

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김은규 소유물건(2025타경507618)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 박준복

감정서번호 : M2025-0224-101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

명감정평가사사무소

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

명성숙

(인)

감정평가액	이억오천칠백만원정 (₩257,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박준복		감정평가 목적		법원경매	
제출처	인천지방법원 경매15계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	김은규 (2025타경507618)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 02. 26		2025. 02. 26	2025. 03. 06
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	257,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩257,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 가좌동 소재 '인천석남서초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '아트시티' (통칭'A'동) 제11층 제1105호에 대한 인천지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 2월 26일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 26일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


2. 기타 참고사항

- ① 본건 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하여, 건축물 대장 및 외부관찰 등을 기준으로 동유형 구분건물의 일반적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 참조하시기 바람.
- ② 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 의거 구분건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가액을 토지 및 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 경매진행시 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 서구 가좌동 104-13 아트시티 (통칭'A'동) 제11층 제1105호			
도로명주소	인천광역시 서구 건지로 242 (가좌동)			
	주용도	업무시설 84개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2019.07.05		
	건물규모	층수	지하 1층/지상 13층	
		연면적	11,600.49 m ²	
비고	-			

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	'A'동/ 11/1105	오피스텔	84.66	60.58	145.24	23.99	58.29

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

3. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	가좌동 104-13	13/130*	오피스텔	84.28	145.53	279,000,000 (@3,310,000)	2022.04.07 (2019.07.05)	-
#2	가좌동 104-13	8/80*	오피스텔	84.66	145.24	240,000,000 (@2,830,000)	2024.04.12 (2019.07.05)	-
#3	가좌동 104-13	9/90*	오피스텔	84.66	145.24	245,000,000 (@2,890,000)	2024.03.23 (2019.07.05)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2022.04.07/ 2025.02.26	
인천 오피스텔(주거용)	-8.467% (0.91533)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2022.03	106.18
			기준시점 당시 지수	2025.01	97.19
		산식		$1 + (97.19 - 106.18) / 106.18$ ≈ 0.91533	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	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	본건과 사례가 대체로 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	'A'/11 /1105	84.66	#1	3,310,000	1.000	0.91533	1.000	3,030,000	256,519,800	257,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근 유사 부동산	2,800,000-3,000,000	-

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	가좌동 104-1* 8/80*	오피스텔	81.7	142.38	287,000,000	2023.03.21 (2019.07.05)	법원경매
					(@3,510,000)		
(2)	가좌동 104-1* B/12/120*	오피스텔	84.66	145.29	269,000,000	2024.01.04 (2019.08.22)	법원경매
					(@3,180,000)		
(3)	가좌동 104-1* 5/50*	오피스텔	84.66	145.24	254,000,000	2023.05.08 (2019.07.05)	담보
					(@3,000,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제'A'동 제11층 제1105호	84.66	23.99	257,000,000

2. 기타 참고사항

-

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		아트시티 제'A'동 제11층 제1105호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	인천광역시 서구 가좌동	104-13 아트시티	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 13층				
	[도로명주소] 인천광역시 서구 건지로 242			지1층 1층 2층 3층 4층 ~ 12층 각 13층	214.54 304.53 1,224.01 1,224.01 881.05 703.95			
	상동	104-13	대	준공업지역	1,909			
				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1105호	84.66	84.66	257,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 145.24㎡
				소유권 1.x -----	23.99 1,909 x----	23.99		
				대지권	1,909			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 77,100,000 179,900,000	
		합 계						₩257,000,000.-
				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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 서구 가좌동 소재 '인천석남서초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상13층 건물로서,

외벽 : 석재붙임 및 페인팅 마감,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

오피스텔(주거용)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수 설비, 난방 설비, 승강기설비, 주차장 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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형 토지로서 오피스텔의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약 30미터 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

가좌동 104-13 :준공업지역, 대로2류(폭 30m~35m)(대로 2-29호선(보))(접합),
가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

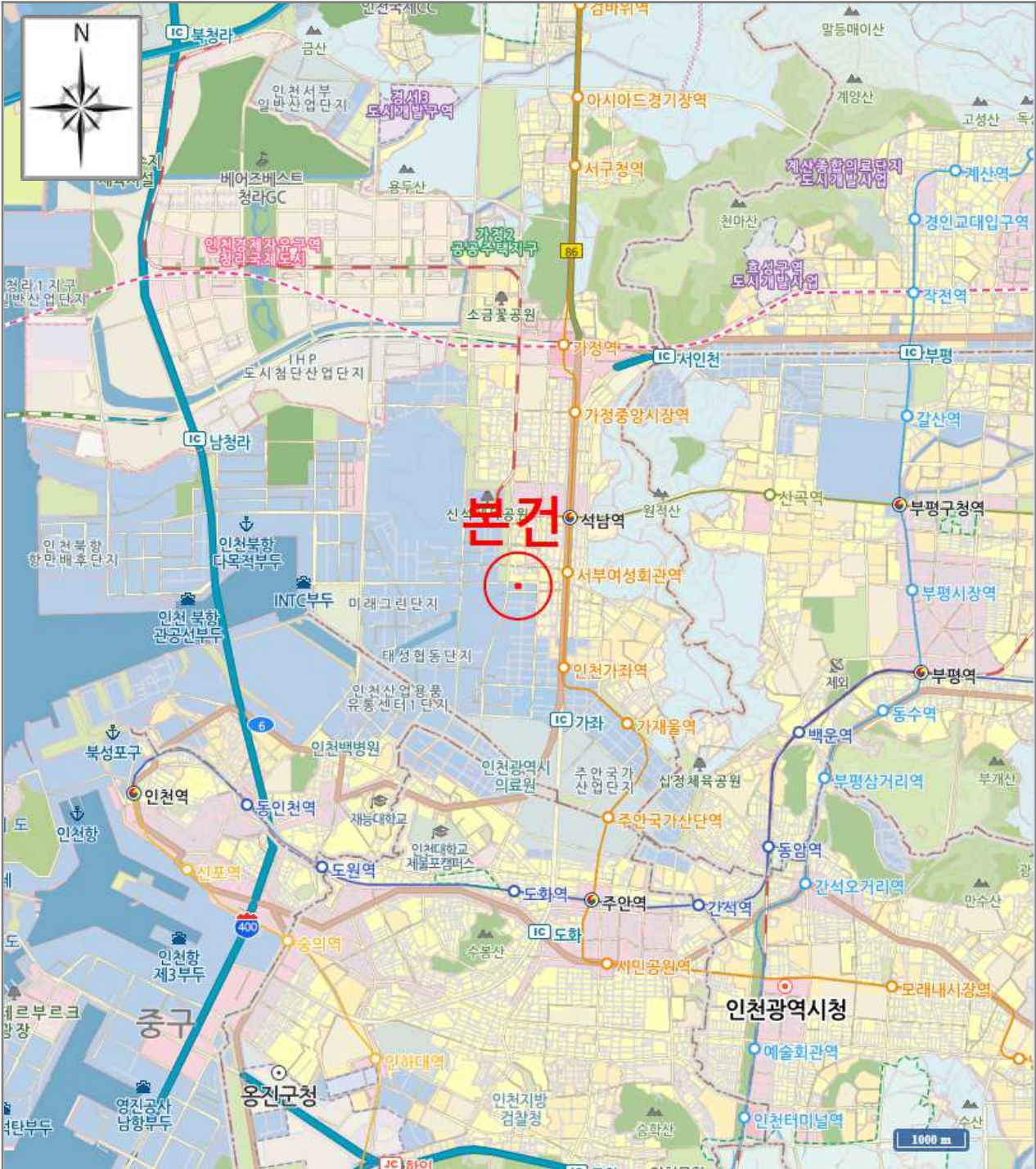
-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도

소재지	인천광역시 서구 가좌동 104-13 아트시티 (통칭'A'동) 제11층 제1105호
-----	---



[범례]

■ 본 건

■ 평가전례

■ 거래사례

상세 위치도

소재지	인천광역시 서구 가좌동 104-13 아트시티 (통칭'A'동) 제11층 제1105호
-----	---



[범례]

■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

내부구조도

소재지	인천광역시 서구 가좌동 104-13 아트시티 (통칭'A'동) 제11층 제1105호
-----	---



‘아트시티’
(통칭‘A’동) 제11층 제1105호
호별배치도 및 내부구조도

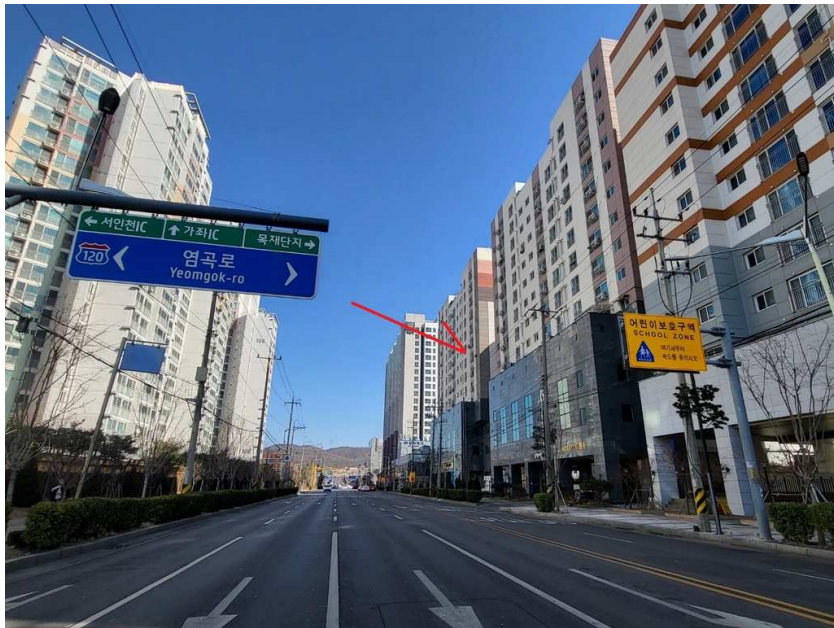
사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 가좌동 104-13



본건 건물전경



주위 환경

사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 가좌동 104-13



1층 공동출입구



본건 호실 현관문