

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정만수 소유물건(2025타경507246)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정평가서번호: YJ251-021001

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.

영재감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
한 주 현

감정평가액	일억구천삼백만원정 (₩193,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매16계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정만수 (2025타경507246)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.08	2025.02.24 ~ 2025.03.08	2025.03.12	
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	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	193,000,000
	합 계					₩193,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 인천광역시 서구 석남동 소재 “석남역(7호선)” 북측 인근에 위치하는 에메랄드 5층 502호에 대한 인천지방법원의 경매목적의 감정평가건임.

2. 감정평가의 기준 및 근거

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

(2) 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없음.

4. 감정평가의 3방식

(1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 방식임.

(2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법임.

(3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 감정평가방법의 적용

본건 부동산의 경우 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구조상 독립적으로 구분된 구분건물임. 따라서, 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 제2항에 따라 거래사례비교법 이외에 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2025년 03월 08일임.

7. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 02월 24일 ~ 2025년 03월 08일이며, “구분건물감정평가요향표” 등을 참고 바람.

8. 기타 참고사항

(1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 일괄 평가가격을 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’상의 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분 표기하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 본건 현장방문시 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부구조를 확인하지 못하여 집합건축물 대장상 건축물현황도 및 인근 유사호의 내부구조 등을 참작하여 평가하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

(3) 본건의 위치는 건축물대장상 건축물현황도 및 현황조사 부분을 기준으로 확인하였음.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

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 개요

소재지	인천광역시 서구 석남동 504-8				
건물명/층/호수	에메랄드 5층 502호				
용도	오피스텔	전유면적(m ²)	84.93	사용승인일	2008.12.15
기타사항	-				

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

사례	소재지	층/호수	전유면적 (m ²)	거래시점	거래금액(원)		비고
					단가(원/m ²)		
1	석남동 50□-□	7층 □□□호	81.2	2024.08.31	208,000,000		등기사항 전부증명서, 한국부동산 원 KAIS
					2,561,576		

최근의 거래사례로서 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격 형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 <사례#1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 부동산통계정보 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수” 를 적용함.

(기준월:2023.12=100.0)

- 본건 기준시점 현재 가격지수 : 97.19 (2025.01)
- 사례 1의 매매 당시 가격지수 : 98.66 (2024.07)
- 시점수정치 산정 : $97.19 \div 98.66 \approx 0.98510$

※ 최종 발표월을 기준으로 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

요인	항목	비교치	비고
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대체로 대등함.
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.90	경과연수에 따른 노후도 등이 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		1.00 X 0.90 X 1.00 X 1.00	0.900

7. 시산가액

(1) 적용단가

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
1	2,561,576	1.00	0.98510	0.900	2,271,068

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
1	2,271,068	84.93	192,881,805	193,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 기타참고자료

1. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

사례	소재지	층/호수	전유면적 (m ²)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)
						단가(원/m ²)
①	석남동 50□-□	3층 □□□호	90.5	법원 경매	2025.02.26	193,000,000
						2,132,597
②	석남동 50□-□	3층 □□□호	90.5	공매	2024.04.04	200,000,000
						2,209,945

2. 낙찰가율 통계

(출처 : 부동산대인)

종별	구분	인천광역시(%)	서구(%)	석남동(%)
오피스텔	1년 평균	70.28	70.39	77.77
	6개월 평균	71.27	72.12	80.01

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 : 193,000,000원

2. 결정의견

상기 가격참고자료(인근 평가전례, 낙찰가율 등의 경매통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물감정평가명세표

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 서구 석남동 [도로명주소] 인천광역시 서구 신석로112번길 28	504-8 에메랄드	오피스텔 및 아파트	철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕 15층					
						지1층 주차장, 기계실, 전기실	352.79		
						1층 주차장	129.33		
						2층~6층 (각층) 오피스텔	312.31		
						7층 오피스텔, 아파트	312.31		
						8층~11층 아파트	312.31		
						12층 · 13층 아파트	282.14		
						14층 · 15층 아파트	199.92		
						575.7			
						인천광역시 서구 석남동	504-8		(내) 5층 502호 구조 면적
				5층 502호		14.04	14.04		
				1. 소유권대지권		-----			
						575.7			

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 서구 석남동 소재 "석남역(7호선)" 북측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 업무시설, 공동주택 및 근린생활시설 등이 혼재하며, 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역이 소재하고 있어 대중교통 상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 내 5층 502호로서,

외 벽 : 석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감.

창 호 : 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 오피스텔임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기, 소화전설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지로서, 오피스텔, 아파트 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건은 동측으로 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 도로(접함), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

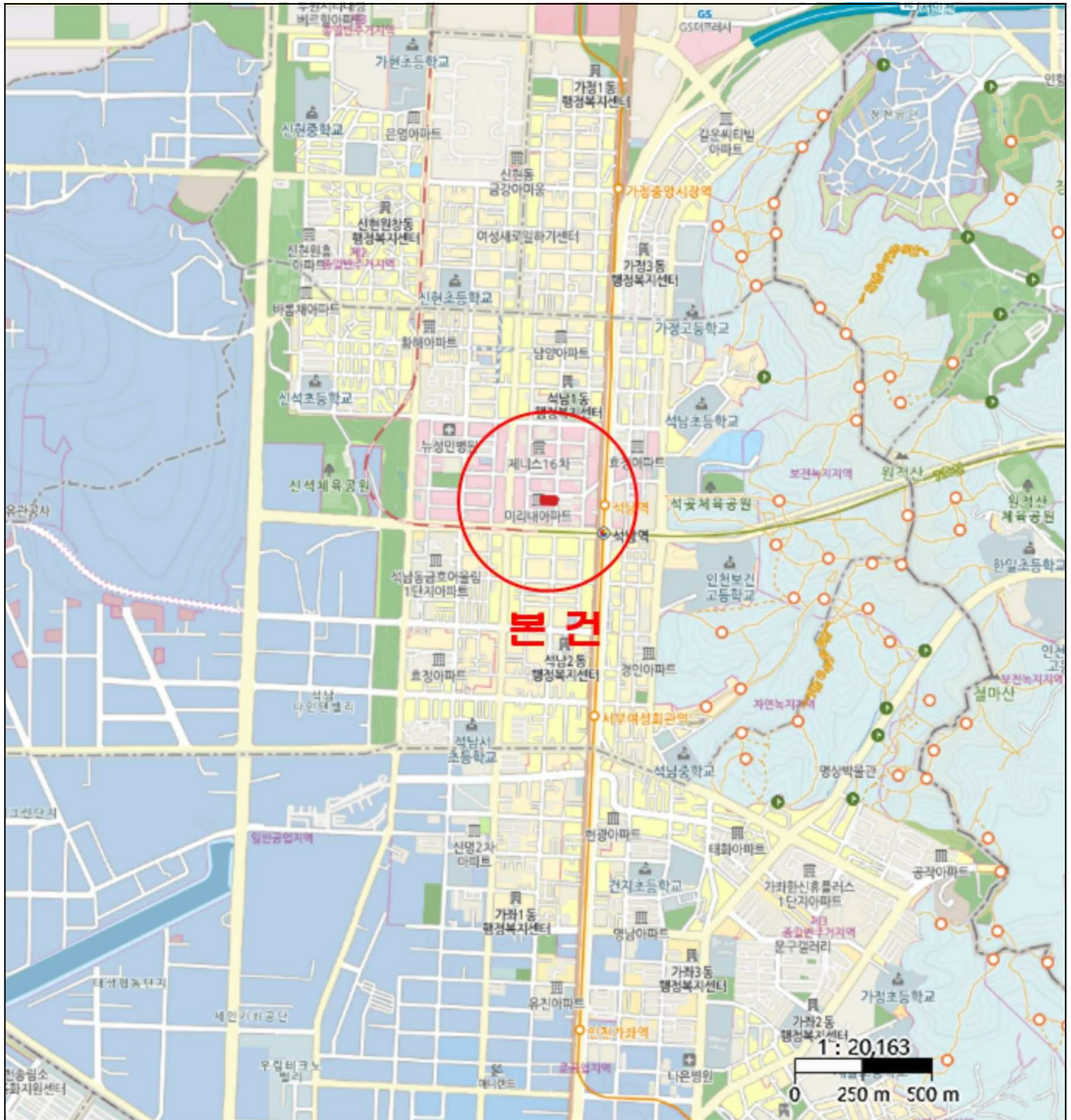
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	인천광역시 서구 석남동 504-8 에메랄드 5층 502호
------------	---------------------------------



위치도

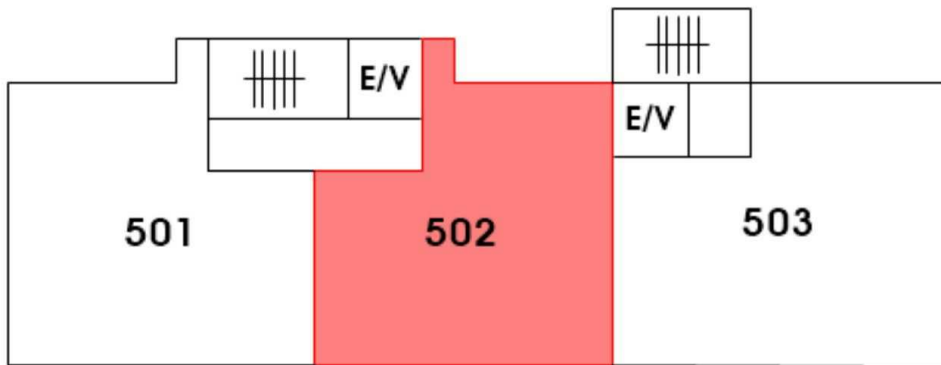


소재지 인천광역시 서구 석남동 504-8 에메랄드 5층 502호



건물개황도

[호별배치도]

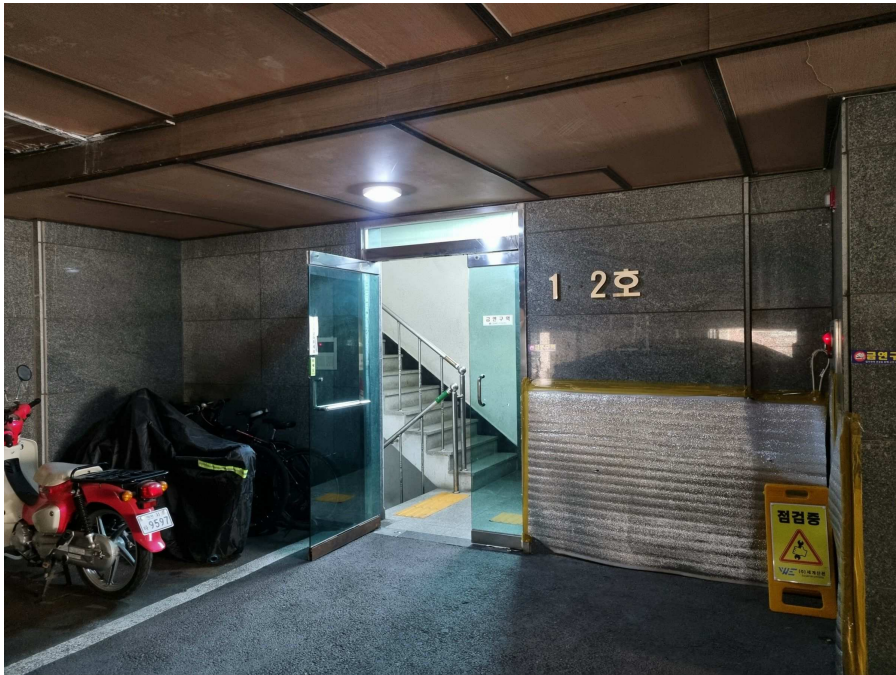


인천광역시 서구 석남동 504-8
에메랄드 5층 502호

사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



주변전경



주변전경