

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김관환 소유물건(2025타경507575)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: K250226-24

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.

광희감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
정 지 순

(인)

감정평가액	이억일천만원정 (₩210,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김관환 (2025타경507575)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.05	2025.03.04 ~ 2025.03.05	2025.03.05		
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
	오피스텔	1개호  이	오피스텔  하	1개호  여	-  백	210,000,000
	합 계					₩210,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 “인천지하철 2호선 시민공원역” 북서측 인근에 소재하는 집합건물(대경이즈뷰아파트 3층 304호)로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.
- (2) 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 05일이며 규칙 제10조에 따른 가격조사 및 실지조사기간은 2025.03.04 ~ 2025.03.05일임.

### 4. 평가방법

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등 제반 관계 법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.
- (2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 인근지역의 상황, 제반 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층·향, 위치별 효용도 및 동 유형, 유사형 물건의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였음. 또한 본건의 평가에 있어 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 거래사례, 평가선례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타

### (1) 토지·건물의 배분 가격

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 건물과 토지의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 상기와 같이 산정된 평가 가격을 한국부동산연구원의 「주거용 집합건물 토지·건물 배분 비율표」의 토지·건물 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 참고 바람.

### (2) 본건의 내부구조, 호별위치 및 이용상태 등은 내·외부 관찰 및 집합건축물대장 표준설비 및 현장에서 조사된 사항 등을 바탕으로 동 유형의 표준적 이용상태를 기준으로 평가하였음.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건 개요

구분	내용		
소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 199-4,199-5 (도로명주소: 인천광역시 미추홀구 경인로 325번길 16)		
건물명, 층, 호수	대경이즈뷰아파트 3층 304호		
용도	오피스텔		
사용승인일자	2011. 11. 28		
면적(m <sup>2</sup> )	전유부분면적	공용부분면적	대지권면적
	73.37	22.57	19.97

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 공용부분 면적은 집합건축물대장상 공용부분 구분상의 '주'부분을 합산한 면적임.

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점
						사용승인일
1	주안동 199-* 아르누보 8층 / 80*호	69.2	18.03	265,000,000 (@3,829,479)	감정평가 정보체계 (KAIS)	2024.02.21
						2022.01.06
2	주안동 200-** 스타뷰 2층 / 20*호	81.82	13.8516	175,000,000 (@2,138,841)	감정평가 정보체계 (KAIS)	2024.09.04
						2015.11.17
3	주안동 200-** NS타워텔 7층 / 70*호	13.1893	3.0467	42,000,000 (@3,184,399)	감정평가 정보체계 (KAIS)	2024.10.03
						2012.09.13

### (2) 비교사례의 적정성 검토

본건과 인근지역내 거래사례로 거래사례 1은 본건과 유사성이 높아 비교가능성이 높은 거래사례로 판단되어 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

상기 거래사례는 매도인과 매수인간에 정상적인 매매사례로 보임.(1.00)

## 5. 시점수정

### (1) 시점수정치의 결정방법

본건은 업무시설(오피스텔)로서 한국부동산원이 조사 발표하는 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 결정하도록 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 매매가격지수 변동치(인천광역시 미추홀구, 오피스텔)

$$\text{변동치} = \frac{2025\text{년 } 02\text{월지수}}{2024\text{년 } 01\text{월지수}} = \frac{97.19}{99.93} \approx 0.97258$$

※ 단 2025년 02월 지수는 미공시 상태인바 2025년 01월 지수를 연장적용함.

(3) 시점수정치의 결정

매매가격지수 변동치는 상기와 같으며, 시점수정치는 0.97258로 결정함. (0.97258)

## 6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	격차율	비 고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대등시됨.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.85	노후도 등에서 본건이 열세임.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.90	층별효용도에서 본건이 열세임.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
<b>격차율 누계</b>		<b>0.765</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 비준가격 산정

거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격(원)	비준가격(원)
265,000,000	1.00	0.97258	0.765	73.37/69.2	209,047,000	210,000,000

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사부동산 가격수준

가격수준	2,700,000 /m <sup>2</sup> 전후 수준으로 조사됨.
------	--

(인근 부동산 탐문조사)

### 2. 인근 평가선례

(출처: 협회 감정평가정보)

목적	소재지	건물명	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/m <sup>2</sup> )	기준시점
		호					사용승인일
경매	주안동 199-*	대경이즈뷰	75.58	20.57	220,000,000	2,910,823	2024.02.07
		3층/30*호					2011.11.28
경매	주안동 199-*	대경이즈뷰	70.38	19.15	219,000,000	3,111,679	2024.02.28
		6층/60*호					2011.11.28
경매	주안동 199-*	대경이즈뷰	75.58	20.57	194,000,000	2,566,817	2022.07.27
		2층/20*호					2011.11.28

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 210,000,000원

### 2. 결정의견

거래사례, 평가선례, 인근 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료 등에 의해 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 대상부동산의 감정평가액을 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.	(1동의 건물의 인천광역시 미추홀구 주안동  대경이즈뷰 아파트  [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로325번길	표시) 199-4 199-5    16	아파트	철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층			210,000,000	비준가격	
					1층	20.16			
					2층 ~ 4층	각 326.96			
					5층	265.3			
					6층 ~ 8층	각 263.68			
					9층	252.13			
					10층	218.71			
					옥탑	40.32			
					지1층	376.48			
					(전유부분의 건물)  3층 304호	물의표시)			
(대지권의 목적 토지의표시: 1. 인천광역시 미추홀구 주안동 2. 동 소	인 토지의  199-4  199-5	표시)  대  주차장		424.8					
대지권의종류: 1,2. 소유권				19.97	19.97				

# 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		
	대지권의비율: 1,2.				----- 583.8	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 84,000,000 126,000,000	
	<b>합 계</b>			이 하	여	백	<b>₩210,000,000.-</b>	

# 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 미추홀구 주안동 소재"인천지하철2호선 시민공원역"북서측 인근에 위치하며, 주위일대는 아파트,오피스텔,다세대주택 및 각종 근린생활시설등이 혼재하는 일반상업지역으로 주위환경은 무난한 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 각종 차량의 출입이 가능하고 지하철역 및 버스정류소 등이 인근에 위치하여, 대중교통사정은 무난한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층 중 3층 304호로서,

외벽 : 몰탈위 미장스톤 및 치장타일 마감 등.

내벽 : 벽지도배 및 타일마감.

창호 : 하이샤시 창임.

## (4) 이용상태

본건은 오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비(13인승) 등이 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

2필 1단인 장방형 토지로 인접토지와 등고평탄하며 아파트 및 오피스텔 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 서측 및 동측으로 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

인천광역시 미추홀구 주안동 199-4번지

일반상업지역(2022-06-13) , 방화지구(2022-06-13)  
가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의  
관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

인천광역시 미추홀구 주안동 199-5번지

일반상업지역(2022-06-13) , 방화지구(2022-06-13)  
가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의  
관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## 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 등기사항전부증명서에는 주택임차권이 등재되어있음.

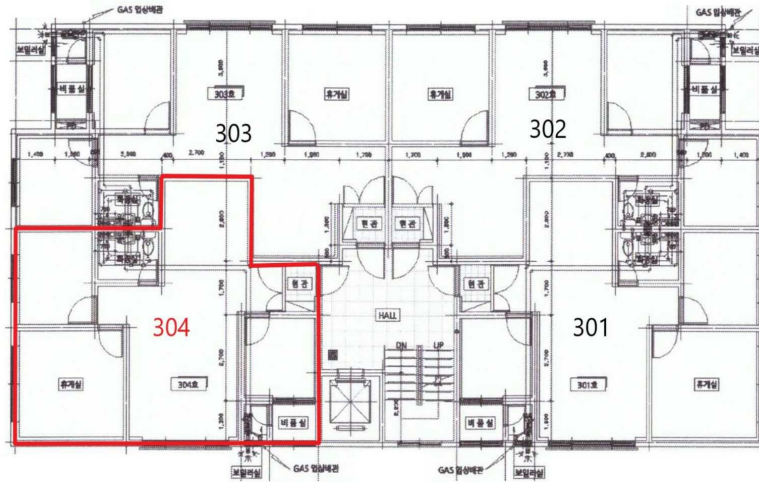
# 위치도



소재지 인천광역시 미추홀구 주안동 199-4 외 1필지 대경이즈뷰아파트 3층 304호



# 건물개황도



<본 건>

인천광역시 미추홀구 주안동 199-4 외 1필지 대경이즈뷰아파트 3층 304호



