

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 유지성 소유물건(2025타경507227)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 최재호

감정평가서번호: JWB-250217-6002



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.

(주)감정평가법인정원 경인지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
임의순

**임의순**



(주)감정평가법인정원 경인지사 지사장 윤득신

(서명또는인)



감정평가액	이억삼천구백만원정 (₩239,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 최재호	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	유지성 (2025타경507227)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.26	2025.02.25 ~ 2025.02.26	2025.02.27

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	239,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩239,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

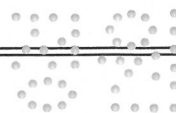
심사자 : 감정평가사  
이정원

**이정원**



# 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  가	인천광역시 남동구 구월동	1133-3 메종 야베스	업무시설, 공동주택, 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 14층				
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 인주대로 591번길 74			지1층 1층	511.51			
				2층~14층(각각) 옥탑1층	365.125			
					368.885			
	동소	1133-3	대	일반상업지역	627.2			
			(내)	철근콘크리트구조 제11층 제1103호	59.695	59.695	239,000,000	비준가액 (공용부분 포함: 88.023㎡)
				1 소유권대지권	9.733	9.733		
					627.2 × ----- 627.2			
	합 계						₩239,000,000.-	
			이	하	여	백		



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 '인천광역시청' 남측 인근에 위치하는 '메종야베스' 제11층 제1103호에 대한 인천지방법원 경매4계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

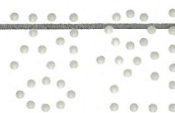
본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 2월 26일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 25일 ~ 2025년 2월 26일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

### 3. 기타 참고사항


- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 남동구 구월동 1133-3 메종아베스 제11층 제1103호		
도로명주소	인천광역시 남동구 인주대로591번길 74 (구월동)		
	주용도	업무시설,공동주택,제1종근린생활시설 65개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2017.07.07	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 14층
		연면적	5,672.14 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 11/1103	오피스텔	59.695	28.328	88.023	9.733	67.82
합계 (1개호)			59.695	28.328	88.023	9.733	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	구월동 1142-27	11/1104	오피스텔 (1호)	59.872	84.849	200,000,000 (@3,340,000)	2025.02.17 (2016.04.14)	-
#2	구월동 1143-24	카르 페디엠/ 19/1905	오피스텔	54.61	84.26	225,000,000 (@4,120,000)	2024.03.25 (2022.04.07)	-
#3	구월동 1146	마커스/ 13/1302	오피스텔	73.682	114.309	237,000,000 (@3,220,000)	2024.11.29 (2020.04.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.02.17/ 2025.02.26	
인천 오피스텔(주거용)	0.000% (1.00000)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.01	97.19
			기준시점 당시 지수	2025.01	97.19
		산식		$1 + (97.19 - 97.19) / 97.19$ $= 1$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.12	본건은 거래사례 대비 대중교통의 편의성, 차량이용의 편의성 등에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.07	본건은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도, 단지내 총세대수 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.198	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	-/11/ 1103	59.695	#1	3,340,000	1.000	1.00000	1.198	4,000,000	238,780,000	239,000,000
합계		59.695	-	-	-	-	-	-	-	239,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
오피스텔	주택 및 상가혼용지대	중로변	3,500,000-4,500,000	일반상업

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	구월동 1133-3 메종아베스/11/1103	오피스텔	59.695	88.023	238,000,000 (@3,990,000)	2022.04.12	기타 담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(2)	구월동 1146 마커스/10/1002	오피스텔	73.682	114.309	325,000,000 (@4,410,000)	2023.10.24 (2020.04.28)	법원경매
(3)	구월동1129-8 9/908	오피스텔( 1호)	57.1642	82.0471	247,000,000 (@4,320,000)	2022.04.05 (2016.07.29)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	인천 남동구 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	105,423,468,600	82,176,716,537	77.9	1,658	469	28.3
오피스텔	7,553,000,000	5,595,699,955	74.1	103	33	32.0
오피스텔(주거)	23,575,000,000	18,588,359,604	78.8	358	106	29.6
주상복합(주거)	2,291,000,000	1,698,724,927	74.1	67	9	13.4

(출처 : 인포케어)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )		대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )		
가	제메중야베스동 제11층 제1103호	59.695	9.733		239,000,000
합계		59.695	9.733		239,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

-



# 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 남동구 구월동 소재 "인천광역시청" 남측 인근에 위치하며, 인근은 업무시설, 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 주상지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 인천 도시철도 1호선 및 2호선 "인천시청역"이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스리브지붕 지상 14층 / 지하1층 건물 내 제11층 제1103호로서,  
(사용승인일 : 2017.07.07.)

외벽 : 몰탈 위 페인팅 및 석재 붙임 마감 등,  
창호 : PVC 창호 등임.

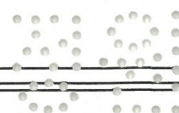
## (4) 이용상태

공부상 오피스텔임.

※ 본건은 현장조사 시 폐문 및 이해관계인 등의 부재로 집합건축물대장상 건축물현황도, 외관 및 탐문조사 등을 기준으로 하였는바, 업무진행 시 참고하시기 바람.

## (5) 설비내역

난방설비, 위생설비, 소화설비, 승강기 설비 등이 되어있는 것으로 탐문조사됨.



# 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

인접도로 대비 등고평탄한 세장형의 토지로서, 업무시설, 공동주택, 제1종근린생활시설의 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 21미터 내외의 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

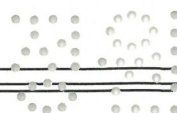
일반상업지역 , 방화지구 , 제1종지구단위계획구역(2021-09-16)(구월업무) , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(2019-06-10)(접합),  
가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.  
기타 : 해당사항 없음.



# 위치도

소재지

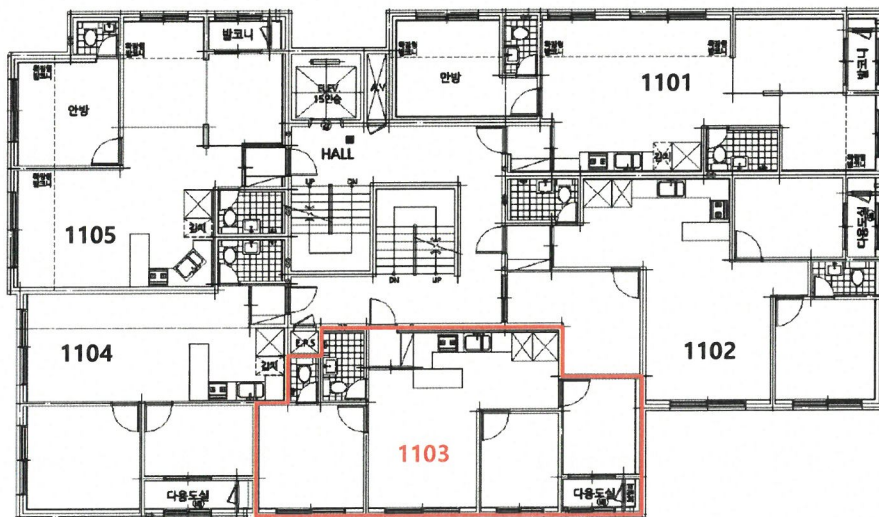
인천광역시 남동구 구월동 1133-3



S = no scale

本 件

메종야베스 제11층 제1103호



# 사 진 용 지



본건 전경



본건 공동현관



본건 주차장



본건 복도



본건 출입구



주위 전경