

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 망 김대성의 상속재산관리인 김효정  
소유물건(2025타경501228)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한기철

감정평가서번호: 호원-25011001

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.

호원감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
황 선 군

감정평가액	팔천육백만원정 (₩86,000,000.-)		
-------	-------------------------	--	--

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경501228)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.01.13	2025.01.13	2025.01.14

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	86,000,000
	이	하	여	백		
<b>합계</b>					₩86,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 동구 송현동 소재 “동인천역” 북동측 인근에 소재하는 통칭 동인천역코아루 시티 13층 1317호에 대한 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025. 1. 13일임.

### 4. 감정평가방법.

(1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가이론 등에 따라 평가하였음.

(2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

없음

## II. 대상부동산의 개요

### 1. 평가대상 구분건물

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

소재지		인천광역시 동구 송현동 64-3			
건물명, 동, 층, 호수		동인천역코아루시티 13층 1317호			
용도		오피스텔	사용승인년도		2019
면적(m <sup>2</sup> )	기호	전유면적	공용면적	분양면적	대지권면적
	1	22.919	21.96	44.879	3.454

### Ⅲ. 거래사례비교법에 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 가격을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

#### 2. 거래사례의 선정

##### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위:천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권	거래가액	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	송현동 64-3	동건물	13/13**	22.131	2.79	85,000	실거래가	2024.11.**
								2019

##### (2) 비교사례의 선정

동일건물내의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례이므로 사례#1을 선정함.

#### 3. 사정보정

본거래사례는 인근지역내 유사물건의 시세 대비 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

#### 4. 시점수정

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

한국부동산원이 발표하는 아파트매매가격지수(인천광역시 동구)를 활용하여 산정함.

거래당시 아파트매매가격지수 : 94.6(2024.10)

가격시점 당시 아파트매매가격지수 : 94.5(2024.11)

시점수정  $94.5/94.6 \approx 0.99894$ (2024. 12월지수 미공표로 11월지수를 적용함)

### 5. 가치형성요인 비교

조건	구분 세항목	격차율		비교
		사례	본건	
외부요인	가로조건, 접근조건	1.00	1.00	동일한 오피스텔의 사례로 외부요인 대등함
	환경조건, 획지조건			
	행정조건, 기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	동일한 사용승인년도의 건물로 노후도 등 건물요인 대등함
	노후도			
	전용률			
	공공시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.98	본건이 거래사례에 비하여 위치별 등에서 열세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		0.98		1.00 x 1.00 x 0.98

### 6. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 100,000이하 반올림
85,000,000	1.00	0.99894	0.98	22.919/ 22.131	86,000,000

### 7. 참고가격 자료

#### 1) 평가사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점
							사용승인년
송현동 64-*	오피스텔	3층/3**	22.919	3.454	경매	83,000,000	2024.12.*
							2019

## **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

### IV. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격자료 및 기준시점 당시의 당해지역의 유사 부동산의 경기동향 등으로 종합적으로 고려하여 감정평가액을 ₩86,000,000원으로 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 동구 송현동  [도로명주소] 인천광역시 동구 송현로 25	64-3 동인천역 코아루 시티	업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕, 지하4층 지상21층				
				지4층	1160.438			
				지3층	1305.466			
				지2층	1293.706			
				지1층	1305.466			
				1층	899.204			
				2층	1081.595			
				3층-20층(각)	764.830			
1	인천광역시 동구 송현동	64-3	대	일반상업지역	1,636.0			
				(내)				
				철근콘크리트구조 13층 1317호	22.919	22.919	86,000,000	비준가액
				1. 소유권	3.454	3.454		
				대지권	1,636			
				배분내역		토지가액 건물가액	34,400,000 51,600,000	
<b>합 계</b>							<b>₩86,000,000.-</b>	
			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 동구 송현동 소재 "동인천역" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스승강장이 소재하여 대중교통사정은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 21층중 13층 1317호로서  
외벽 : 돌붙임 및 스톤코트 마감 등  
내벽 : 벽지 및 페인트 마감 등  
천정 : 텍스 마감 등  
창호 : 샷시 복층유리 등임.

## (4) 이용상태

오피스텔임

## (5) 설비내역

위생설비, 옥내소화전설비, 자동화재탐지설비, 승강기설비 및 개별난방설비등이 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

부정형의 주상복합건물부지로 인접도로 및 토지와 등고함.

## (7) 인접 도로상태등

본건의 남동측 및 북측의 포장도로를 통하여 출입함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 도로(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

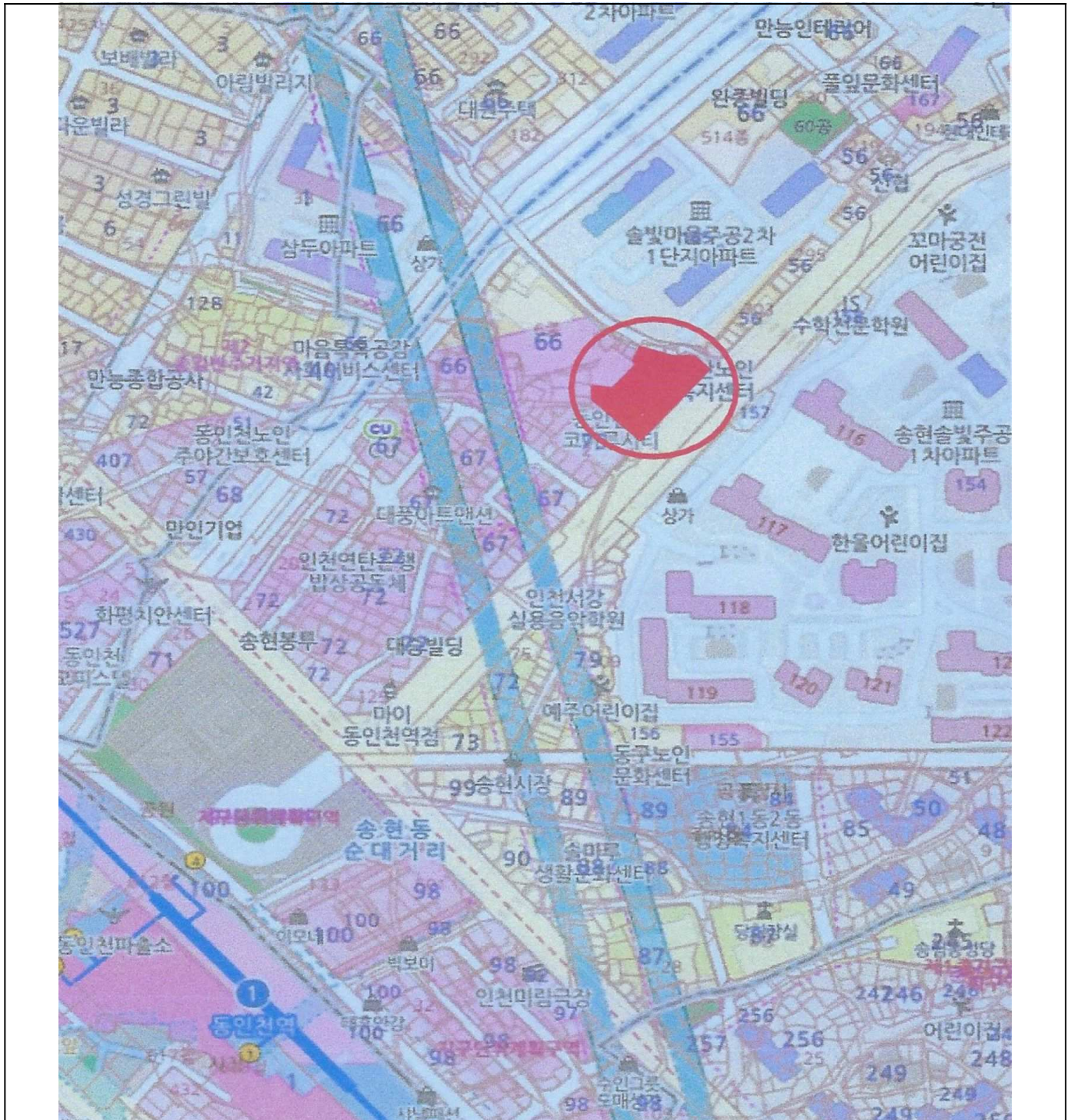
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 위치도



소재지	인천광역시 동구 송현동 64-3 동인천역코아루시티 13층 1317호
-----	---------------------------------------



# 건물개황도

