

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 문창호 소유물건(2025타경502405)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한기철

감정평가서번호: KI경오25011302



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
김 일 환

(인)

감정평가액	이억삼천사백만원정 (₩234,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매24계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	문창호 (2025타경502405)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.24	2025.01.21 ~ 2025.01.24	2025.01.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	234,000,000
	합계					₩234,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 간석동 소재 “간석오거리역(인천1호선)” 남동측 인근에 위치하는 구분건물(통칭 대준블루인 10층 1005호)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 01월 24일을 기준시점으로 함.

6. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였으며, 2025.01.24 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 간석동 123-19 [도로명주소] 인천광역시 남동구 용천로153번길 30					
명칭	(통칭) 대준블루인					
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적 (㎡)	규모		
	대	일반상업	829.8	지하1층/지상14층		
	구조	연면적(㎡)	주용도	사용승인일		
	철근콘크리트조 평스라브지붕	6,793.04	업무시설 및 공동주택	2019.09.11		
감정평가 대상물건의 개요	층, 호수	면적(㎡)			소유권 대지권(㎡)	용도
		전유	공용 <*1>	합계		
	10층 1005호	53.27	15.72	68.99	8.38/ 829.8	공동주택 (아파트)

<*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	간석동 123-19	대준블루인	아파트	4층 4**호	53.27	8.38	235,000,000 (4,411,488원/m ²)	2023.04.11
								2019.09.11
B	간석동 123-19	대준블루인	오피스텔	10층 10**호	74.90	11.78	250,000,000 (3,337,783원/m ²)	2024.04.04
								2019.09.11

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서

나. 비교사례의 결정

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

4. 사정보정

정상적인 거래로 판단되며 사정보정 요인 없음.

5. 시점수정

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

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 월별 인천광역시 오피스텔 매매가격지수(2021.06 = 100)

구분	2023년 03월	04월	07월	12월	2024년 05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
지수	102.84	102.4	101.13	100.0	99.1	98.88	98.66	98.39	98.26	98.14	97.89	97.47

- 시점수정치 산정

구분	가격지수
거래사례 거래시점(2023.03) 매매가격지수	102.84
대상물건 기준시점(2024.12) 매매가격지수	97.47
시점수정치(기준시점 지수/거래시점 지수)	$97.47/102.84 \approx 0.94778$

거래시점: 2023.04.11. 2023년 03월 지수를 적용함.

기준시점: 2025.01.24, 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	1.00	대등함.
	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	1.04	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	1.040	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	235,000,000	1.00	0.94778	1.040	53.27/53.27	234,000,000

※ 시산가격은 십만단위에서 반올림하였음.

Ⅲ. 참고가격자료

1. 탐문조사 가격수준(인근 유사부동산)

가격(호가)수준 : 4,500,0000원/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	간석동 123-19	대준블루인	11층 11**호	71.05	298,000,000 (4,194,229원/m ²)	경매	2024.04.29
							2019.09.11
②	간석동 123-19	대준블루인	5층 5**호	71.05	241,000,000 (4,524,122원/m ²)	경매	2025.01.07
							2019.09.11

3. 본건 거래사례

등기사항전부증명서 상 2021.08.26일에 300,000,000원으로 매매된 것으로 등재되어 있음.

4. 법원경매 통계분석 [출처:대법원]

구 분	인천광역시 남동구 (2024.01 ~ 2024.12)			
	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
다세대·연립	769	157	20.4%	64.1%
아파트	353	118	33.4%	84.4%
오피스텔	471	129	27.4%	72%

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 간석동 123-19 (통칭) 대준블루인					
기호	대상물건	전유면적 (㎡)	대지소유 지분(㎡)	감정평가액 (원)	비고 (토지건물 배분 비율에 의한 가액(원))<*1>
1	10층 1005호	53.27	8.38	234,000,000	토지: 93,600,000 건물: 140,400,000

<*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 5년 경과한 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 간석동	123-19 대준 블루인	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트조 평스라브지붕 14층				
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 용천로153번길 30			지1층 1층 2층~14층 각	107.32 80.16 508.12			
	1. 동소	123-19	대	일반상업지역	829.8			
	동소	123-19 위 지상		(내) 철근콘크리트조 10층 1005호	53.27	53.27	234,000,000	- 비준가격 - 공용부분 면적 포함
			소유권 1 × ---- 대지권	8.38 829.8 × ---- 829.8	8.38			
						토지·건물 토지 : 건물 :	배분내역 93,600,000 140,400,000	
	합계						₩234,000,000.-	
			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 간석동 소재 "간석오거리역(인천1호선)" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 업무시설, 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 14층 건물 내 10층 1005호로서,(사용승인일: 2019.09.11)

외 벽 : 몰탈위 페인팅 및 이루 석재붙임 등 마감.

창 호 : 샷시창호 등.

(4) 이용상태

건축물대장 상 대상물건의 주용도는 아파트로 등재되어 있음.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비, 기계식주차설비 등이 갖추어져 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

(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) |

인접지와 등고평탄한 대체로 사다리형 토지로서, '업무시설 및 공동주택(대준블루인)' 건 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 소로의 지선도로(용천로153번길)에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

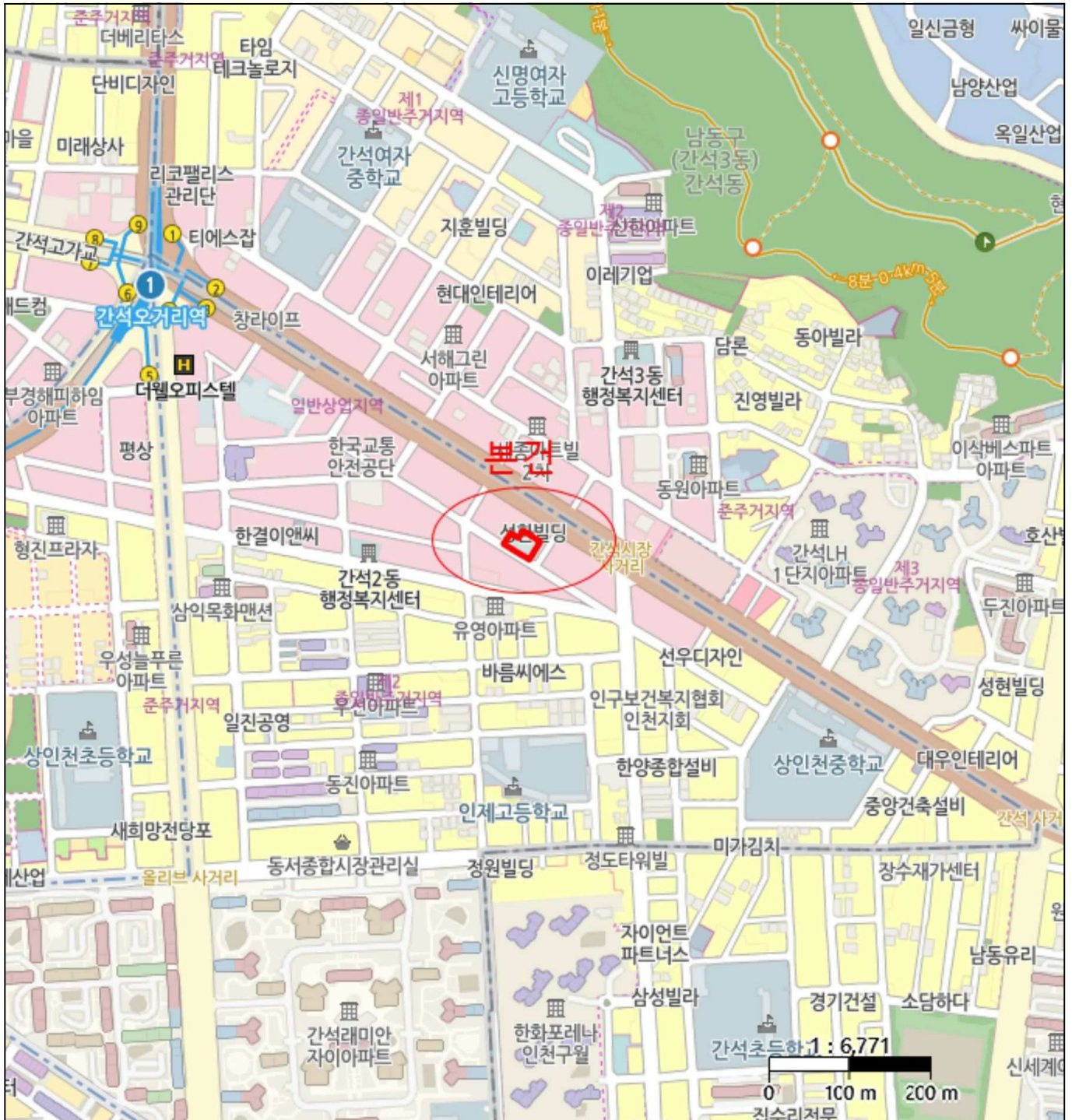
※ 대상물건의 내부구조 및 이용상태 등은, 이해관계인의 폐문부재로, 집합건축물대장을 기초한 표준적인 이용상황 및 건축물현황도면 등을 기준하였음.

위 치 도



소재지

인천광역시 남동구 간석동 123-19 대준블루인 10층 1005호



건물개황도(호별배치도)

