

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 권철승 소유물건  
(2025타경507228)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정평가서번호: 호원-25021201

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.

**감 정 평 가 사** (인)  
황 선 군

감정평가액	이억일천이백만원정 (₩212,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	권철승 (2025타경507228)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.13	2025.02.12 ~ 2025.02.13	2025.02.17		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1	구분건물	1	-	212,000,000
		이	하	여	백	
<b>합 계</b>					₩212,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 “인천광역시청” 남서측 인근에 위치하는 더클래스2 에이동 12층 1205호에 대한 인천지방법원의 경매목적에 의한 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. 2.13일임.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

현장조사시 거주인 부재로 내부구조 및 이용상황에 대하여 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰 등을 기준으로 평가하였으며, 부동산의 표시에서 1,2.소유권 대지권의 비율은 1,2. 11.87/823.9 및 11.873/823.9로 표시하였으나, 등기사항전부증명서(말소사항포함) 및 토지대장의 대지권 등록부는 대지권의 비율을 11.873/823.9로 표시되어 이를 기준으로 평가하였사오니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

## II. 대상부동산의 개요

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1133-4, 1133-5			
건물명, 동, 층, 호수	더클래스2 에이동 12층 1205호			
용도	오피스텔(1호)	사용승인년도		2017
면적	전유면적	공용면적	분양면적	대지권면적
(㎡)	72.7185	30.0562	102.7747	11.873

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 (㎡)	대지권	거래가액	자료 출처	거래시점
								신축년도
#1	구월동 1133-*	오피스텔	7/7**	72.7185	11.65	200,000	실거래가	2024.1.**
								2017

#### (2) 비교사례의 선정

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

### 3. 사정보정

본거래사례는 인근지역내 유사물건의 시세 대비 적절한 가격으로 보임(1.00).

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 아파트매매가격지수(인천광역시 남동구)를 활용하여 산정함.

거래당시 아파트매매가격지수 : 90.5(2023.12)

가격시점 당시 아파트매매가격지수 : 91.2(2024.12)

시점수정  $91.2/90.5 \approx 1.00773$ (2025.1월지수 미공표로 2024.12월지수를 적용함)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인 비교

조건	구 분 세항목	격차율		비 고
		사례	본건	
외부요인	가로조건, 접근조건	1.00	1.00	인근지역내의 거래사례로 본건의 외부요인이 유사함
	환경조건, 획지조건			
	행정조건, 기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	동일한 사용승인년도의 건물로 노후도 등 건물요인은 유사함
	노후도			
	전용률			
	공공시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요 인	층별, 위치별 차이	1.00	1.05	본건은 거래사례보다, 층별 및 위치별 효용은 우세하여 개별적요인은 본건이 우세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.05		1.00 x 1.00 x 1.05

### 6. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 십만원 이하 반올림
200,000,000	1.00	1.00773	1.05	72.7185/ 72.7185	212,000,000

## IV. 참고가격 자료

### 1. 평가사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인년
구월동 1133-*	오피스텔	11/11**	71.41	11.66	담보	252,000	2022.06.**
							2017

## **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

### 2. 유사물건의 가격수준

인근지역의 유사형 물건의 가격수준은 약 ₩ 200,000,000 ~ ₩ 220,000,000원 수준임.

### V. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격자료 및 기준시점 당시의 당해지역의 유사 부동산의 경기동향 등으로 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 ₩ 212,000,000원으로 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 남동구 구월동  [도로명주소] 인천광역시 남동구 구월남로 125	1133-4 1133-5 더클래스 2 에이동	업무시설 및 공동 주택 및 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 14층	지3층	380.9					
					지2층	365.04					
					지1층	346.05					
					1층	272.56					
					1층	56.67					
					2층-13층(각)	447.395					
					14층	313.94					
					1133-4	대	일반상업지역	414.3			
					2	"	1133-5	대	일반상업지역	409.6	
								(내)	철근콘크리트구조		
			12층 1205호	72.7185	72.7185	212,000,000	비준가액				
			1.2. 소유권	11.873	11.873						
			대지권	823.9							
			배분내역	[ 토지가액	84,800,000						
				건물가액	127,200,000						
<b>합 계</b>							<b>₩212,000,000.-</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 남동구 구월동 소재 "인천광역시청" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 업무시설, 관공서, 근린생활시설 등으로 형성되어 주거환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 대중교통사정은 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 사정 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 14층중 12층 1205호로서  
외벽 : 시멘트몰탈위 페인트 마감 등  
내벽 : 내부 인테리어 마감 등  
창호 : 새시 창호유리창 등임.

## (4) 이용상태

오피스텔임.

## (5) 설비내역

위생설비, 개별난방설비, 자동화재탐지설비, 승강기설비 등이 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

대체로 세장형의 주상용건물부지로 인접도로와 등고, 평탄함.

## (7) 인접 도로상태등

서측 및 북측으로 포장도로에 접하며, 본건까지 차량출입 가능함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

공히 일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역, 종로1류(접합), 가족사육제한 구역<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.

# 위 치 도



소 재 지	인천광역시 남동구 구월동 1133-4외 더클래스2 에이동 12층 1205호
-------	---



# 건물개황도





