

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김관환 소유물건(2024타경584868)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정평가서번호: 정현20250102

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.

정현감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

유영욱

감정평가액	일억사천일백만원정(₩141,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김관환(2024타경584868)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.10	2025.01.08 ~ 2025.01.10	2025.01.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	141,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩141,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 평가개요

가. 평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 소재 “시민공원역” 북서측 인근에 위치한 산에들에 제8층 제803호(전유면적: 49.75㎡)에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

나. 평가기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련규정과 감정평가 일반이론에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였음.

다. 기준시점

본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.01.10.로 함.

라. 실시조사기간

본 평가의 실시조사기간은 2025.01.08.~2025.01.10.임.

마. 평가방법

본건은 오피스텔로서 위치, 주위환경, 입지여건, 건물의 구조, 시공상태, 관리상태, 향, 층별·위치별 효용도 등 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하고, 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

바. 기타사항

- (1) 본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀원 평가명령에 따라 한국감정평가사협회와 한국부동산연구원의 “집합건물 토지·건물 배분비율표”, 인근 토지가격 수준 및 건축비 수준 등을 참조하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- (2) 본건에 대한 현장조사에서는 폐문 등으로 인해 내부조사가 불가능하여 집합건축물 대장의 건축물현황도와 인근 동유형 오피스텔의 내부구조를 참조하고, 외부관찰에 의해 표준적 이용상황을 기준으로 평가를 하였으므로 경매진행시 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 가격 산정

가. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 375- 12				
건물명, 층, 호	산에들에 제8층 제803호				
용 도	오피스텔	사용승인일		2014.04.30	
면 적	전유면적 (㎡)	공용부분 “주” 부분 면적 (㎡)	전유면적+ 공용부분 “주” 부분 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률
	49.75	13.0712	62.8212	8.3280	-

나. 거래사례의 선정

본건 평가에 적용할 거래사례는 대상물건과 가까운 거리에 위치하고, 물적 유사성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 사례 #1을 선정하였음.

사례	소재지	건물명	전유면적(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
		호	대지권면적(㎡)			사용승인일
#1	도화동 375- **	-	58.95	160,000,000	2,714,165	2024.10.30
		3층 30*호	23.00			2015.11.19
#2	도화동 437- *	-	84.93	220,000,000	2,590,369	2024.03.15
		9층 90*호	12.51			2018.08.21

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

라. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

$$\frac{2024\text{년 } 11\text{월}}{2024\text{년 } 9\text{월}} = \frac{97.89}{98.26} \approx 0.99623$$

※거래시점은 2024년 9월 지수를 적용함.

※기준시점은 2024년 12월 지수를 적용하여야 하나, 발표 이전이므로 2024년 11월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교

요인		격차율		비고
조건	세부항목	사례#1	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	단지외부요인은 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	단지내부요인은 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	1.05	본건은 사례와 비교하여 층별 효용, 전유면적의 크기 등의 측면에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 요인은 대등함.
누계		1.000	1.050	1.00 x 1.00 x 1.05 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 비준가격

사례	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 단가(원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가격 (원)
#1	2,714,165	1.000	0.99623	1.050	2,839,129	49.75	141,246,668

3. 감정평가액의 결정

가. 인근 평가사례

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
		호				사용승인일
도화동 375- **	-	6	57.38	경매	163,000,000	2024.03.29
		60*				2014.04.30
도화동 496- **	-	4	55.07	경매	150,000,000	2024.01.11
		40*				2012.08.17

나. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 가격, 평가사례, 인근지역 동유형 부동산의 경기동향 등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 **141,000,000원**으로 결정함.

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 미추홀구 도화동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 석바위로 26-1 1. 동소	375-12 산에들애 375-12	업무시설, 공동주택 대	철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층 지1층 1층 2층~8층 각 9층~10층 각 (내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호 1 소유권대지권	155.16		141,000,000	비준가액
					82.115			
					249.505			
					230.875			
					324.2			
					49.75	49.75		
					8.3280			
					-----	8.3280		
					324.20			
합 계							₩141,000,000.-	
			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 소재 "시민공원역" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택, 업무시설 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 지하철역(인천2호선 "시민공원역")과 노선버스 정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층 건물내 제8층 제803호로서,
외벽: 스톤코트 및 외장타일붙임 마감 등.
창호: 샷시창임.

(4) 이용상태

"오피스텔"로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형에 가까운 토지로서, "업무시설 및 공동주택" 등의 건부지로 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

본건 북측 및 서측으로 노폭 약 15m 및 3m 내외의 포장도로가 각각 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018.7.1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 등기사항전부증명서에는 임차보증금 (1) 금110,000,000원, (2) 금110,000,000원, (3) 금115,000,000원의 주택임차권이 등재되어 있음.

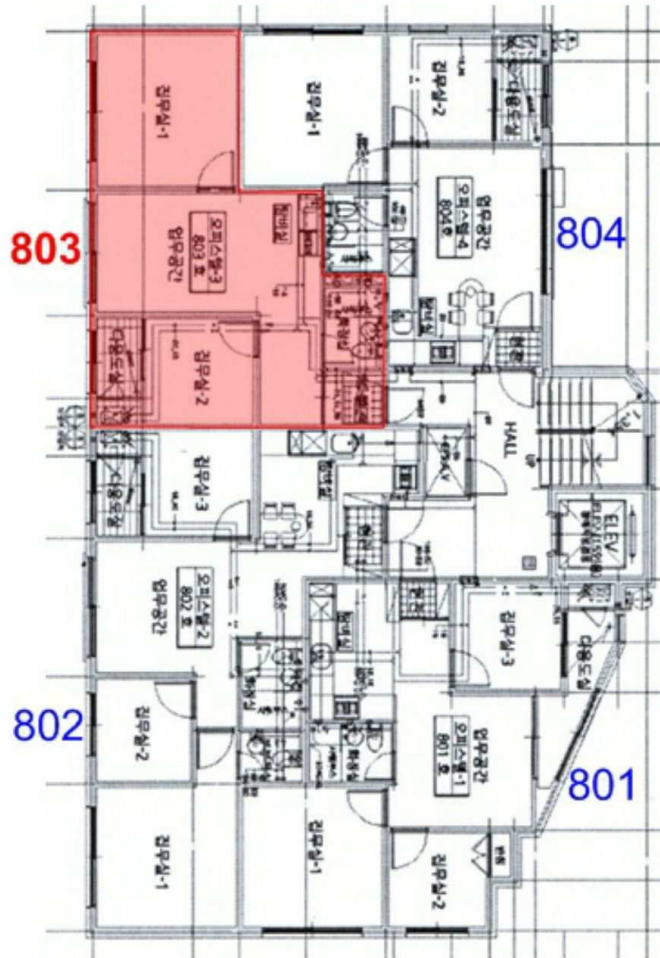
위 치 도



소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 375-12 산에들예 8층 803호
------------	------------------------------------



호별 배치도



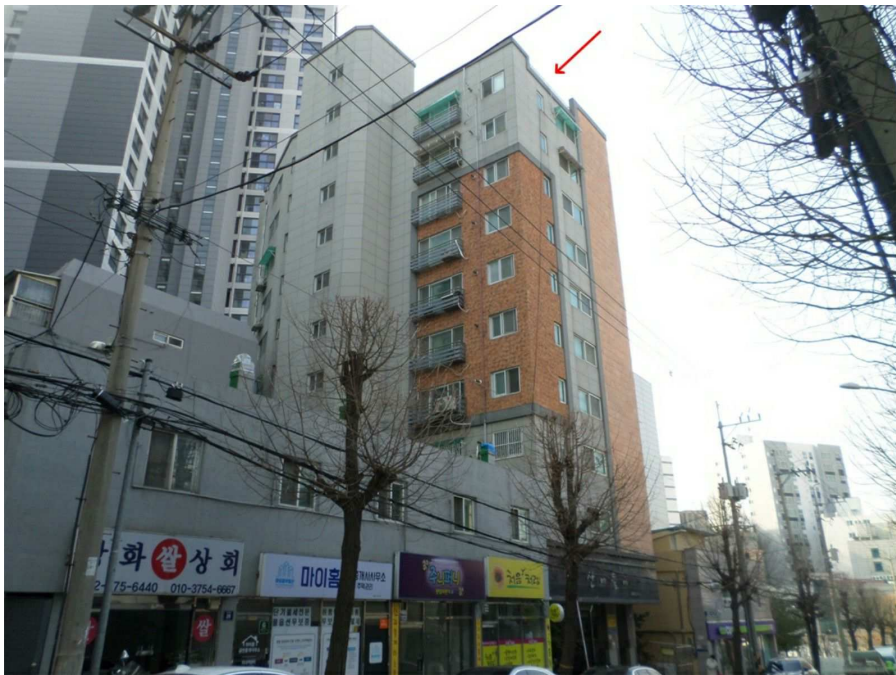
본건 내부구조는 참고 목적으로 건축현황도를 도시한 것이며, 실제로 이와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

<도화동 375-12 산에들에 제8층 제803호>

사 진 용 지



본건이 속한 건물의 전경

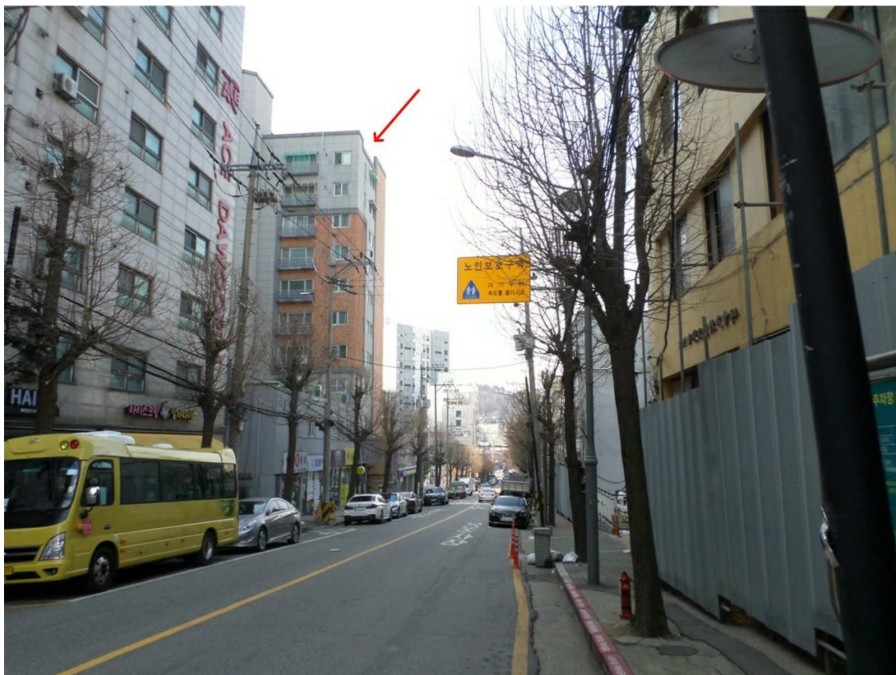


본건이 속한 건물의 전경

사 진 용 지



본건 출입구



주위 환경