

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 망 김대성의 상속재산관리인 김효정  
소유물건(2024타경581272)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김진득

감정평가서번호: HA241230



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.

해림감정평가사사무소



## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
황주연

황주연



|                            |                                      |             |            |                         |              |             |
|----------------------------|--------------------------------------|-------------|------------|-------------------------|--------------|-------------|
| 감정평가액                      | 이역사천칠백만원정 (₩247,000,000.-)           |             |            |                         |              |             |
| 의뢰인                        | 인천지방법원<br>사법보좌관 김진득                  |             | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |              |             |
| 제출처                        | 인천지방법원 경매2계                          |             | 기준가치       | 시장가치                    |              |             |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 망 김대성의 상속재산관리인 김효정<br>(2024타경581272) |             | 감정평가<br>조건 | -                       |              |             |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                               |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일          |             |
| 기타<br>참고사항                 | -                                    |             | 2025.01.10 | 2025.01.09 ~ 2025.01.10 | 2025.01.13   |             |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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         |
|                            | 구분건물                                 | 1개호         | 구분건물       | 1개호                     | -            | 247,000,000 |
|                            |                                      | 이           | 하          | 여                       | 백            |             |
| 합 계                        |                                      |             |            |                         | ₩247,000,000 |             |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동소재 "송의로터리" 남동측인근에 위치하는 구분건물 (대준블루 온 10층 1002호)로서 인천지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 01월 10일을 기준시점으로 하였음.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2025년 01월 09일 ~ 10일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 감정평가의 기준 및 방법

#### 1) 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

#### 2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

##### (1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 “「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.”라고 규정함.

##### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

##### (3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### 5. 기타 참고사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부서류 등에 의하였으니 참고바람.
- 2) 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부출입이 불가능하여, 부득이 건축물 도면, 외부 관찰, 유사부동산사례 및 탐문등에 의하여 조사하였으니 경매진행시 참고바람.
- 3) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제 20조에 의거하여 건물의 전 유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나 귀 요청에 의하여 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물 배분가액을 감정평가명세표에 표시하였으니 참고바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

|            |   |                     |   |
|------------|---|---------------------|---|
| <b>소재지</b> | 인천광역시 미추홀구 송의동 133-14,133-5,133-15<br>[도로명 주소] 인천광역시 미추홀구 석정로 10번길 42 |                     |   |
| <b>건물명</b> | 대준블루온   | <b>구조</b>           | 철근콘크리트조<br>평지붕                                |
| <b>주용도</b> | 공동주택<br>(오피스텔, 연립주택)  | <b>사용승인일</b>        | 2017.06.20                                    |
| <b>층수</b>  | 지상14층<br>지하1층   | <b>건축면적<br/>연면적</b> | 414.2m <sup>2</sup><br>4,587.98m <sup>2</sup> |

| 일련<br>번호 | 층·호       | 공부상 용도 | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 공용면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 공급면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 대지권면적<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----------|-----------|--------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 1        | 10층 1002호 | 오피스텔   | 68.45                     | 21.6                      | 90.05                     | 12.38                      |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

#### 1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등 ]

| 기호 | 소재지       | 층호수       | 용도   | 전유면적 (m <sup>2</sup> ) | 거래금액 (원)    | 거래단가 (원/m <sup>2</sup> ) | 거래시점       |
|----|-----------|-----------|------|------------------------|-------------|--------------------------|------------|
|    |           |           |      |                        |             |                          | 사용승인일      |
| #1 | 승의동 303-* | 10층 100*호 | 오피스텔 | 83.3                   | 319,000,000 | 3,829,532                | 2023.11.16 |
|    |           |           |      |                        |             |                          | 2018.07.04 |
| #2 | 승의동 301-* | 14층 140*호 | 오피스텔 | 59.87                  | 213,000,000 | 3,557,726                | 2023.01.17 |
|    |           |           |      |                        |             |                          | 2017.05.26 |

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례 #1을 비교사례로 선정하였음.

#### 2. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래 사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 주요 지역별 유형별 집합건물의 가격지수 및 수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 가격지수 및 수익률을 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 가격지수 및 변동률 미발표시 최근지수를 적용하였음.

(출처 : 한국부동산원 조사발표)

|                        |             |            |       |
|------------------------|-------------|------------|-------|
| <b>지수 및<br/>수익률 유형</b> | 오피스텔 매매가격지수 | <b>지 역</b> | 인천광역시 |
|------------------------|-------------|------------|-------|

오피스텔

지역 : 인천광역시 (23.11.16~25.01.10)

거래시점 : 2023.11.16, 2023년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.01.10, 2024년12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년11월 지수를 적용함

23.11.16 매매 가격지수 (적용:2023년10월) : 100.63

25.01.10 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 97.89

시점수정치 :  $97.89/100.63 \approx 0.97277$

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| <b>시점수정치 결정</b> | <b>0.97277</b> |
|-----------------|----------------|

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 가치형성요인 비교

#### 1) 가치형성요인 비교항목

| 항 목  | 세 부 항 목  |
|------|--|
| 외부요인 | 대중교통의 편의성, 차량 이용의 편리성<br>교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치<br>도심지 및 상업·업무시설과의 접근성<br>자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등         |
| 내부요인 | 시공업체의 브랜드<br>단지 내 총 세대수 및 최고층수<br>단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등<br>건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)<br>전유부분의 면적 및 대지권 사용의 크기, 내부 평면방식(베이)<br>간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등                |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인  |

#### 2) 가치형성요인 비교치 산정

| 본건기호 | 거래사례   | 외부요인 | 내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 가치형성요인<br>비교치 |
|------|--|------|------|------|------|---------------|
| 1    | #1   | 0.95 | 1.00 | 1.02 | 1.00 | <b>0.969</b>  |
| 1    | 본건은 거래 사례대비 전유면적의 크기에서 우세하나 접면도로에서 열세하여 종합적으로 열세함. |      |      |      |      |               |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

| 기호 | 사례가격<br>(원) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인비교 | 전유면적(m <sup>2</sup> ) |      | 산출가액<br>(원) | 시산가액<br>(원) |
|----|-------------|----------|----------|--------------|-----------------------|------|-------------|-------------|
|    |             |          |          |              | 본건                    | 사례   |             |             |
| 1  | 319,000,000 | 1.00     | 0.97277  | 0.969        | 68.45                 | 83.3 | 247,088,811 | 247,000,000 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

##### 1) 감정평가사례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

| 사례<br>기호 | 소재지         | 층호수     | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)                |           | 기준시점       | 감정평가<br>목적 |
|----------|-------------|---------|---------------------------|-------------------------|-----------|------------|------------|
|          |             |         |                           | 단가(원/전유m <sup>2</sup> ) |           |            |            |
| A        | 송의동 331-1*외 | 8층 80*호 | 74.62                     | 257,000,000             | 3,444,117 | 2024.09.12 | 경매         |
|          |             |         |                           |                         |           |            |            |
| B        | 송의동 331-1*외 | 6층 60*호 | 62.18                     | 214,000,000             | 3,441,621 | 2024.02.05 | 경매         |
|          |             |         |                           |                         |           |            |            |

##### 2) 인근 유사부동산의 가격수준

| 지리적<br>위치 | 이용상황 | 가격수준  | 비 고               |
|-----------|------|---|-------------------|
| 본건 인근     | 오피스텔 | 본건 유사 인근 오피스텔의 가격은 층, 향, 면적에 따라 다양하나 3,000,000 ~ 4,000,000원/m <sup>2</sup> 수준임.<br>(전유면적기준) | 유사 건축구조 및 내용년수 기준 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(단위 : 원)

| 기호 | 층·호       | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 대지권<br>(m <sup>2</sup> ) | 감정평가액       | 비고   |
|----|-----------|---------------------------|--------------------------|-------------|------|
| 1  | 10층 1002호 | 68.45                     | 12.38                    | 247,000,000 | 비준가액 |

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지   | 지 번                                      | 지 목<br>및<br>용 도                              | 용도지역<br>및<br>구 조              | 면 적 (㎡)                 |             | 감정평가액  | 비 고 |  |  |       |  |
|----------|---|--|--|-------------------------------|-------------------------|-------------|--|-----|--|--|-------|--|
|          |   |  |  |                               | 공 부                     | 사 정         |  |     |  |  |       |  |
| 1        | 인천광역시<br>미추홀구<br>송의동<br><br>[도로명주소]<br>인천광역시<br>미추홀구<br>석정로10번길<br>42 | 331-14<br>331-3<br>331-15<br>(대준<br>블루온) | 공동주택   | 철근콘크리트조<br>평지붕<br>14층<br>공동주택 | 지1층                     | 132.95      |  |     |  |  |       |  |
|          |   |  |  |                               | 1층                      | 91.18       |  |     |  |  |       |  |
|          |   |  |  |                               | 2층~10층 각                | 344.69      |  |     |  |  |       |  |
|          |   |  |  |                               | 11층~12층 각               | 293.35      |  |     |  |  |       |  |
|          |   |  |  |                               | 13층~14층 각               | 337.47      |  |     |  |  |       |  |
|          |   |  |  |                               | 옥탑1층                    | 18.72       |  |     |  |  |       |  |
|          |   |  |  |                               | 옥탑2층                    | 26.46       |  |     |  |  |       |  |
|          |   |  |  |                               | 1. 인천광역시<br>미추홀구<br>송의동 | 331-14      | 대  |     |  |  | 296.5 |  |
|          |   |  |  |                               | 2. 동 소                  | 331-3       | 대  |     |  |  | 205   |  |
|          |   |  |  |                               | 3. 동 소                  | 331-15      | 대  |     |  |  | 128.9 |  |
|          |   |  | (내)<br>철근콘크리트조<br>10층 1002호<br>1.2.3.<br>소유권 | 68.45                         | 68.45                   | 247,000,000 | 비준가격<br>(공용면적<br>포함)                           |     |  |  |       |  |
|          |   |  | -----<br>대지권                                 | 12.38                         | 12.38                   |             |  |     |  |  |       |  |
|          |   |  |  | 630.4x-----<br>630.4          |                         |             |  |     |  |  |       |  |
|          |   |  |  |                               |                         |             | 토지·건물<br>토 지 : 98,800,000<br>건 물 : 148,200,000 |     |  |  |       |  |
|          |   |  |  |                               |                         |             | 배분내역<br>98,800,000<br>148,200,000              |     |  |  |       |  |
|          | 합 계   |  |  |                               |                         |             | ₩247,000,000.-                                 |     |  |  |       |  |

# 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 송의동 소재 "송의로터리"남동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 공동주택, 근린생활시설, 상가등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 버스정류장등 소재하여 전반적인 교통사정은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평지붕 지상14층, 지하1층 건물내 10층 1002호로서

- 외벽: 수성페인트및 석재붙임등 마감.

- 창호: 샤시 창호.

## (4) 이용상태

공부상 오피스텔임.

## (5) 설비내역

위생및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 하수처리설비, 주차설비등 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단의 부정형평지로서 오피스텔및 연립주택부지로 이용중임.

# 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) |

### (7) 인접 도로상태등

북동측으로 폭 약 14m의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

3필지 공히  
 일반상업지역(2022-06-13) , 방화지구  
 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의  
 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없음.

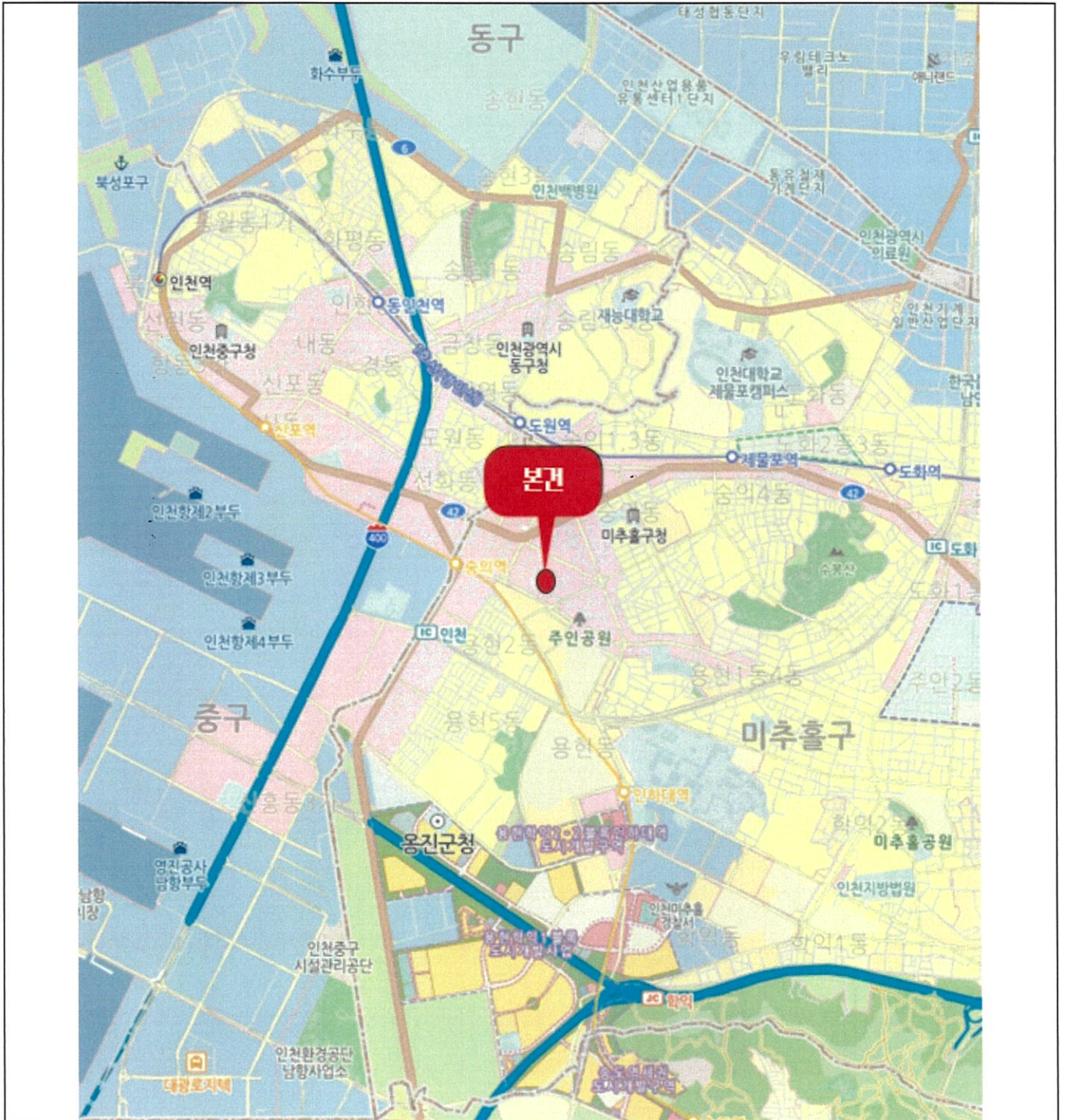
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



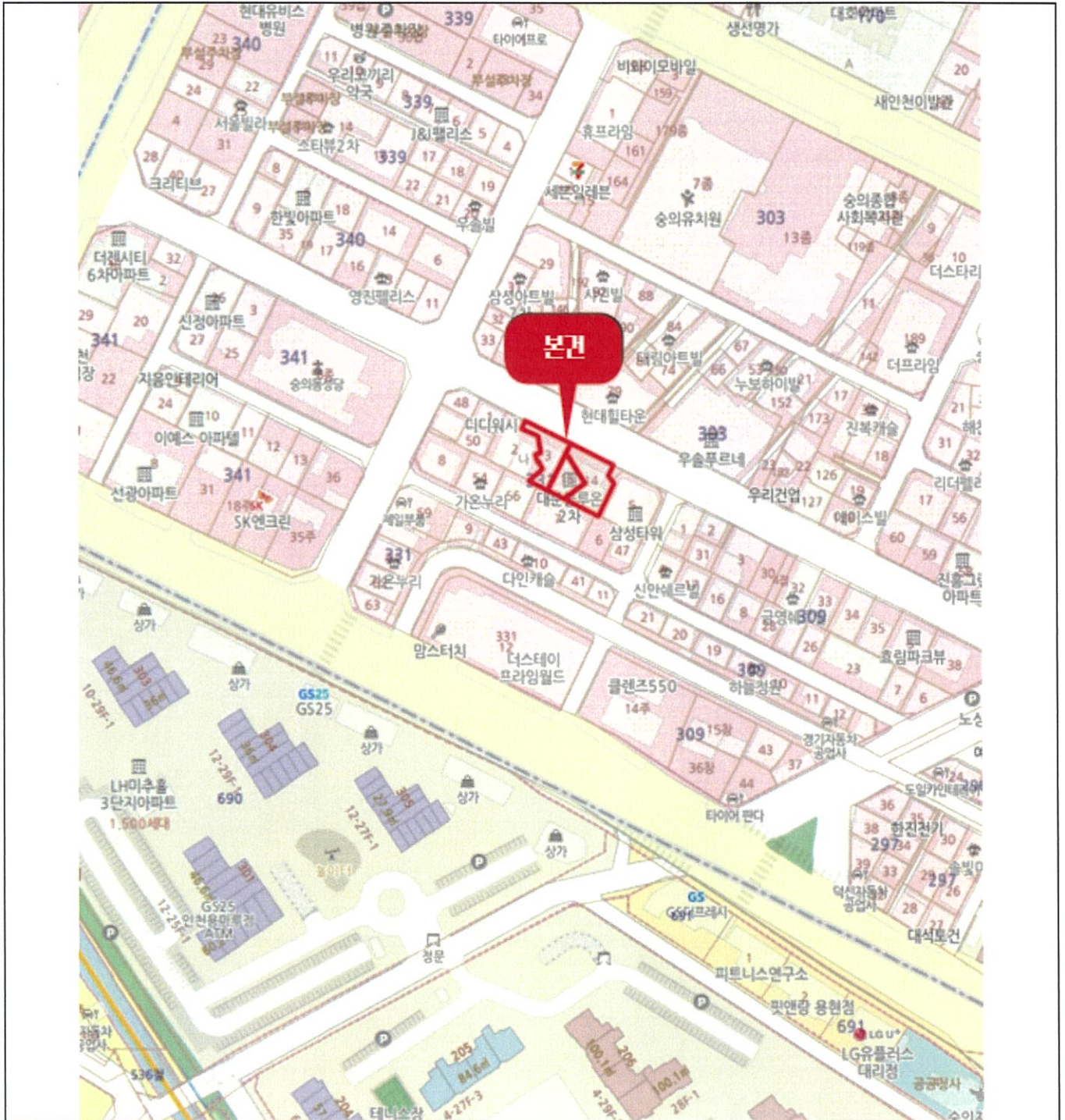
|            |  |
|------------|--|
| <b>소재지</b> | 인천광역시 미추홀구 송의동 331-14외 대준블루은 10층 1002호 |
|------------|--|



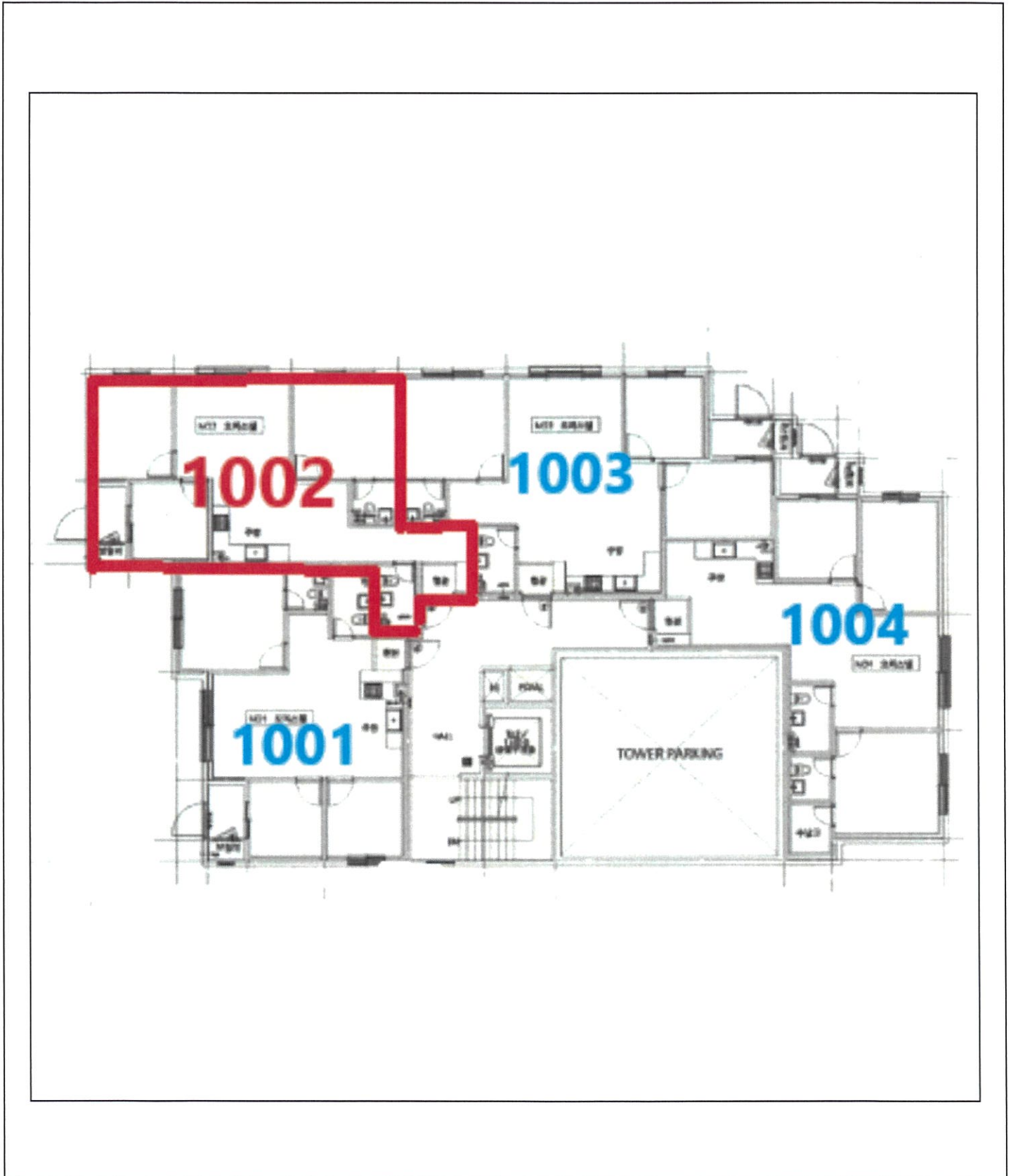
# 위 치 도



|       |  |
|-------|--|
| 소 재 지 | 인천광역시 미추홀구 송의동 331-14외 대준블루온 10층 1002호 |
|-------|--|



# 건물개황도



# 사 진 용 지

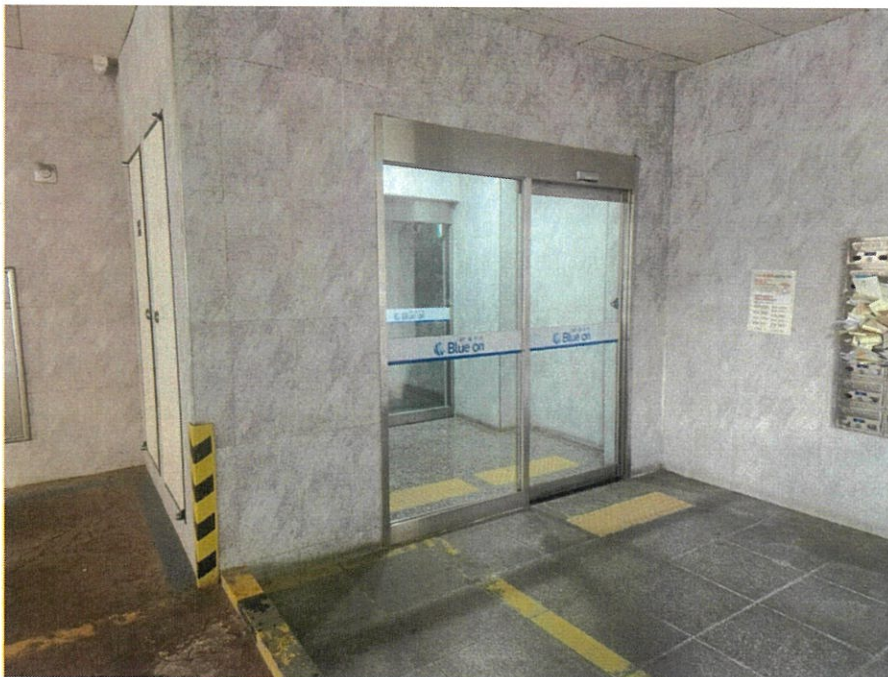


건물전경

# 사 진 용 지



건물입구



건물공동출입구

# 사진용지



주위환경



주위환경