

감정평가서

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 최재호
건명	천덕우 소유물건(2025타경507829)
감정서번호	B2503-2-003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)정일감정평가법인 경인지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
진 수 현

(주)정일감정평가법인 경인지사 지사장 (서명또는인)

감정평가액	이억삼천일백만원정 (₩231,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 최재호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	천덕우 (2025타경507829)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.04	2025.03.04	2025.03.06		
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	구분건물	1개호	-	231,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩231,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감 정 평 가 사				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 "동방초등학교" 남동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

대상물건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

■ 이용상황 : 오피스텔(주거용)

소재지	인천광역시 남동구 논현동 631-4 (도로명주소 : 인천광역시 남동구 논현역로 6)				
명칭	아라트라움	건물구조	철근콘크리트구조	사용승인일	2017.01.24.
규모	지하3층/지상15층	용도지역	일반상업지역	이용상황	오피스텔 (주거용)

일련 번호	층/호	면적(m ²)			소유권·대지권 (m ²)	비고
		전유	*공용	계		
가	15층/1503호	54.42	55.015	109.435	10.80	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 03월 04일로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 03월 04일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따른 토지등(이하“대상물건”이라 한다)이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

-

3. 참고 및 유의사항

가. 대상물건은 기준시점일 현재 이해관계인의 부재로 내부구조는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰, 인근 주민의 탐문 등에 의거 확인하였는 바, 실제 내부구조와 상이할 수 있으니 경매 진행 시 재확인 및 유의 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데,

①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 구분건물(집합건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제12조 제2항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법의 적용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 귀 원의 요청에 따라 토지가액과 건물가액을 배분하여 표시하였음.

평가대상은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합건물)로서 관련 규정과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였는데, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란하므로 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략함.

3. 기타 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 산출근거

1. 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 및 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

가. 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지, 건물명	층/호	전유면적 (m ²)	용도	거래시점	거래금액 (원)	전유기준 (원/m ²)	비고
					사용승인일			
①	논현동 631-4 아라트라움	15층 ****호	26.55	오피스텔	2024.02.28.	120,000,000	4,519,774	-
					2017.01.24.			
②	논현동 631-4 아라트라움	11층 ****호	27.04	오피스텔	2023.10.30.	115,000,000	4,252,959	-
					2017.01.24.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회, KAPA-HUB)

기호	소재지	층/호	전유 면적 (㎡)	기준시점	감정평가액 (원)	전유기준 (원/㎡)	평가 목적
				사용승인일			
㉠	논현동 631-4 아라트라움	15층 ****호	54.42	2024.12.09.	246,000,000	4,520,397	경매
				2017.01.24.			
㉡	논현동 631-4 아라트라움	2층 ***호	27.04	2024.11.08.	118,000,000	4,363,905	경매
				2017.01.24.			

3. 감정평가액 산출근거

가. 비교사례 선정

대상물건과 동일 건물에 위치하는 사례로서 대상물건과 이용상황, 개별요인 등이 유사하고 최근에 거래되어 상대적으로 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지, 건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	용도	거래시점	거래금액 (원)	전유기준 (원/㎡)
					사용승인일		
①	논현동 631-4 아라트라움	15층 ****호	26.55	오피 스텔	2024.02.28.	120,000,000	4,519,774
					2017.01.24.		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장 조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

다. 시점수정

1) 개요

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

2) 시점수정치 산정

대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 매매가격지수 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고 한국부동산원 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

■ 오피스텔 매매가격지수

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구분	변동률						
	23.12	24.01	24.02	24.03	24.04	24.05	24.06
인천광역시	100.0	99.93	99.76	99.55	99.29	99.1	98.88
	24.07	24.08	24.09	24.10	24.11	24.12	25.01
	98.66	98.39	98.26	98.14	97.89	97.47	97.19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 시점수정치

구분	시점	변동률 (%) (시점수정치)	비고
일련번호 가	2025.03.04.	-2.742% (0.97258)	97.19 / 99.93 ≒ 0.97258
거래사례 ①	2024.02.28.		

- 거래시점 : 2024.02.28, 2024년 01월 지수를 적용함.
- 기준시점 : 2025.03.04, 2025년 02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 01월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

■ 일련번호 가 / 거래사례 ① 비교

요인	세항목	비고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	대상물건은 거래사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.	0.97
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 없음.	1.00
격차율 계			0.970

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 단가결정

■ 산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

일련번호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
가	4,519,774	1.000	0.97258	0.970	4,263,967	4,260,000

2) 정상가격 수준 및 낙찰가율

① 기준시점 현재 대상물건과 유사한 구분건물의 가격수준은
@4,000,000원/m² ~ 4,500,000원/m²(전유면적당 단가) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

② 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2024.03.06. ~ 2025.03.05.)

(자료출처 : 부동산태인)

용도	소재지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
집합건물/ 오피스텔	인천	70.05	71.40	1,099
	남동구	74.96	74.99	166
	논현동	69.28	69.10	11

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가

※ 낙찰률평균 : 낙찰가율합계 / 낙찰건수

3) 시산가액 결정

■ 산식 = 면적 × 단가

일련번호	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	54.42	4,260,000	231,829,200	231,000,000	-
합계	54.42	-	-	231,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지, 건물명	층/호	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
가	인천광역시 남동구 논현동 631-4 아라트라움	15층 1503호	54.42	231,000,000	-
합계			54.42	231,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가사례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

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		
	인천광역시 남동구 논현동	631-4 아라 트라움	업무시설	철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 논현역로 6			지3층	468.54			
				지2층	593.91			
				지1층	593.91			
				1층	342.33			
				2층	417.77			
				3층	417.77			
				4층	417.77			
				5층	417.77			
				6층	417.77			
				7층	417.77			
				8층	417.77			
				9층	417.77			
				10층	417.77			
				11층	417.77			
				12층	417.77			
				13층	417.77			
				14층	419.75			

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 논현동 소재 "동방초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지, 오피스텔, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 등의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 수인분당선 "인천논현역" 등이 소재하여 대중교통 이용편익은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 15층 건물 내 15층 1503호로서,
2017년 01월 24일 사용승인되었으며,
외 벽 : 인조석 붙임 마감 등,
내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등,
창 호 : 샷시창 등임.

(4) 이용상태

대상물건은 오피스텔(주거용)로 이용중임.
(후첨 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비 등을 갖추었음.

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 인접필지와 등고평탄한 가장형의 토지로서, 업무시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건 부지 서측으로 종로의 포장도로와 접하며, 도로상태 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(논현2), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한 구역(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

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	인천광역시 남동구 논현동 631-4 아라트라움 15층 1503호
-----	-------------------------------------

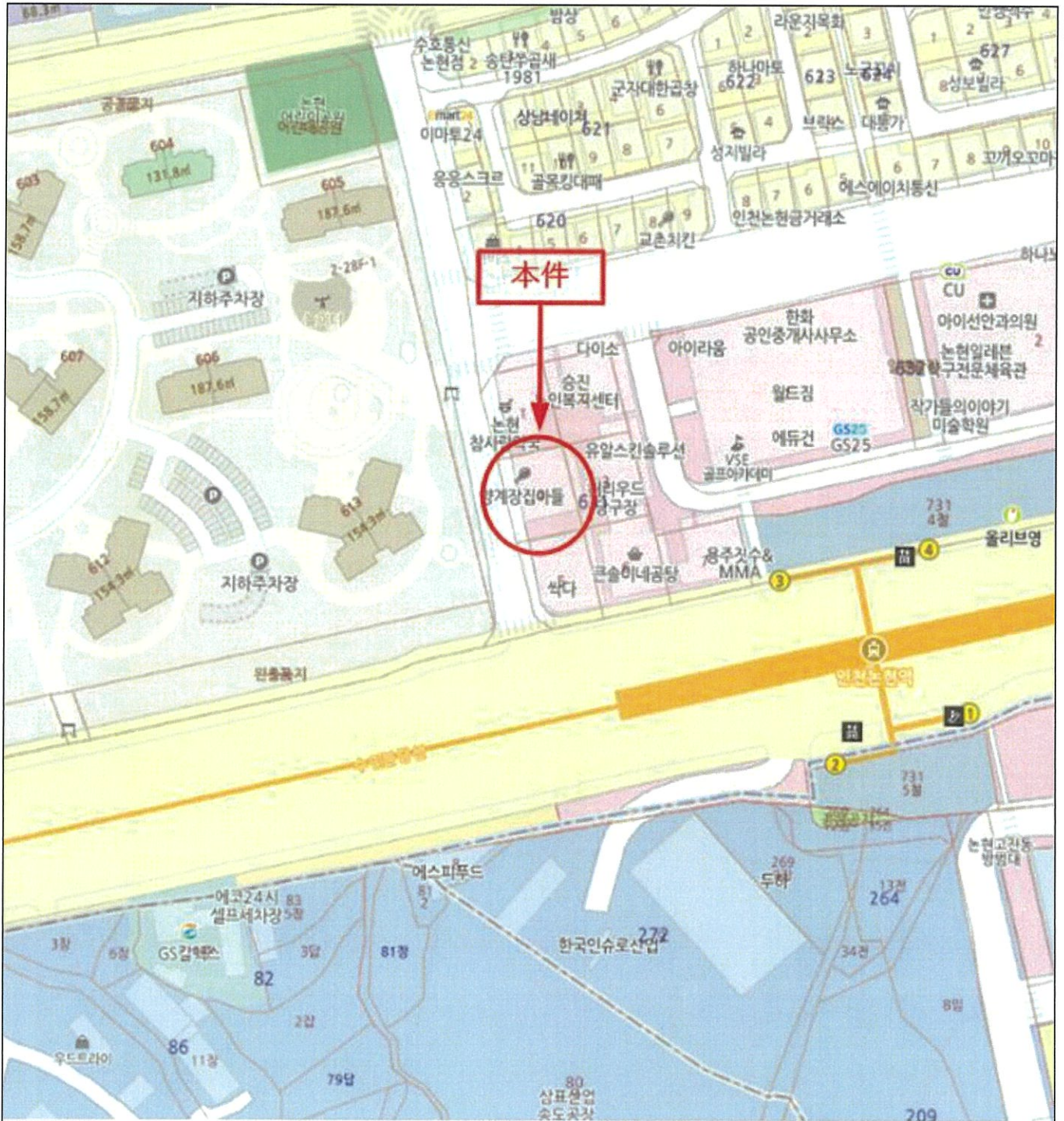


위 치 도



소재지

인천광역시 남동구 논현동 631-4 아라트라운 15층 1503호



내부구조도



소재지

인천광역시 남동구 논현동 631-4 아라트라운 15층 1503호

[아라트라운 15층 1503호]



<호별배치도>

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 출입문



주위 전경