

감정평가서

건명	이혼 소유물건 (2024타경573318)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘
감정평가서번호	SA241126-1115

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목록 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을지지 않습니다.

신에감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

윤 신 애

감정평가액	일십억오천사백만원정(₩1,054,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매25계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이훈 (2024타경573318)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 05	2024. 12. 03 ~ 2024. 12. 05	2024. 12. 10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,054,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,054,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 연수구 송도동 17-1번지 지상 ‘커널워크 D4(원터) 제3층 제402-313호(오피스텔)’ 및 인천광역시 서구 청라동 164-1 지상 ‘청라 엑슬루타워 제103동 제8층 제802호(아파트)’로서 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준시점

본건 감정평가에 대한 실지조사기간은 2024.12.03.~2024.12.05.일로서 대상물건의 현황 및 주변 유사 부동산 가격자료 조사 등을 실시하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.05일 입니다.

3. 대상물건 개요

[기호(1)]

소재지	인천광역시 연수구 송도동 17-1 [도로명주소 : 인천광역시 연수구 아트센터대로 87]					
건물명, 층, 호수	커널워크 D4(원터) 제3층 제402-313호					
주용도 / 주구조	판매시설, 업무시설 / 철근콘크리트구조		사용승인일		2009.10.29	
기호(1)	층/호수	건물용도	전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	부공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	3층 402-313호	오피스텔	73.401	71.388	-	53.463

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호(2)]

소재지	인천광역시 서구 청라동 164-1 [도로명주소 : 인천광역시 서구 중봉대로586번길 22]					
건물명, 층, 호수	청라 엑슬루타워 제103동 제8층 제802호					
주용도 / 주구조	공동주택(아파트) / 철근콘크리트구조		사용승인일		2011.11.25	
기호(1)	동/층/호수	건물용도	전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	부공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	103동 8층 802호	아파트	150.28	59.14	64.61	65.38

II. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 결정하며, 감정평가에 특별한 감정평가조건은 없습니다.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법 적용

- (1) 감정평가 3방식 중 “거래사례비교법” 이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, “원가법” 이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익환원법” 이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본 평가는 거래사례비교법에 의거하여 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.(물건 특성 상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.)

2. 거래사례의 선정

대상물건과 비교가능성이 높다고 사료되는 “기호A,B 거래사례”를 비교사례로 채택하였음.

사례	소재지	건물명	동/ 층/호수	건물용도	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
A	송도동 17-1	커널위크 04(원터)	3층 402-318호	오피스텔	71.643	210,000,000	KAIS등	2024.05.03
								2009.10.29
B	청라동 164-1	청라 엑슬루 타워	102동 31층 3102호	아파트	150.28	840,000,000	KAIS등	2024.06.22
								2011.11.25

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

■ 기호(1) 시점수정치 결정

본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “한국부동산원 부동산통계 인천 오피스텔 매매가격지수” 를 활용하여 산정합니다.

(기준월 2021.06 = 100)

구 분	시점	지수
거래시점	2024.05.03	2024.04월 지수 : 99.29
기준시점	2024.12.05	2024.10월 지수 : 98.14
시점수정치	98.14 / 99.29 ≒ 0.98842	

※ 기준시점 적용지수는 작성시점 현재 가장 최근 발표된 월의 매매가격지수를 적용하였습니다.

■ 기호(2) 시점수정치 결정

본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “한국부동산원 부동산통계 인천 서구 아파트 매매가격지수” 를 활용하여 산정합니다.

(기준월 2021.06 = 100)

구 분	시점	지수
거래시점	2024.06.22	2024.05월 지수 : 91.2
기준시점	2024.12.05	2024.10월 지수 : 95.1
시점수정치	95.1 / 91.2 ≒ 1.04276	

※ 기준시점 적용지수는 작성시점 현재 가장 최근 발표된 월의 매매가격지수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

■ 기호(1) : #A 거래사례

비교항목		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
외부요인	가 로 조 건	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	접 근 조 건			
	환 경 조 건			
	획 지 조 건			
	행 정 조 건			
	기 타 조 건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	노 후 도			
	전 용 률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누	계	1.000		1.00 x 1.00 x 1.00

■ 기호(2) : #B 거래사례

비교항목		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
외부요인	가 로 조 건	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	접 근 조 건			
	환 경 조 건			
	획 지 조 건			
	행 정 조 건			
	기 타 조 건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	노 후 도			
	전 용 률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.96	대상이 사례 대비 층별효용 등 개별적 요인에서 열세합니다.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누	계	0.960		1.00 x 1.00 x 0.96

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가격

구분	사례 거래금액	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	결정가격
(1)	210,000,000	1.000	0.98842	1.000	73.401 / 71.643	212,661,578	213,000,000
(2)	840,000,000	1.000	1.04276	0.960	150.28 / 150.28	840,881,664	841,000,000
시산가액 합계					1,054,000,000		

IV. 참고가격

[유사물건 거래사례]

사례	소재지	건물명	층/호수	건물용도	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
가	송도동 17-1	커널워크 D4(윈터)	5층 401-526호	오피스텔	70.947	207,000,000	KAIS등	2023.06.13
								2009.10.29
나	청라동 164-1	청라 엑슬루 타워	103동 50층 5002호	아파트	150.28	830,000,000	KAIS등	2024.08.01
								2011.11.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **1,054,000,000원**

2. 결정의견

상기 참고가격 자료 및 권역 내 동유형 부동산 거래시장 추세 등을 감안할 경우 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

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)	■ 기호(1) 인천광역시 연수구 송도동 [도로명주소] 인천광역시 연수구 아트센터대로 87	17-1 커널위크 디4 (원터)	판매시설 (상점) 및 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층	1층	4322.899			
	2층				5526.672				
	3층				4592.074				
	4층				4592.074				
	5층				2991.332				
	지1층				10064.649				
	지2층				2066.152				
	1. 동 소				17-1	대	준주거지역	12,494.5	
				(내) 철근콘크리트조 제3층 제402-313호	73.401	73.401	213,000,000	비준가액 공용면적 포함	
				1. 소유권 -----	53.463				
				대지권	12,494.5x-----	53.463			
					12494.5				
							토지·건물 토 지 : 63,900,000 건 물 : 149,100,000		
		■ 기호(2) 인천광역시 서구 청라동 [도로명주소] 인천광역시 서구	164-1 청라 엑슬루 타워 제103동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 55층	1층	884.26		
	2층	829.06							
	3층	932.01							

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		
	충봉대로 586번길 22			4층	932.01			
				5층	932.01			
				6층	932.01			
				7층	932.01			
				8층	932.01			
				9층	932.01			
				10층	932.01			
				11층	932.01			
				12층	932.01			
				13층	932.01			
				14층	844.86			
				15층	722.23			
				16층	932.01			
				17층	932.01			
				18층	932.01			
				19층	932.01			
				20층	932.01			
				21층	932.01			
				22층	932.01			
				23층	932.01			
				24층	932.01			
				25층	932.01			
				26층	932.01			
				27층	932.01			
				28층	932.01			
				29층	932.01			
				30층	187.73			
				31층	932.01			
				32층	932.01			
				33층	932.01			
				34층	932.01			
				35층	932.01			
				36층	932.01			
				37층	932.01			
				38층	932.01			
				39층	932.01			
				40층	932.01			
				41층	932.01			
				42층	932.01			
				43층	932.01			

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			
(2)	1. 동 소	164-1	대	44층	932.01		841,000,000	비준가액 공용면적 포함	
				45층	844.86				
				46층	772.23				
				47층	932.01				
				48층	932.01				
				49층	932.01				
				50층	932.01				
				51층	932.01				
				52층	932.01				
				53층	932.01				
				54층	932.01				
				55층	932.01				
				준주거지역	47,328.5				
				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	150.28	150.28			
				1. 소유권 ----- 대지권	65.38 47,328.5x----- 47328.5	65.38			
토지 · 건물									
토 지 :			252,300,000						
건 물 :			588,700,000						
합 계			₩1,054,000,000.-						
			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

■ 기호(1)

본건은 인천광역시 연수구 송도동 소재 '송도2동 행정복지센터' 남서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 오피스텔, 상가점포, 공동주택 등이 혼재하고 있는 지역임.

■ 기호(2)

본건은 인천광역시 서구 청라동 소재 '인천 초은중학교' 북서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 공동주택, 주상복합, 상가 점포 등이 혼재하고 있는 지역임.

(2) 교통상황

기호(1),(2) 각각 대상물건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

■ 기호(1)

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하2층~지상5층 건물 내 제3층 제402-313호로서

- 외벽 : 강화유리, 외장벽돌, 복합판넬 등
- 창호 : 시스템 창호 등 마감임.

■ 기호(2)

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 건물 내 제8층 제802호로서

- 외벽 : 몰탈 위 페인팅 등
- 창호 : 새시조 등 마감임.

(4) 이용상태

기호(1)은 오피스텔, 기호(2)는 공동주택(아파트)으로 이용 중임.

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)

(5) 설비내역

기호(1),(2) 공히 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

■ 기호(1)

자체지반 대체로 평탄하게 조성된 가장형의 토지로서 현황 오피스텔, 상가 건부지 등으로 이용 중임.

■ 기호(2)

자체지반 대체로 평탄하게 조성된 가장형의 토지로서 현황 공동주택, 업무시설(오피스텔), 판매시설, 근린생활시설 등 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

■ 기호(1)

북서측으로 노폭 약 35~40m, 북동측으로 노폭 약 25~30m, 남동측 및 남서측으로 노폭 약 20~25m의 도로에 각각 접하고 있음.

■ 기호(2)

단지 내 도로가 외곽공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

■ 기호(1)

준주거지역, 제1종지구단위계획구역(2011-11-02)(국제업무단지), 대로1류(폭 35m~40m)(주간선도로)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(보조간선)(접합), 중로1류(폭

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) |

20m~25m)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(국지도로)(접합), 경제자유구역, 상대보호구역(송도7유치원), 상대보호구역(인천연송초등학교), 절대보호구역(송도7유치원), 성장관리권역 임.

■ 기호(2)

준주거지역(2012-12-24), 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구 조례 제1749호), 경제자유구역(2022-01-03), 상대보호구역(2015-03-31)(인천서부교육지원청), 성장관리권역 임.

(9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

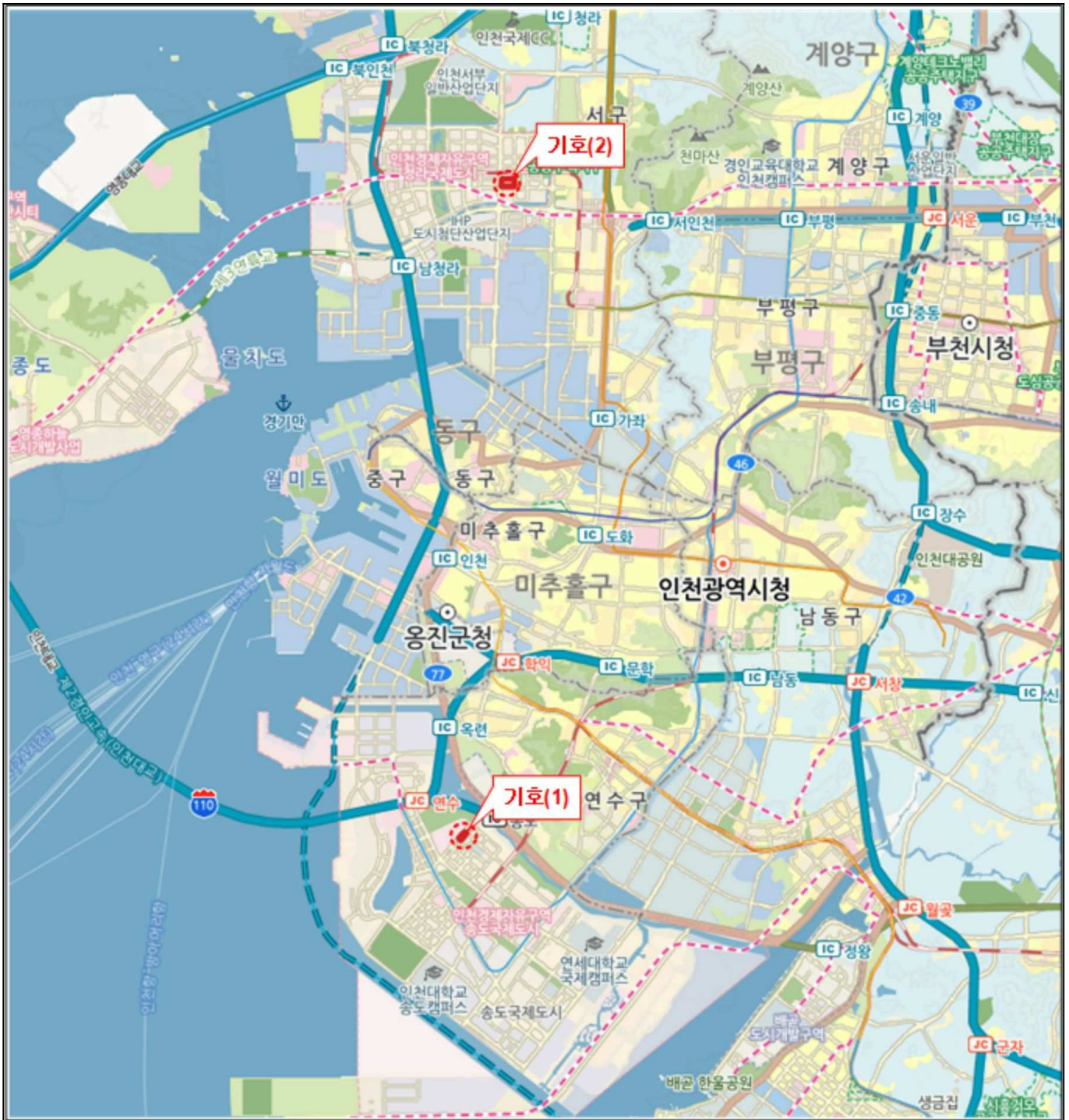
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건은 현장조사 시 이해관계인 협조부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하였으며, 건축물대장 상 등재된 현황도면, 외관모측, 주변탐문, 동 유형 부동산 일반현황 등을 참작하여 평가하였는 바, 입찰 시 내부구조 등은 별도 확인하시기 바람.

광역위치도



소재지	인천광역시 연수구 송도동 17-1 커널워크 디4 (원터) 3층 402-313호 외
-----	---

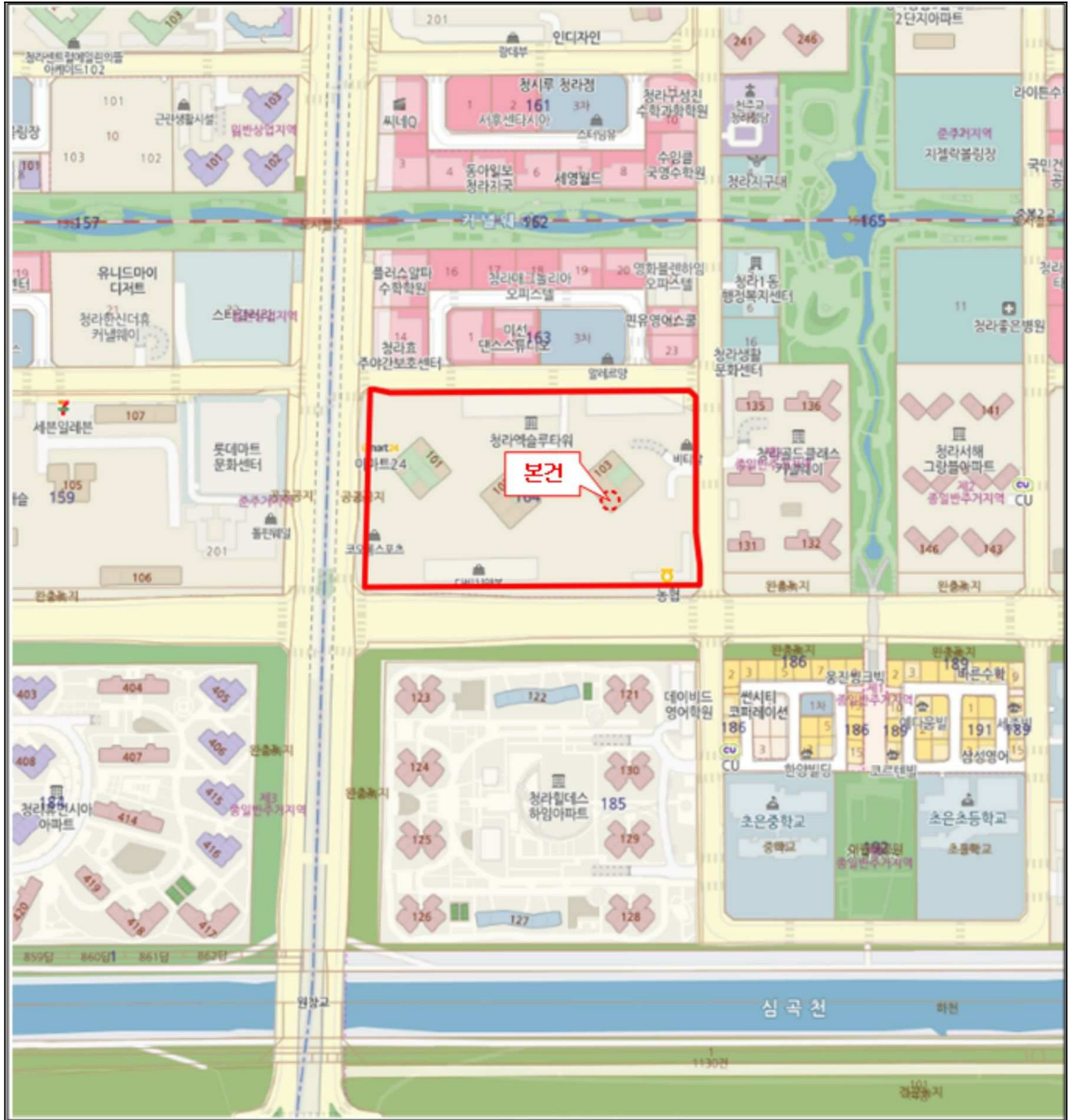


위 치 도



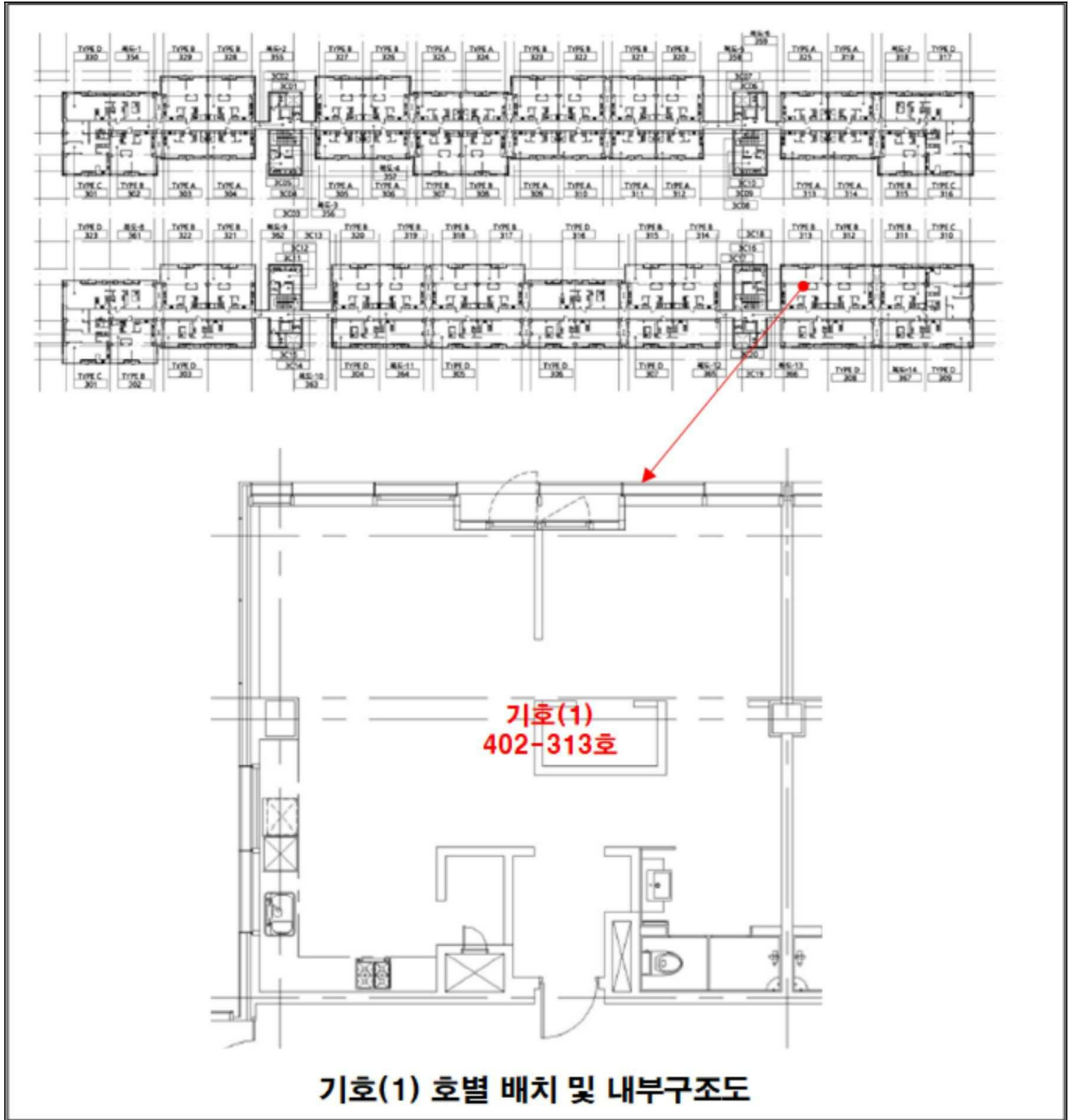
소재지

인천광역시 서구 청라동 164-1 청라 엑슬루타워 제103동 제8층 제802호



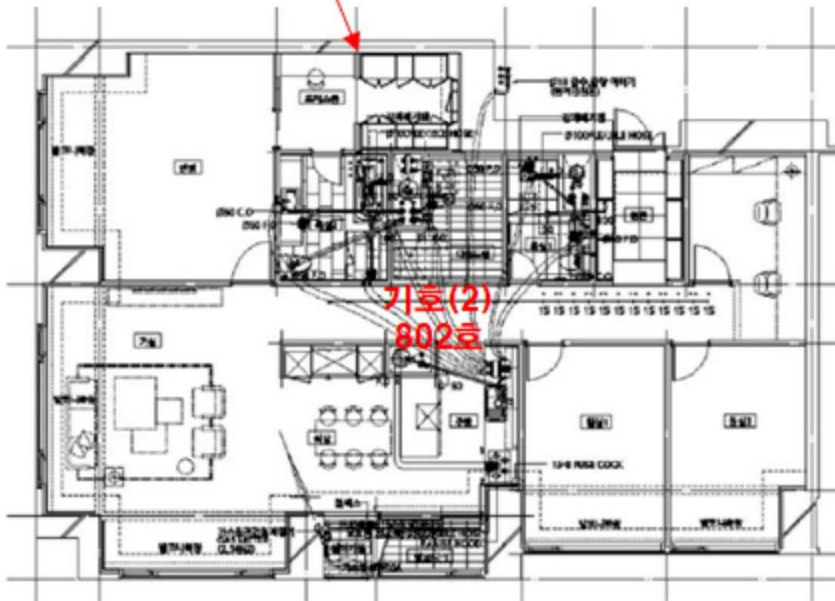
내부구조도

소재지 인천광역시 연수구 송도동 17-1 커널워크 디4 (원터) 3층 402-313호



내부구조도

소재지 인천광역시 서구 청라동 164-1 청라 엑슬루타워 제103동 제8층 제802호



기호(2) 호별 배치 및 내부구조도



(1)



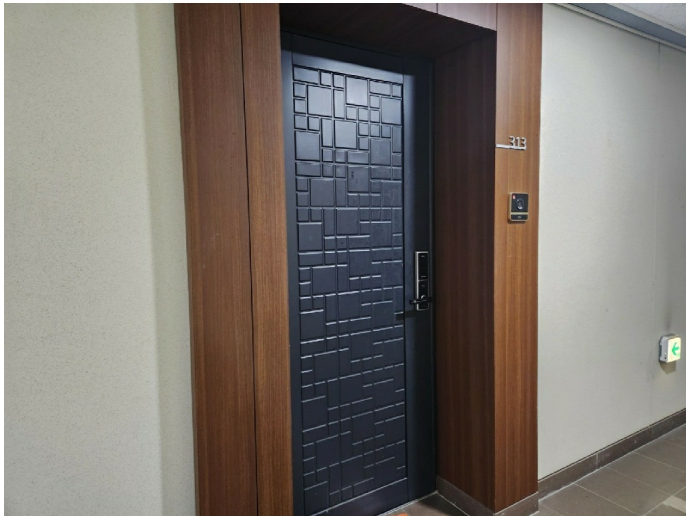
(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(2)



(2)



(2)