감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 소유물건 (2025타경504487)
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍
평가서 번호	대화 06-2502-2-0147

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

DAEHWA 대화감정평가법인

(주)대화감정평가법인 경인지사

인천광역시 부평구 마장로 256산곡프라자 501
대표전화 : (032)523-7272 FAX : (032)523-7292

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사 (인)

(주)대화감정평가법인
경인지사 지사장 박 정 동 (인)

감정평가액	이억사백만원정 (\204,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍	평가목적 (제출처)	경매 (제출처 : 인천지방법원 경매3계)	
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경504487)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025. 02. 19	2025. 02. 19	2025.02.19

평가내용	공부公簿(의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	--	204,000,000
	합 계					\204,000,000.-
		이	하	여	백	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상물건의 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 서구 가좌동 소재 '인천가좌역' 북서측 인근에 위치하는 "제이팰리스" 4층 403호에 대한 경매 목적의 감정평가건임.

2. 대상 물건의 개요

소재지		인천광역시 서구 가좌동 160-16		
이용상황		업무시설	사용승인일자	2017.01.24
건물의 구조/ 시공 및 관리상태		철근콘크리트구조 평슬래브지붕 10층 보통	규모	36호
용도지역		준공업지역		
구 분		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분(㎡)
1	4층 403호	70.62	14.98	20.84

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 2월 19일임.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 2월 19일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건

없 음.

3. 기 타

본건은 기준시점 현재 거주자의 폐문부재 등으로 내부이용상황 등은 건축물대장상 도면을 기준하여 표기하였으며, 통상적인 내부마감 상태 등을 종합 참작하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

나. 본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 평가는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

(대상물건과 같은 오피스텔(주거용) 부동산은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 또한 수익용 부동산이 아니므로 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출과정

가. 평가개요

본건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 산출과정

(1) 유사 물건의 거래사례 등 각종 사례

1) 유사 물건의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	층·호수	전유면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)(전유면적당단가)	신축년도
A	가좌동 000-0	8층 000호	59.85	2024.09.25	175,000,000 (@2,923,977원/㎡)	2017

2) 유사 물건의 평가 선례

(자료출처 : 한국감정평가협회 등)

기호	소재지·건물명칭·층·호수	전유면적(㎡)	평가목적	기준시점	감정평가액(원)	전유면적 기준단가(원/㎡)	신축년도
B	가좌동 000-0 2층 000호	69.35	경매	2024.12.20	204,000,000	2,941,601	2017

(2) 사례의 선정

상기 사례자료 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례인 기호 "A" 를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 사정보정

상기사례 "기호 A"의 가격은 인근부동산 중개업소에서 조사된 부동산 시세 및 평가전례 등을 참작할 때 정상적인 사례로 판단되는바 별도의 사정보정은 불필요한 것으로 판단하였음.

(4) 시점수정

- 시점수정이란 가치의 산정에 있어서 선정사례자료의 거래시점과 본건의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 선정사례가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

- 본건의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사 발표한 해당구 용도지역별 지가변동률을 검토하였으나 동 자료는 토지에 대한 자료로 적용치 않고, 한국부동산원에서 조사·발표한 오피스텔 매매가격지수를 참작하여 하기와 같이 시점수정함.

(인천광역시 기준)

사례기준 가격지수 (2024.08)	기준시점 가격지수 (2025.01)	시점수정치
98.39	97.19	97.19/98.39≒0.98780

(5) 격차율 산정

개 별 요 인			
요 인 구 분	항 목	대상/사례	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 (조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대등함.
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	대등함.
호별요인	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	대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 호가수준

위 치	이용상황	단가 수준 (원/㎡)	비 고
본건유사	오피스텔	2,900,000~3,000,000원/㎡ 내외	인근 유사 부동산

(7) 최근 1년간 경매낙찰가율

평 균 낙찰가율	이용상황	소 재 지	최근1년	최근6개월	최근3개월	가좌동/ 최근1년
69.31%	오피스텔 (주거)	인천	71.03%	71.00%	74.88%	67.82%
		남동구	70.74%	69.99%	66.97%	

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 평가단가 결정

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 격차율								
기호	동 · 호수	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	4층 403호	2,923,977	1.000	0.98780	1.000	2,888,304	2,890,000	사례A기준

(2) 감정평가액 결정

기호	구분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액(원)	결정가액(원)	비고
1	4층 403호	70.62	2,890,000	204,091,800	**204,000,000**	-

라. 토지 및 건물의 배분가액

토지 : ₩ 65,280,000.-

건물 : ₩138,720,000.-

합계 : ₩204,000,000.-

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
1	인천광역시 서구 가좌동	160-16 제이 팰리스	업무시설 (오피스텔) 및 근린생활시설	철근콘크리트 구조 평슬래브지붕 10층				
				지1층	23.84			
				1층	158.1			
				2층	325.95			
				3층	325.95			
				4층	325.95			
				5층	325.95			
				6층	325.95			
				7층	325.95			
				8층	325.95			
				9층	325.95			
				10층	252.27			
	1.동소	160-16	대		744.7			
				(내)				
				철근콘크리트구조 4층 403호	70.62	70.62	204,000,000	"비준가액"
				대지권	20.84			
				(1 소유권)	-----	20.84		
					744.7			
	합 계						\ 204,000,000.-	
				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

인천광역시 서구 가좌동 소재 "인천가좌역" 북서측 인근에 위치하는 "제이팰리스" 4층 403호로서, 주변은 공장 및 업무시설, 근린생활시설 등이 소재하는 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 대중교통 등의 제반교통 사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 10층건 중 4층 403호임.

(4) 이용상태

'업무시설(오피스텔)'로 이용중임.

(5) 설비내역

상 · 하수도설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로서, '업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설'의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

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)

본건의 동측으로 약 10m 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 도로(접합) 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기 타 : 없음.

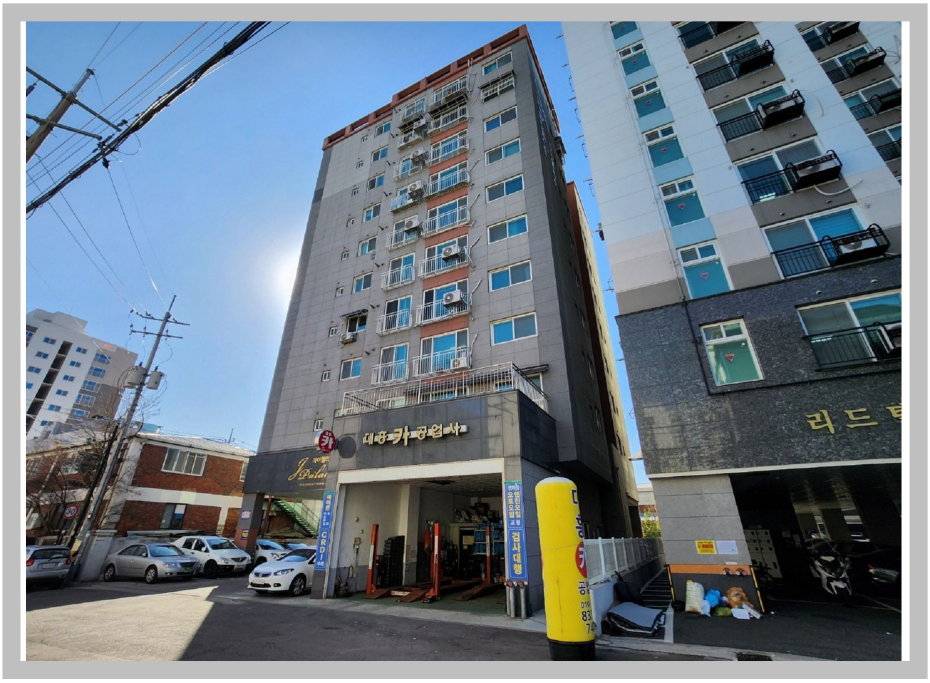
06-2502-2-0147

위 치 도

소 재 지	인천광역시 서구 가좌동 160-16 제이팰리스 4층 403호

06-2502-2-0147

현 황 사 진



【 본건 전경 】

【 본건 출입문 】