

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 김대성의 상속재산관리인 김효정
소유물건(2024타경581883)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한기철

감정평가서번호: MCH-2024-1218-01

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.

미추홀감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	이억구백만원정 (₩209,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매24계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2024타경581883)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 19	2024. 12. 19 ~ 2024. 12. 19	2024. 12. 20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1호	구분건물	1호	-	209,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩209,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 "독정이삼거리" 서측인근의 "대준 블루온" 13층 1307호에 대한 인천지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 기준가치

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

3. 감정평가조건

감정평가조건 : 없음.

4. 감정평가 방법

- (1) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- (2) 본건은 토지의 소유권(대지권)과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 원가법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 적절하지 않으므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 12월 19일자 임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 12월 19일이며

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가격조사 완료일은 2024년 12월 19일로서 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 기타 사항

- (1) 본건 현황조사시 폐문부재로 내부확인이 불가능 하였던 바 외부관리상태, 건축물현황도 등을 기준으로 평가하였음.
- (2) 본건의 위치표시 및 내부구조 등은 건축물현황도를 기준하였음.

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 용현동 490-37외 1필지					
건물명 동, 층, 호수	"대준블루온" 13층 1307호					
기호	전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권(m ²)	전용율	
1 1307호	65.08	27.6182	92.6982	10.5696	70.2%	
용도	오피스텔	사용 승인일자	2017년	08월	24일	

Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위: 천원)

사례	소재지	건물명 (용도)	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격	자료출처	거래시점
								신축년도
#가	용현동 451-**	오피스텔	110*호	56.09	8.07	194,000	부동산 정보체계	2023.08.03. 2021.07.
#나	용현동 490-**	오피스텔	100*호	83.98	13.02	263,000	부동산 정보체계	2023.08.30. 2017.06.

※ 자료출처 : 한국부동산원 부동산정보체계(KAIS)

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 유사한 부동산으로서, 인근지역내 적정시세를 반영하고 있다고 판단되는 【사례 #가】를 비교사례로 선정함

3. 사정보정

위 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 부동산매매가격지수 통계중 본건의 물적특성 및 지역적 범위 등을 고려하여 아래 가격지수를 활용하였음.

[인천광역시 오피스텔 매매가격지수]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래시점 : 2023.08.03, 2023년07월 지수를 적용 함
 기준시점 : 2024.12.19, 2024년11월 지수를 적용 함
 2023.08.03 매매 가격지수 (적용:2023년07월) : 101.13
 2024.12.19 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 97.89
 시점수정치 : $97.89/101.13=0.96796$

5. 가치 형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	인근지역내의 사례로서 외부요인 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기 상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	0.96	인근지역내의 사례로서 경과 연수(노후도) 등에서 본건이 열세임.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조,규모 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용	1.00	1.00	층별효용 및 선호도 등에서 사례와 대등시됨.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	장래동향, 최근의 가격변동추이 등	1.00	1.00	대등함.
누 계			0.96	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액산정

(단위 : 천원)

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적(m ²) (본건/사례)	산정가액	결정가액
1.	194,000	1.00	0.96796	0.96	65.08/56.09	209,166	209,000

IV. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례 및 평가사례

(단위:천원)

사례	소재지	건물명 (용도)	호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	사례가격	자료출처	사례시점
								신축년도
#가	용현동 451-**	오피스텔	110*호	56.09	8.07	194,000	부동산 정보체계	2023.08.03. 2021.07.
#나	용현동 490-**	오피스텔	100*호	83.98	13.02	263,000	부동산 정보체계	2023.08.30. 2017.06.
#다	용현동 490-**	오피스텔	90*호	55.86	9.07	214,000	경매평가 KPAHUB	2024.10.14. 2017.08.
#라	용현동 490-**	오피스텔	30*호	55.86	9.07	210,000	경매평가 KPAHUB	2023.12.28. 2017.08.

(2) 경매낙찰가율 통계분석

(용도 : 오피스텔, 단위 : %)

지역통계(인천지방법원)	낙찰가율(%)	낙찰건수/총건수	자료출처
최근1년간 평균	67.5	818/3069	법원경매정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근지역 유사부동산의 가격수준 (전유면적기준)

주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
주상지대	오피스텔	소로각지 ~광대소각	2,900,000 ~ 3,250,000	실거래가자료 및 현장조사 등

2. 감정평가액의 결정

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)
1	13층 1307호	65.08	209,000,000	@3,211,432
감정평가액 합계			₩209,000,000.-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 위의 비준가액을 본 건 감정평가액으로 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1.	(1동의건물의 인천광역시 미추홀구 용현동 대준 블루온 (도로명주소) 인천광역시 미추홀구 인주대로 149 (전유부분의 13층 1307호 (대지권의목적 1. 인천광역시 미추홀구 용현동 2. 동 소 대지권종류: 대지권비율:	표시) 490-37, 490-40 건물의 인토지의 490-37 490-40 1.2.	표시) 표시) 대 대 소유권	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 19층 업무시설 및 공동주택 및 제1종근린생활시설 지2층 지1층 1층 2층~16층 각 17층 18층 19층 철근콘크리트구조			209,000,000	비준가액	
						90.48			
						831.67			
						376.1			
						502.67			
						392.72			
						248.8			
						236.65			
						65.08			65.08
						841			
	255.2								
	1,096.2분의 10.5696	10.5696							
		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 73,150,000 135,850,000						
합 계							₩209,000,000.-		
			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 미추홀구 용현동 소재 "독정이삼거리" 서측인근의 "대준 블루온" 13층 1307호로서 주위는 오피스텔, 주거용 및 상업용부동산 등이 혼재하는 로변 상업지대로서 주변환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

남측으로 광대로(인주대로)에 접하여 있으며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통여건은 양호한편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 19층건내 13층 1307호로서
외벽: 몰탈위페인팅 등 마감
내벽: 몰탈위 페인팅, 인테리어 등 마감
창호: 샷시창호임
사용승인일: 2017.08.24.

(4) 이용상태

공부상 오피스텔임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스공급설비, 엘리베이터 등

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

2필일단의 부정형토지로서 19층 업무시설 및 공동주택 등의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 광대로, 서측으로 세로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 시가지경관지구(2023-12-18),
가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의
관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

본건은 공부상 오피스텔로서 등기사항전부증명서에 "주택임차권등기"가 되어 있는 바 참조
요망됨.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도



소재지

인천광역시 미추홀구 용현동 490-37 대준 블루온 13층 1307호



건물개항도



