

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최근영 소유물건(2025타경507741)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 박준복

감정평가서번호: KI250305-02-016



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.

(주)감정평가법인 국토 경인지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
전한철

*전한철*

(인)

(주)감정평가법인 국토 경인지사 지사장 곽세근



(서명또는인)

감정평가액	일억일천삼백만원정(₩113,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박준복		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매15계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최근영 (2025타경507741)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.06	2025.03.05 ~ 2025.03.06	2025.03.07	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물  하	1개호  여	-  백	113,000,000
	합계					₩113,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		<i>이석원</i>		(인)	

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 '인천남동세무서' 동측 인근에 위치하는 구월아시아드더블루시티 제4층 제435호(구분건물)로서, 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 본건 개요

본건 전경



소재지	인천광역시 남동구 구월동 1527외 1필지 [도로명주소] 인천광역시 남동구 선수촌공원로 36
건물명 및 층·호수	구월아시아드더블루시티 제4층 제435호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층 지상12층
사용승인일자	2018.04.03
주 용 도	업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설

기호	해당 층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	4/435	25.21	34.781	59.991	42.0	6.56	업무시설(오피스텔)

[출처 : 귀 제시목록 및 관련 공부]

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

---

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2025년 03월 06일입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대하여 2025년 03월 05일부터 2025년 03월 06일까지 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건의 소재지 및 면적 등은 귀 법원이 제시한 목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

나. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 일괄평가가 원칙으로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 법원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

다. 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인해 내부 확인이 곤란하여, 부득이 집합건축물대장상 건축물현황도, 평가전례, 탐문조사 및 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였는바, 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p><b>제7조</b> [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</li> <li>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</li> </ul>
<p><b>제11조</b> [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> <li>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</li> <li>3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> </ul>
<p><b>제12조</b> [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</li> <li>② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</li> <li>③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</li> </ul>



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

<p>제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]</p>	<p>감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>
--------------------------------------	--

## 2. 감정평가방법의 적용

- 가. 본건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 시장성 등이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 것으로 판단되는 바, 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 나. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 대상물건의 거래사례 및 평가사례(최근 3년 이내)

기호	전유면적 (㎡)	거래시점 및 평가시점	거래금액 및 평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
가			해당사항 없습니다.		

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

#### 나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 층/호수	전유면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
A	구월동 152*외 1필지	구월아시아드 더블루시티 5/55*	22.32	2025.01.**	100,000,000	4,480,287
				2018.04.03		
B	구월동 152*외 1필지	구월아시아드 더블루시티 10/102*	27.37	2025.02.**	110,000,000	4,018,999
				2018.04.03		

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 다. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 층/호수	전유면적(㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
C	구월동 152*외 1필지	구월아시아드 더블루시티 10/101*	22.73	법원 경매	2024.05.**	113,000,000	4,971,403
					2018.04.03		
D	구월동 152*외 1필지	구월아시아드 더블루시티 9/92*	22.32	법원 경매	2023.10.**	120,000,000	5,376,344
					2018.04.03		

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보(KAPA HUB)]

## 라. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
오피스텔	전유면적당: 3,800,000원/㎡ ~ 4,500,000원/㎡수준 (층 · 향 · 면적 등에 따라 차이가 발생할 수 있음)

## 마. 경매 낙찰가율(최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율)

지역 / 기간	인천광역시 남동구 구월동 2024년 03월 06일 ~ 2025년 03월 06일(1년 평균)			
구 분	남동구		구월동	
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
오피스텔	74.96	166	68.89	29

[출처 : 태인경매]



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 본건 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 층/호수	전유면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
A	구월동 152*외 1필지	구월아시아드 더블루시티 5/55*	22.32	2025.01.**	100,000,000	4,480,287	가
				2018.04.03			

### 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.000)



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

### 1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 오피스텔가격동향조사의 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 연장 적용하였습니다.

### 2) 오피스텔 매매가격지수

- 본건 기호 가 / 사례 기호 A

구 분	2024년 12월	2025년 01월
오피스텔 매매가격지수 (인천광역시)	97.47	97.19

※거래시점 : 2025.01.14, 거래시점 직전 월인 2024년 12월 지수를 적용하였습니다.

※기준시점 : 2025.03.06, 기준시점 직전 월인 2025년 02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2025년 01월 지수를 연장 적용하였습니다.

### 3) 시점수정치 산정 및 결정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치 산정	시점수정치
가	A	인천광역시 2025.01.14~2025.03.06	97.19 / 97.47	0.99713



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

■ 구분건물 [본건 기호 가 / 사례 기호 A]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	본건과 거래사례는 동일 건물 내 소재하는바 제반 요인 동일함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로로 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 거래사례는 동일 건물 내 소재하는바 제반 요인 동일함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	1.00	대체로 유사함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00	1.000	-



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 본건 적용단가

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	4,480,287	1.000	0.99713	1.000	4,467,429	4,470,000

2) 본건 시산가액

기호	층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	4/435	25.21	4,470,000	112,688,700	113,000,000



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 거래사례비교법에 의한 시산가액을 본건의 감정평가액으로 결정하였으며, 본건의 특성 등을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법에 의한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	인천광역시 남동구 구월동 1527외 1필지	구월아시아드 더블루시티 제4층 제435호	25.21	6.56	113,000,000	업무시설 (오피스텔)
합 계			113,000,000			

끝.



# 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	인천광역시 남동구 구월동  [도로명주소] 인천광역시 남동구 선수촌공원로 36	1527, 1528 구월 아시아드 더블루 시티	업무시설 (오피스텔) 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층						
							지5층	4,195.98		
							지4층	3,560.95		
							지3층	4,423.54		
							지2층	4,470.86		
							지1층	4,425.1		
							1층	2,123.51		
							2층	2,905.55		
							3층~12층 (각)	2,090.1		
					1	인천광역시 남동구 구월동	1527	대	일반상업지역	3,027.4
2	동소	1528	대	일반상업지역	2,200					
가				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제435호	25.21	25.21	113,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
					6.56					
					5,227.4x	6.56				
					5,227.4					
				대지권						
						토지·건물	배분내역			
						토 지 :	33,900,000			
						건 물 :	79,100,000			
	합 계						₩113,000,000.-			
			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

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 '인천남동세무서' 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 학교, 공원, 관공서, 업무시설, 오피스텔, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 대체로 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 대체로 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층 지상12층 건물 내 제4층 제435호로서, (사용승인일: 2018.04.03)

외벽: 석재붙임 마감 등  
창호: 하이샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 소화설비, 자주식 및 기계식 주차설비 등이 구비되어 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

인접필지 대비 대체로 등고평탄한 2필지 일단의 세장형 토지로서, 현황 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 서측으로 노폭 약 25미터 내외의 포장도로와 각각 접하며, 남측으로 노폭 약 7미터 내외의 보행자전용도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(구월 공공주택), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-08-04)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6087)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

기호(2): 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(구월 공공주택), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-08-04)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

## 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) |          |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

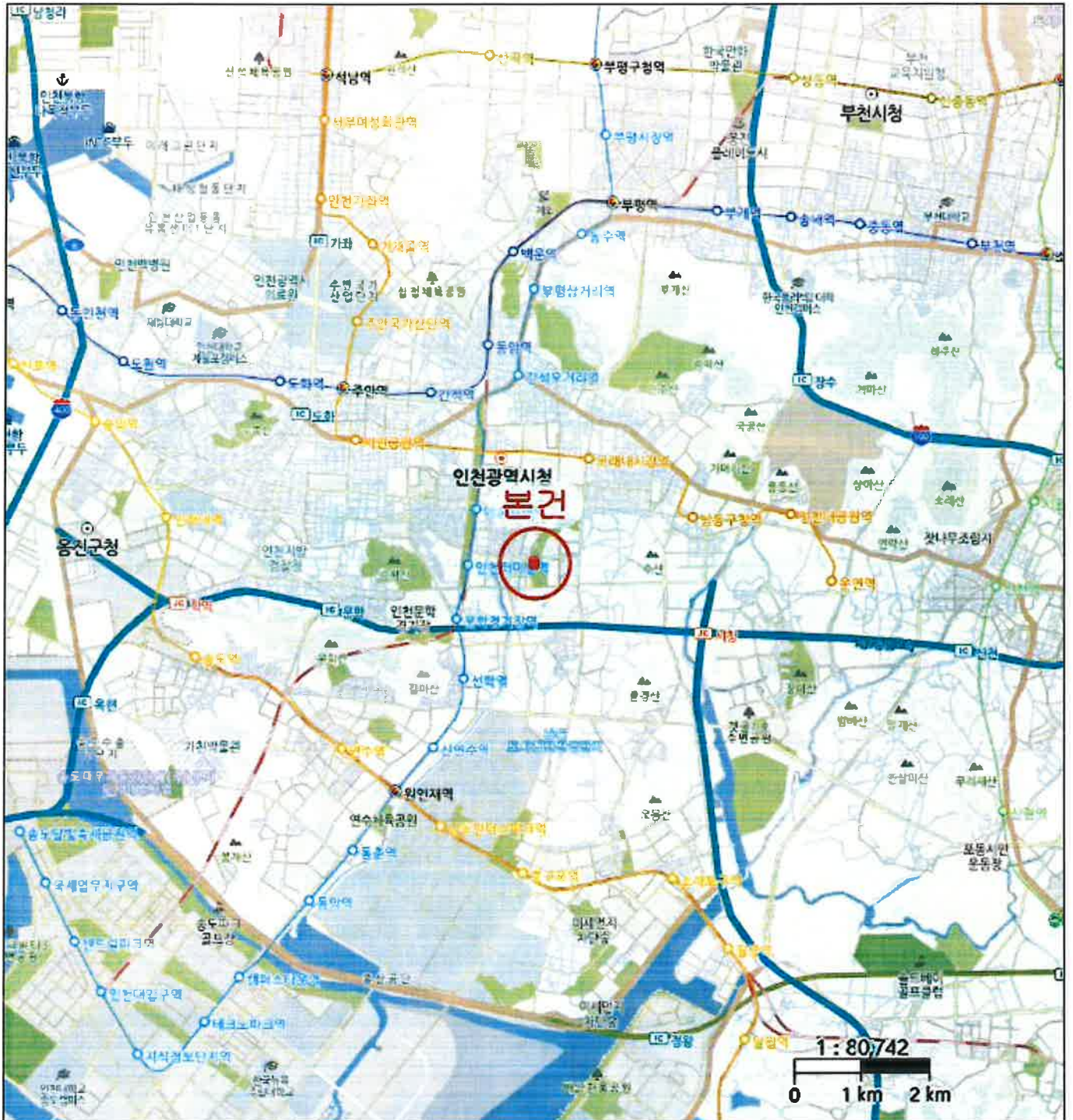
기타사항: 없 음.



# 광역위치도



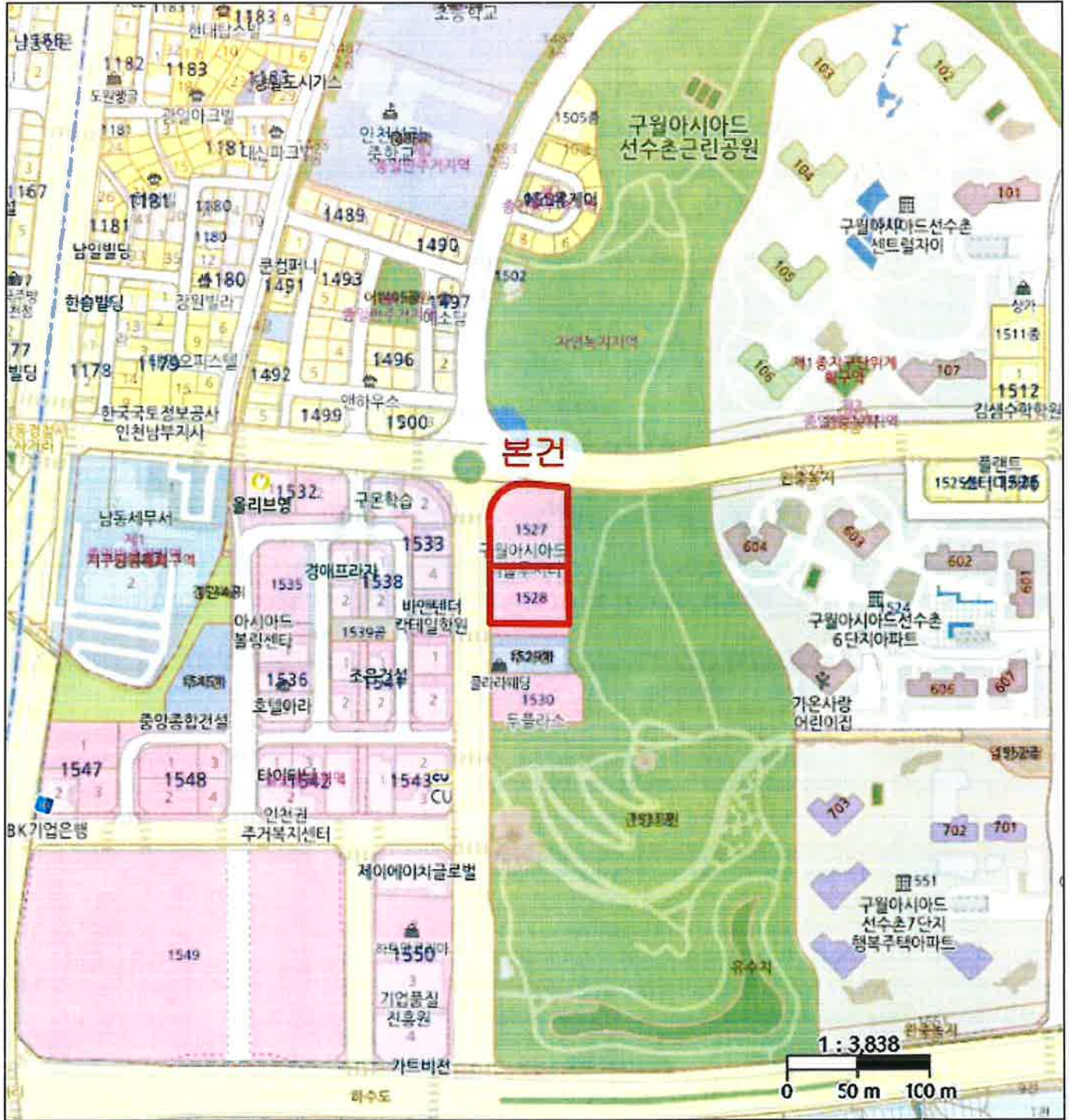
소재지	인천광역시 남동구 구월동 1527외 1필지 구월아시아드더블루시티 제4층 제435호
-----	---



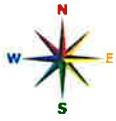
# 위치도



<b>소재지</b>	인천광역시 남동구 구월동 1527외 1필지 구월아시아드더블루시티 제4층 제435호
------------	---

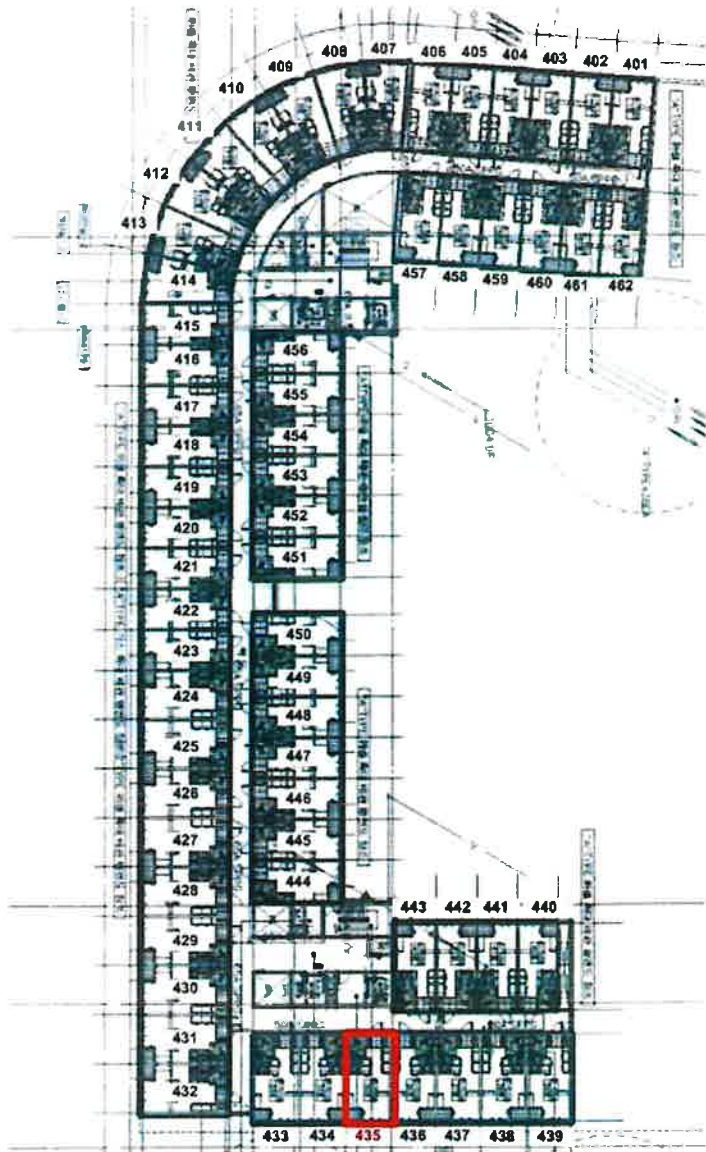


# 내부구조도

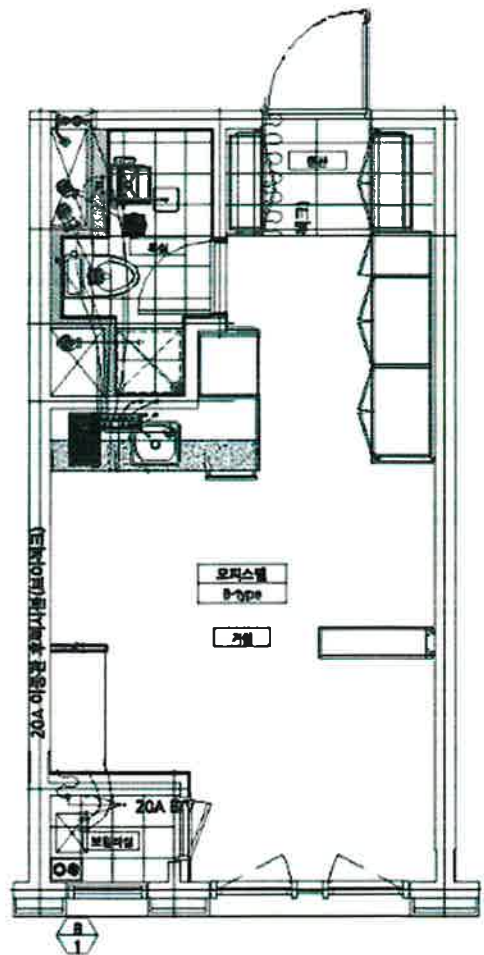


소재지	인천광역시 남동구 구월동 1527외 1필지 구월아시아드더블루시티 제4층 제435호
-----	---

<호별배치도>



<내부구조도>



# 사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



본건 소재 건물 전경



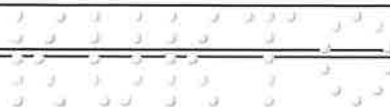
# 사 진 용 지



1층 오피스텔 출입구 전경



본건 현관 출입구 전경



# 사 진 용 지



인접도로 및 인근 전경



인접도로 및 인근 전경

