

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김관환 소유물건(2025타경502368)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: KI경오25012207



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.

K-land감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 일 환

감정평가액	이억원정 (₩200,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매18계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김관환 (2025타경502368)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.04	2025.01.31 ~ 2025.02.04	2025.02.05		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	200,000,000
	합계				백	₩200,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 “구월3동행정복지센터” 남서측 인근에 위치하는 구분건물(통칭 두원파크빌 10층 1002호)에 대한 인천지방법원의 (강제)경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 기준(근거)

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 감정평가법)」, 「감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감칙」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후, 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기준시점

본건은 「감칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 02월 04일을 기준시점으로 함.

6. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였으며, 2025.02.04 실지조사를 통하여 대상물건의 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

나. 대상물건의 내부구조 및 이용상태 등은, 이해관계인의 폐문부재로, 집합건축물 대장을 기초한 표준적인 이용상황 및 건축물현황도면 등을 기준하였음.

다. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원의 “토지·건물 배분비율표(2012년)”를 기준으로 토지와 건물의 가액을 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 표기하였으니 업무에 참고바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개황

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1118-27, 1118-28 [도로명주소] 인천광역시 남동구 문화서로65번길 31					
명칭	(통칭) 두원파크빌					
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적 (㎡)	규모		
	대	준주거	392	지하1층/지상10층		
	구조	연면적(㎡)	주용도	사용승인일		
	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	2,071.72	업무시설	2017.03.16		
감정평가 대상물건의 개요	층, 호수	면적(㎡)			소유권 대지권(㎡)	용도
		전유	공용 <*1>	합계		
	10층 1002호	53.3	12.01	65.31	12.348/ 392	오피스텔

<*1> : 공용부분면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

구분	소재지	건물명	용도	층/ 호명칭	전유 면적(m ²)	대지권 (m ²)	거래금액(원) (거래단가)	거래시점
								사용승인일
A	구월동 1114-2	해마루 빌리지	다세대	3층 3**호	39.95	20.56	137,000,000 (3,429,286원/m ²)	2024.12.09
								2010.08.24
B	구월동 1146-1	캐슬베리	오피스텔	7층 7**호	58.24	14.42	229,000,000 (3,932,005원/m ²)	2024.11.15
								2020.09.09

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서

나. 비교사례의 결정

위 거래사례 중 물적 비교가능성이 높다고 판단되는 사례(B)를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

정상적인 거래로 판단되며 사정보정 요인 없음.

5. 시점수정

한국부동산원이 매월 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 주요지역별·유형별 매매 가격지수 중 “인천광역시 남동구 집합건물 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 월별 인천광역시 남동구 집합건물 매매가격지수(2021.06 = 100)

구분	2024년 01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
지수	92.0	92.0	91.9	91.9	92.0	92.1	92.3	92.7	92.8	92.8	92.7	92.3

- 시점수정치 산정

구분	가격지수
거래사례 거래시점(2024.10) 매매가격지수	92.8
대상물건 기준시점(2024.12) 매매가격지수	92.3
시점수정치(기준시점 지수/거래시점 지수)	$92.3/92.8 \approx 0.99461$

거래시점: 2024.11.15. 2024년 10월 지수를 적용함.

기준시점: 2025.02.04, 2024년 12월 지수를 적용함.

6. 가치형성요인 비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분		격차율		비고
조건	세항목	비교 사례	대상 물건	
외부요인	대중교통 이용의 편의성	1.00	1.00	대상함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설 등의 배치			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.94	대상은 단지 내 총 세대 수 및 최고층수 및 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	단지 내 총 세대 수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지 내 통로구조			
호별요인	층별효용	1.00	1.02	대상이 층별효용에서 우세함.
	향별효용			
	위치별효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개별요인 비교치		1.000	0.959	상승식

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례법에 의한 시산가격(비준가격)

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (m ²)	시산가격 (원)
1	229,000,000	1.00	0.99461	0.959	53.3/58.24	200,000,000

※ 시산가격은 십만단위에서 반올림하였음.

Ⅲ. 참고가격자료

1. 탐문조사 가격수준(인근 유사부동산)

가격(호가)수준 : 3,700,000원/m ² 내외	조사처 : 정보사이트, 인근부동산
---	-----------------------

2. 인근 평가전례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분	소재지	건물명	층/ 호명칭	전유 면적(m ²)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
①	구월동 1118-27 외	두원파크빌	10층 10**호	51.34	187,000,000 (3,642,384원/m ²)	경매	2024.03.08
							2017.03.16
②	구월동 1118-27 외	두원파크빌	9층 9**호	51.34	186,000,000 (3,622,906원/m ²)	경매	2024.07.24
							2017.03.16

3. 본건 거래사례

등기사항전부증명서 상 2022.12.10일에 200,000,000원으로 매매된 것으로 등재되어 있음.

4. 법원경매 통계분석 [출처:대법원]

구 분	인천광역시 남동구 (2024.02 ~ 2025.01)			
	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
다세대·연립	781	171	21.9%	63.7%
아파트	363	122	33.6%	84.2%
오피스텔	489	144	29.4%	73.2%

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(탐문조사 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

소재지 : 인천광역시 남동구 구월동 1118-27, 1118-28 (통칭) 두원파크빌					
기호	대상물건	전유면적 (㎡)	대지소유 지분(㎡)	감정평가액 (원)	비고 (토지건물 배분 비율에 의한 가액(원))<*1>
1	10층 1002호	53.3	12.348	200,000,000	토지: 80,00,000 건물: 120,000,000

<*1>: 인천광역시 중층 아파트 토지·건물 배분비율표(한국부동산원, 2012년)

구분	신축~5년		6~15년		16~25년		25년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
인천광역시 중층 아파트	4	6	4	6	5	5	5	5

본건의 경우 사용승인일 기준 약 8년 가까이 된 건물로서 위 배분비율표를 기준하여 토지·건물 배분비율을 “4 : 6” 으로 결정하였음.

(구분건물)감정평가명세표

물건번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	인천광역시 남동구 구월동	1118-27, 1118-28 두원 파크빌	업무시설	철근콘크리트조 (철근)복합콘크리트지붕 10층				
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 용천로153번길 30			지1층 1층 2층~5층 각 6층~10층 각	65.29 107.34 184.16 232.49			
	1. 동소	1118-27	대	준주거지역	198.5			
	2. 동소	1118-28	대	준주거지역	193.5			
	동소	1118-27, 1118-28 위양지상		(내) 철근콘크리트조 10층 1002호	53.3	53.3	200,000,000	- 비준가격 - 공용부분 면적 포함
				소유권 1,2 × ----	12.348 392 × ----	12.348		
				대지권	392			
	합계						₩200,000,000.-	
			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

대상물건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 "구월3동행정복지센터" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 오피스텔, 아파트단지, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근 교통시설 및 간선도로와의 거리, 편의성 등 고려 시 제반 교통상황은 보통수준임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물 내 10층 1002호로서,
(사용승인일: 2017.03.16)

외 벽 : 석재붙임 등 마감.
창 호 : 샷시창호 등.

(4) 이용상태

건축물대장 상 대상물건의 주용도는 오피스텔로 등재되어 있음.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 기계식주차설비, 소방설비 등이 갖추어져 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

2필1단의 대체로 정방형 토지로서, '업무시설 등(두원파크빌)' 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측 및 북측으로 소로의 지선도로(문화서로65번길)에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

구월동 1118-27, 1118-28 공히

준주거지역, 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

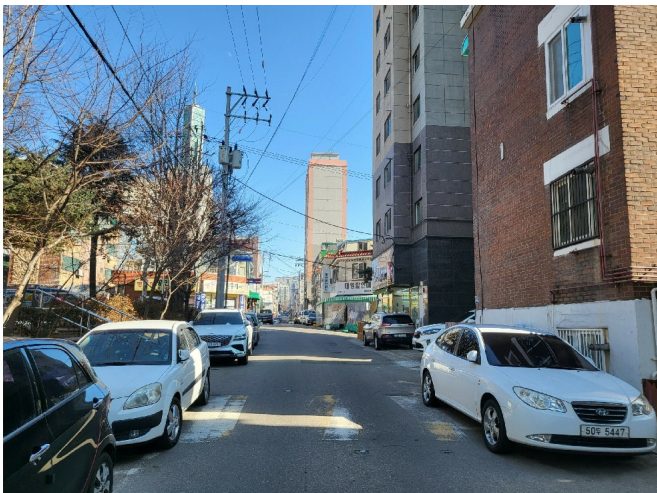
위 치 도



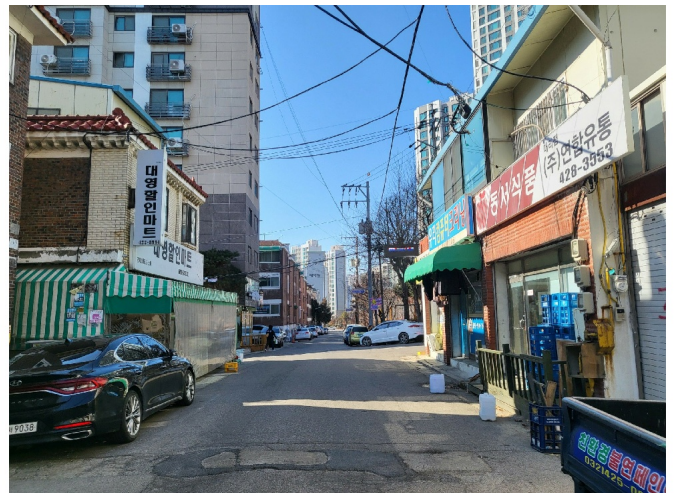
소재지

인천광역시 남동구 구월동 1118-27, 1118-28 두원파크빌 10층 1002호





()



()