

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 공대진 소유물건(2024타경577723)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김진득

감정평가서번호: AC0124-24

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.

안병철감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
안병철

(인)

감정평가액	이억이천팔백만원정 (₩228,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김진득		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	공대진 (2024타경577723)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 13	2024. 12. 13	2024. 12. 16	
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	-	228,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩228,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 서구 석남동 소재 “석남역” 북서측 인근에 위치하고 있는 힐스테이션 제13층 제1301호(전유면적 : 59.8987㎡)에 대한 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가 근거 및 기준

#### 1) 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

#### 2) 감정평가 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건은 2024년 12월 13일 실지조사를 실시하여 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 13일임.

## 4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정하되, 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 5. 기타 참고사항

- 1) 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 2) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였음.
- 3) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부사항을 \*\* 처리하였음.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 서구 석남동 509-1 [도로명주소] 인천광역시 서구 가정로 276		
건물명, 층, 호수	힐스테이션 제13층 제1301호		
용도	오피스텔	사용승인일자	2020.02.03
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	59.8987	43.6125	9.6584

\* 공용면적은 집합건축물대장(전유부,갑)상의 “주” 공용면적의 합계임.

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 (동/층/호수)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					거래단가(원/㎡)	사용승인일
#1	석남동 509-*	힐스테이션 (6층/***)	59.8987	9.6585	235,000,000	2022.03
					@3,923,000	2020.02
#2	석남동 496-*	세움캐슬 (2층/***)	71.08	11.2487	290,000,000	2023.01
					@4,079,000	2018.06

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처 : KAIS 한국부동산원

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

인근지역내 가치형성요인이 비슷한 거래사례로서 대상물건과 위치적 및 물적 유사성이 높다고 판단되는 거래사례 기호(#1)을 선정함.

## 4. 사정보정

부동산 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역내 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래로 판단됨. (1.00)

## 5. 시점수정

(1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

### (2) 시점 수정치 산정

‘거래사례 1’의 거래시점(2022년 02월) 가격지수	103.1
대상물건의 기준시점(2024년 10월) 가격지수	96.2
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	$96.2 / 103.1 \approx 0.93307$

## 6. 가치형성요인 비교

요인 구분	세 부 항 목	격차율 (대상/사례)	비고
단지 외부요인	<input type="checkbox"/> 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치 <input type="checkbox"/> 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 <input type="checkbox"/> 차량이용의 편리성 <input type="checkbox"/> 공공시설 및 편익시설과의 배치 <input type="checkbox"/> 자연환경(조망, 풍치, 경관) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

단지 내부요인	<input type="checkbox"/> 시공업체의 브랜드, 건물의 구조 및 마감상태 <input type="checkbox"/> 단지내 총세대수 및 최고층수 <input type="checkbox"/> 경과연수에 따른 노후도 <input type="checkbox"/> 단지내 통로구조(복도식/계단식) <input type="checkbox"/> 주차의 편리성 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함
개별적 요인	<input type="checkbox"/> 층별 효용, 향별 효용 <input type="checkbox"/> 위치별 효용(동별 및 라인별) <input type="checkbox"/> 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 <input type="checkbox"/> 내부 평면방식 <input type="checkbox"/> 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.04	본건은 사례대비 층별효용에서 우세함.
기타 요인	<input type="checkbox"/> 기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함
누 계 치		1.040	

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원)
1	3,923,000	1.000	0.93307	1.040	3,806,851	3,807,000

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명 (동/층/호수)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	가격시점
						사용승인일자
석남동 509-*	힐스테이션 (6층/***)	59.90	9.66	경매	221,000,000	2024.07
					@3,689,000	2020.02
석남동 509-*	힐스테이션 (13층/***)	59.62	9.61	경매	221,000,000	2024.01
					@3,707,000	2020.02

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 인근 유사물건 가격수준

위 치	가격수준(호가)	비 고
본건 인근	유사규모 오피스텔 : 전유면적당 : 3,500,000 ~ 3,800,000(원/㎡) 수준	신축후 약 4~5년 정도 경과

## IV. 감정평가액 결정의견

상기의 참고가격 자료(평가전례, 인근 유사부동산의 가격수준 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였음.

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	단가(㎡)	산정가액(원)	감정평가액(원)
1	제13층 제1301호	59.8987	3,807,000	228,034,351	228,000,000



# 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 서구 석남동 소재 "석남역" 북서측 인근에 위치하며, 주위 일대는 동류형의 업무시설 및 공동주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위 여건 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하며, 인근에 다수의 시내버스 노선 및 지하철역 (석남역/인천2호선)이 위치하고 있어 제반 대중교통 사정은 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 13층 건물내의 제13층 제1301호로서,  
 (사용승인일 : 2020.02.03.)  
 외벽 : 몰탈위 수성페인팅 및 돌붙임 등 마감  
 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감  
 창호 : 하이새시 이중창호임.

## (4) 이용상태

현황 "오피스텔"로 이용중임.  
 (별지 "내부구조도" 참조)

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 소화전, 화재탐지설비, 승강기, 난방설비 등 설비 되어 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

가장형의 토지로로서 인접도로와 등고 평탄하며, 현황 구분건물의 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 로폭 약 20미터의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 시가지경관지구(인천광역시 2022-273), 종로1류(폭 20m~25m)(접함),  
가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호 )<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

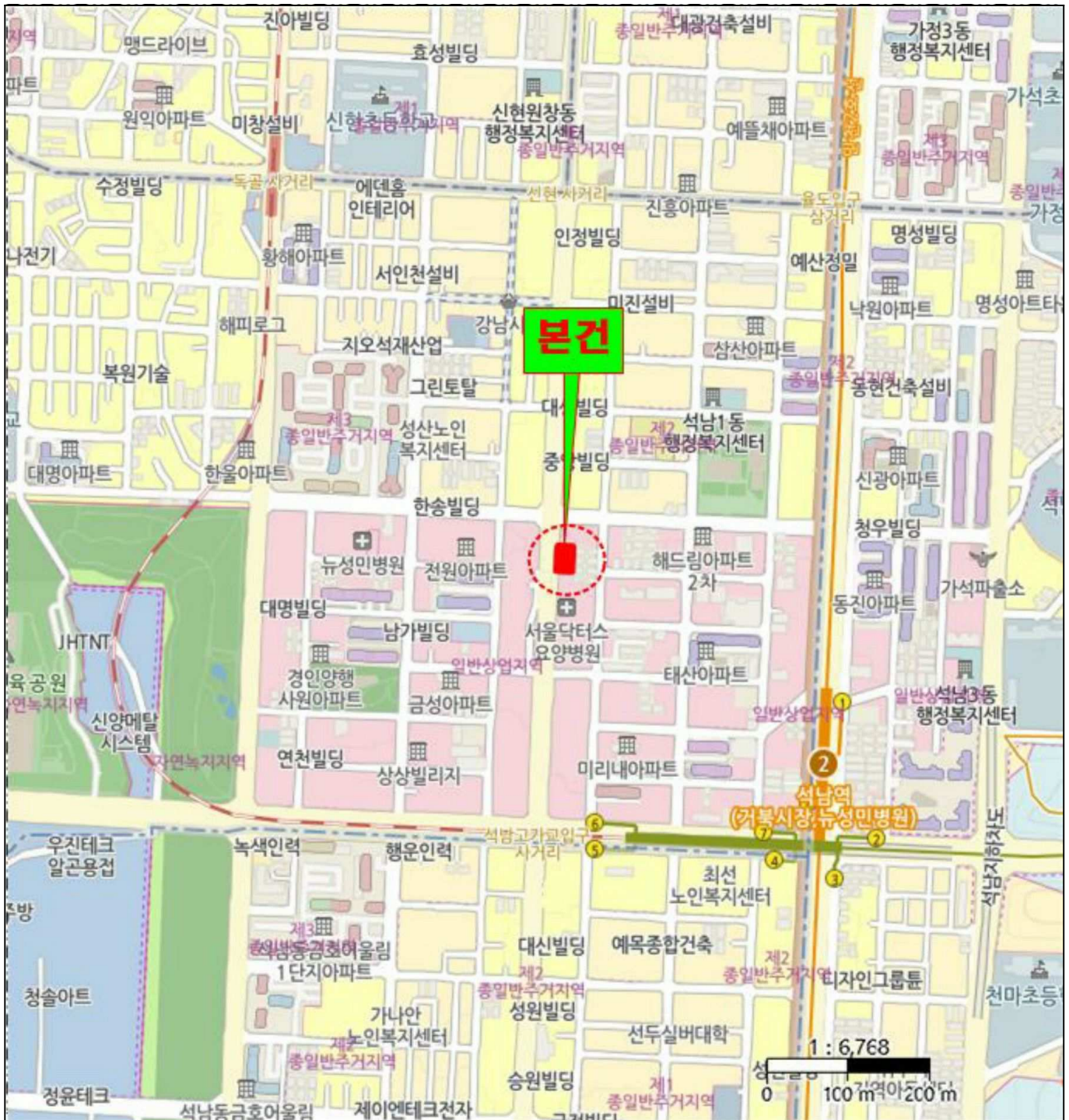
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사시 이해관계인 부재 등으로 임대관계 미상이며, 건물의 내부현황은 탐문조사 및  
집합건축물대장상의 건축물현황도(내부구조도) 및 통상적인 이용상태 등을 참고하였음.

# 위 치 도



소 재 지	인천광역시 서구 석남동 509-1 힐스테이션 13층 1301호
-------	------------------------------------

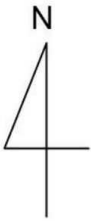


# 내부구조도

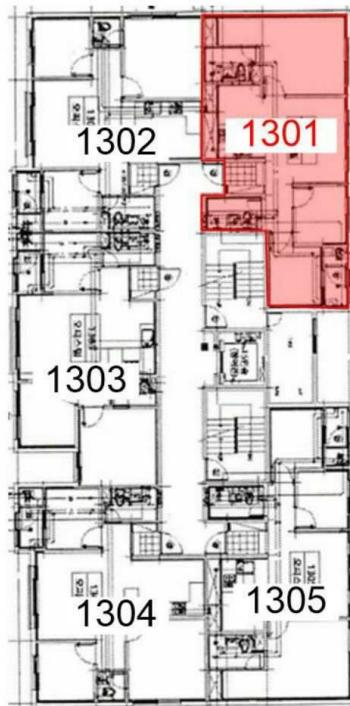


소재지

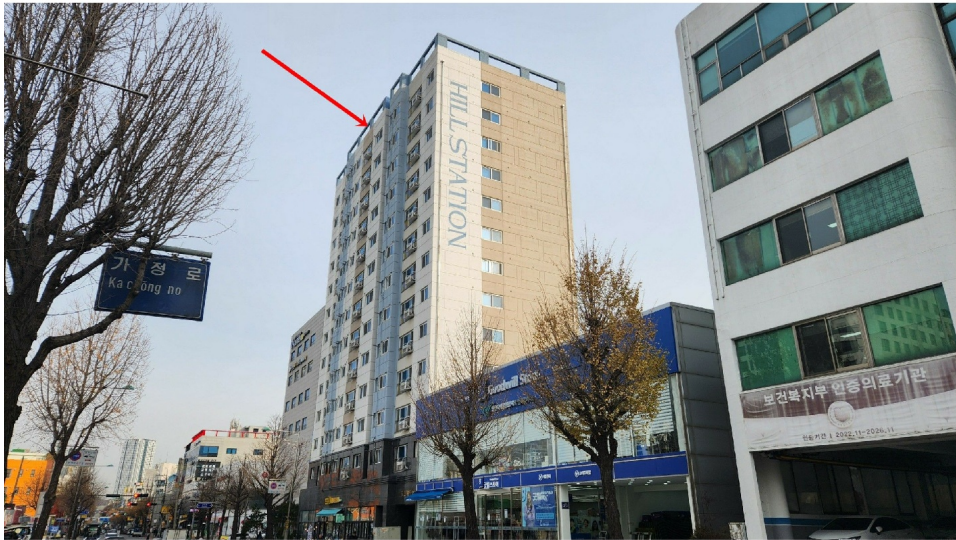
인천광역시 서구 석남동 509-1 힐스테이션 13층 1301호



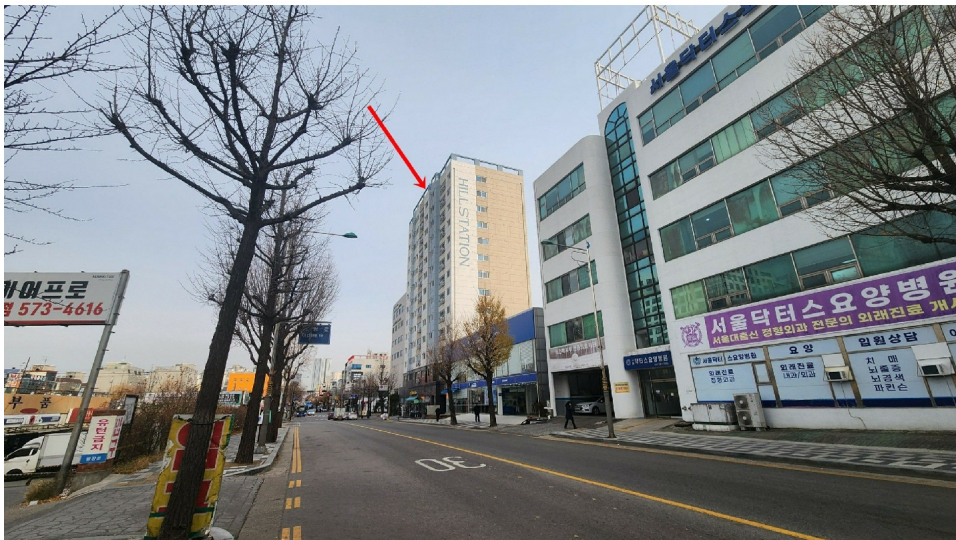
No Scale



[ 힐스테이션 제13층 제1301호 ]



:





(1301 )