

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 채무자 망 김대성의 상속재산관리인
김효정 소유물건(2024타경580705)

의뢰인: 인천지방법원
사법보좌관 한기철

감정평가서번호: NE2024-12-A70

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

나은감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

백 군 호

감정평가액	일억칠천만원정 (₩170,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	채무자 망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2024타경580705)		감정평가 조건	--		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	--		2024. 12. 30	2024. 12. 24 ~ 2024. 12. 30	2024. 12. 30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호수 이	구분건물 하	1개호수 여	- 백	170,000,000
	합계					₩170,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 인주대로591번길에 위치하는 프라임캐슬 8층 802호로서, 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 기준시점

- 본건은 시장가치를 기준으로 평가하였음.
- 본건의 기준시점은 가격조사완료일인 2024년 12월 30일임.

3. 감정평가방법

평가목적상 '감정평가에 관한 규칙' 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액만을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 종합고려하여 감정평가액을 결정하기로 함.

4. 기타 참고사항

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지나, 한국부동산연구원의 '집합건물 토지·건물 배분비율표' 등을 참고하여 본건 평가액을 토지와 건물의 가격으로 배분하여 '구분건물평가명세표' 상에 표기하였으니 추후 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1132-4 외 1필지 [도로명주소: 인천광역시 남동구 인주대로591번길 56]				
건물명, 층호수	프라임캐슬 8층 802호				
용도	오피스텔		사용승인일	2015-07-09	
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
	58.362	16.2651	74.6271	8.2898	

3. 거래사례의 선정

소재지	건물명 층수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점 (건축년도)
인주대로 591번길	오피스텔 3층호	56.4619	8.0199	165,000,000	등기사항 전부증명서	2023-11-12 (2015년)

4. 사정보정

사정보정이라 함은 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 그 가격이 적정하지 아니하였을 때에 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 정상화하는 작업을 말하며, 상기 거래사례의 가격은 인근지역의 거래가능가격수준과 부합하는 것으로 판단되므로 별도의 사정보정은 없는 것으로 함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 공동주택 가격동향조사 자료 중 인천광역시 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 산정함.

- 2023년 10월 : 100.63
- 2024년 11월 : 97.89
- 시점수정치: $97.89 / 100.63 \approx 0.97277$

6. 가치형성요인비교

가치형성요인		격차율		비 고
요인	세 항 목	사례	본건	
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등	1.00	1.00	제조건에서 대체로 유사함.
내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대 수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	제조건에서 대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.02	층별 효용 등에서 다소 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제조건에서 대체로 유사함.
누 계		1.000	1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가격

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격 (원/㎡)
1	2,922,324	1.000	0.97277	1.020	1.00	2,899,604

III. 감정평가액의 결정

1. 인근지역의 평가선례[출처:감정평가정보센터]

소재지	건물명 층수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정가액 (원)	기준시점 (건축년도)
인주대로 591번길	오피스텔 11층호	56.3978	8.0109	157,000,000	2024-12-20 (2015년)
인주대로 591번길	오피스텔 4층호	56.3978	8.0109	165,000,000	2024-01-18 (2015년)

2. 감정평가액의 결정

상기의 거래사례비교법에 의한 시산가격을 기초로 하고 인근지역의 거래사례, 동유형 부동산의 거래가능가격수준 등을 종합고려하여 대상부동산의 감정평가액을 ₩170,000,000원으로 결정함.

구분건물 평가명세표

소 재 지	인천광역시 남동구 구월동 1132-4 외					
건 물 명	프라임캐슬 8층 802호					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	[1동의 건물의 표시] 인천광역시 남동구 구월동 1132-4, 1132-5 프라임캐슬 [도로명주소] 인천광역시 남동구 인주대로591번길 56 [전유부분의 건물의 표시]	철근 콘크리트구조 평슬래브지붕 15층 업무시설				
		(내)철근 콘크리트구조 8층 802호	58.3620	58.3620	170,000,000	비준가액
	[대지권의 표시] 1. 인천광역시 남동구 구월동 1132-4 2. 동 소 1132-5	대	280.9			
		대	279.8			
	대지권의 종류:	1,2.소유권				
	대지권의 비율:		8.2898			
			-----	8.2898		
			560.7			
	합 계				₩170,000,000.-	
		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 인주대로591번길에 위치하며, 주위는 상업용건물, 공동주택, 공원, 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 및 주정차 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 "예술회관역" 등이 소재함.

(3) 건물의 구조

2015년 7월에 사용승인된
철근콘크리트구조 평슬래브지붕 15층 중
8층 802호로서,
외벽: 석재 및 페인팅 마감
창호: 샷시 이중창호임.
(사용승인일:2015-07-09)

(4) 이용상태

'오피스텔'로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기, 옥내소화전, 화재탐지시설, 스프링클러, 카리프트, 도시가스난방설비 등 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 일단의 장방형 토지로서, 업무시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측 및 서측으로 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(2021-09-16)(구월업무), 소로1류 (폭10m~12m)(접함), 가축사육제한구역(2013-03-08), 상대보호구역, 과밀억제권역.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

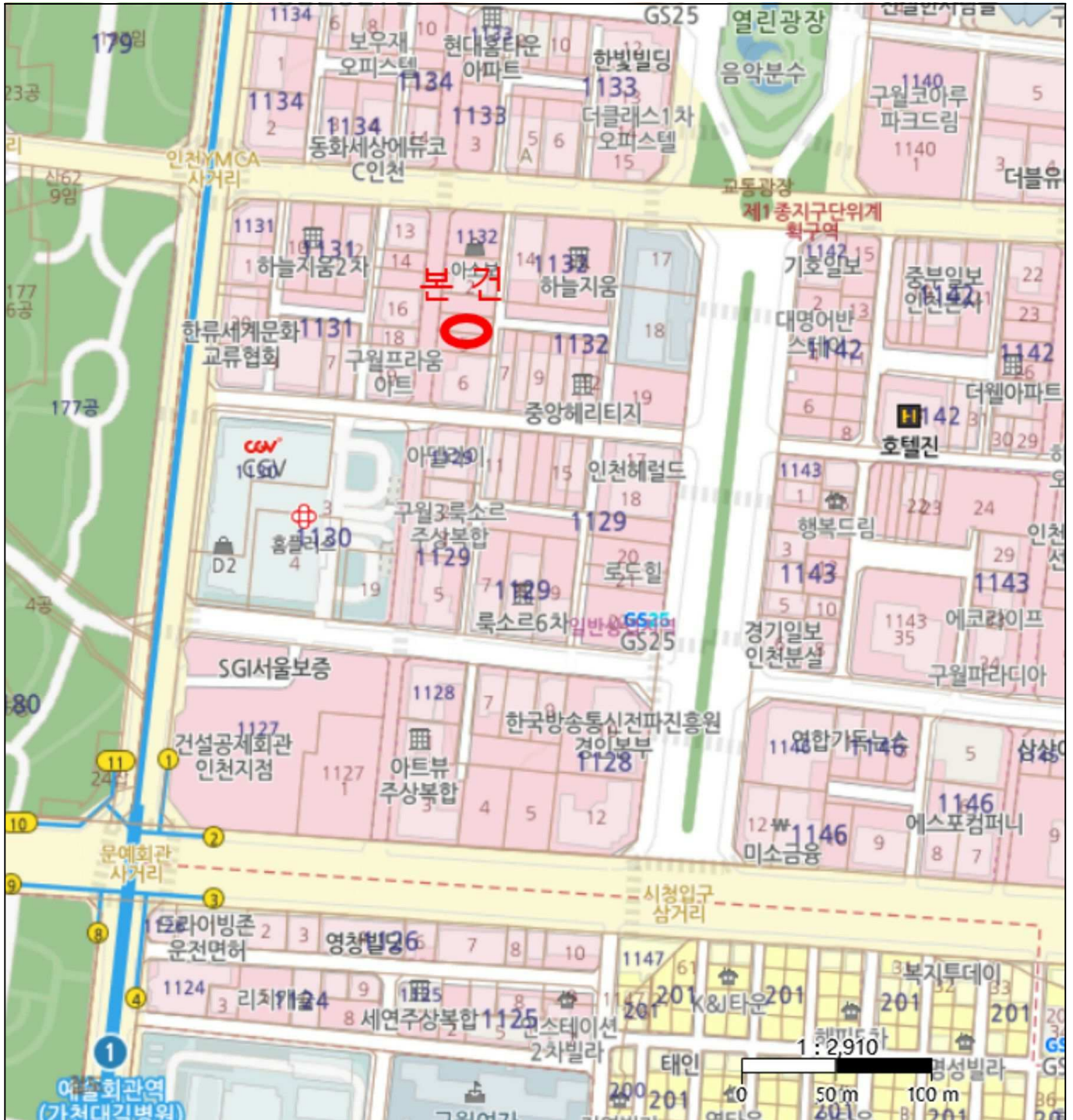
임대차관계는 미상임.

위치도



소재지

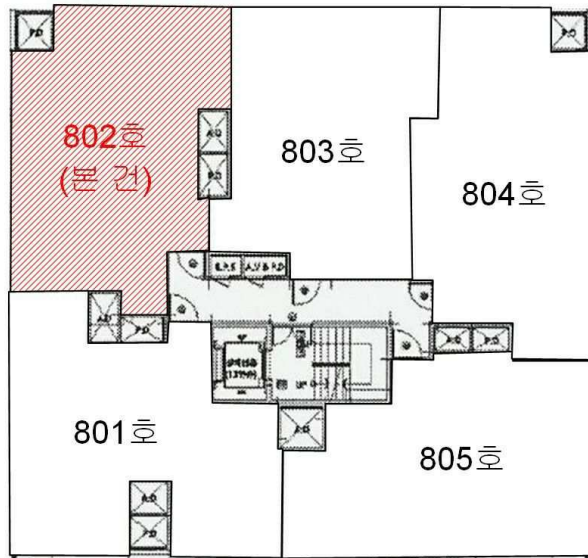
인천광역시 남동구 구월동 1132-4외 프라임캐슬 8층 802호



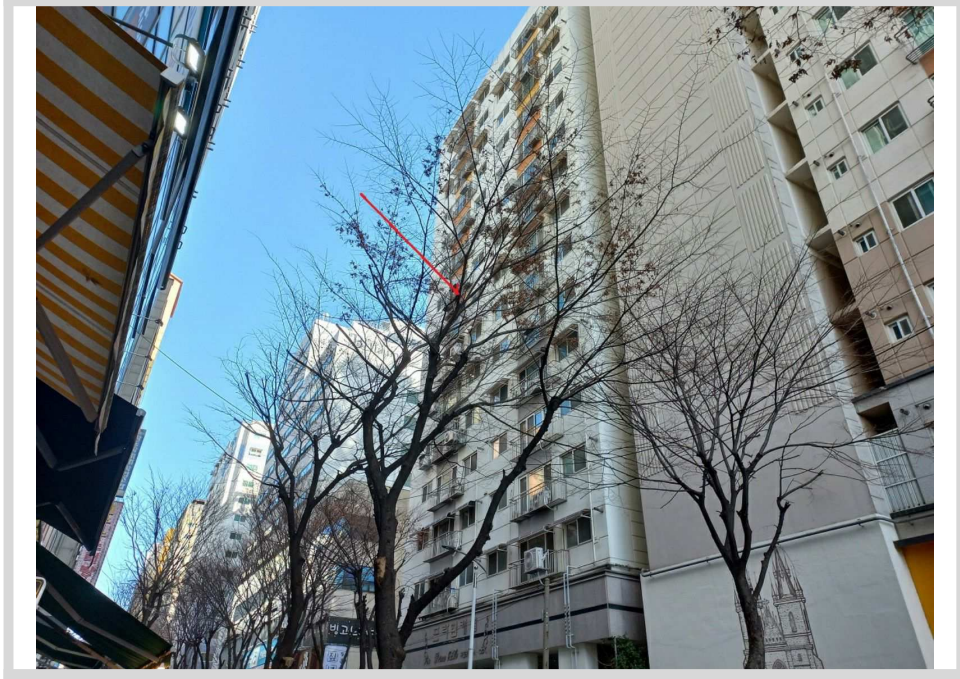
건물개황도

축척(No Scale)

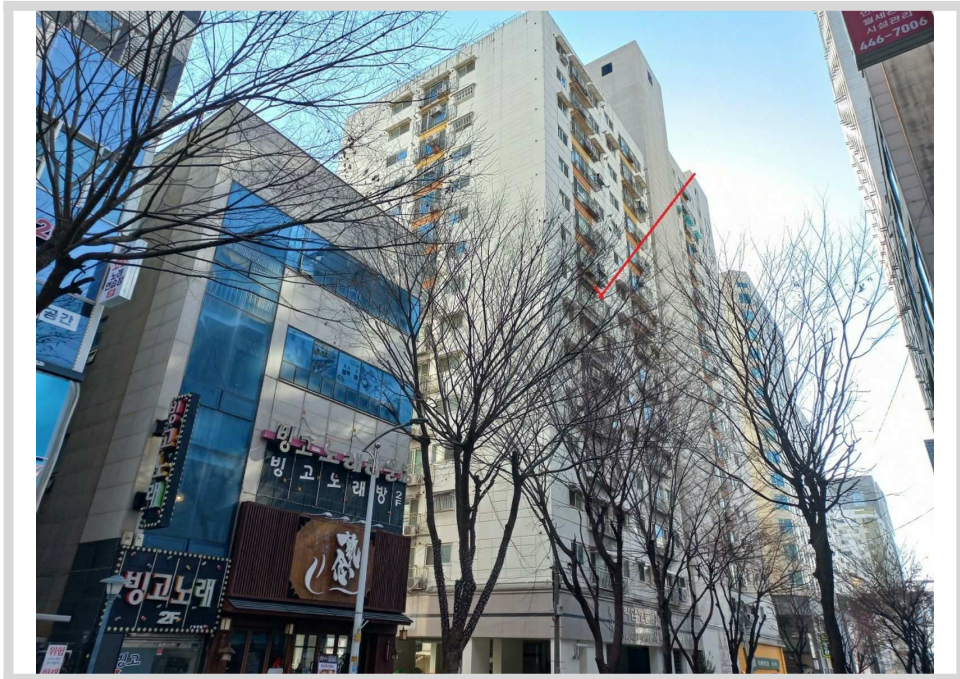
호별배치도
<프라임캐슬 8층>



사 진 용 지

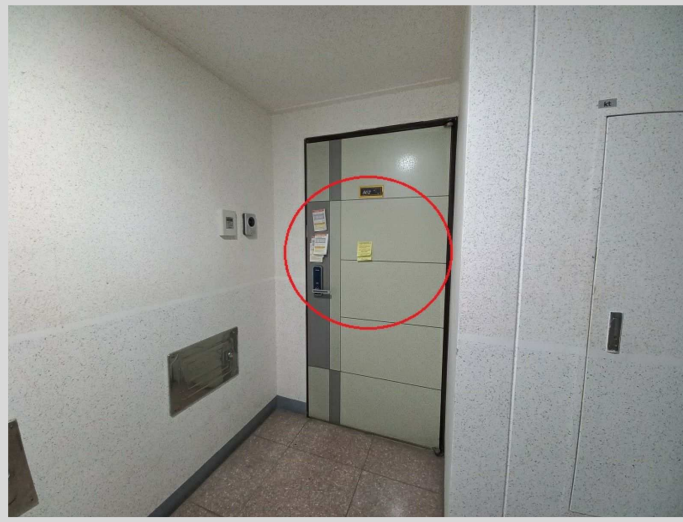


[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[본건 전경]



[공동 출입구]



[카리프트]