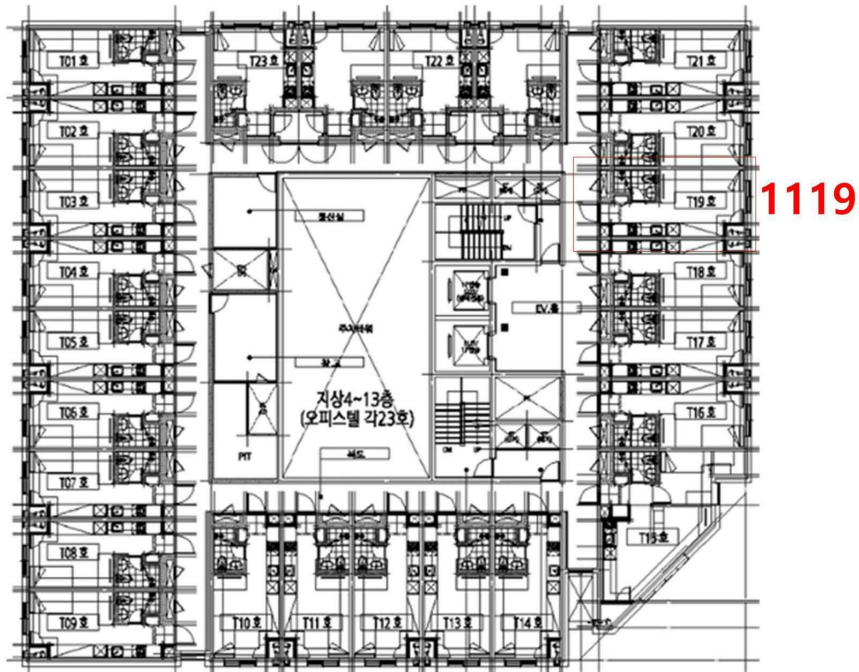


소재지 인천광역시 남동구 구월동 1139 에이스네스트빌 11층 1119호



건물개황도

< 호별 배치도 >



1119

에이스네스트빌 제11층 제1119호

축척없음.





1

