

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조재근 소유물건
(2025타경510646) (경매27계)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 박인진

감정평가서번호: 새한2507-1-1506



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.

새한감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
길 승 균

감정평가액	일억육천칠백만원정(₩167,000,000-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박인진	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	인천지방법원 경매27계			
소유자 (대상업체명)	조재근 (2025타경510646)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.07.24	2025.07.21 ~ 2025.07.24	2025.07.25		
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	1호	구분건물	1호	-	167,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩167,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(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 서구 석남동 [도로명 주소] 서구 울우물로 9	510-12, 510-15 양지상	공동주택, 업무시설 '어반스뷰'	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평 슬래브)지붕 14층 건물								
					지1층	529.95						
					지2층	547.19						
					1층	41.16						
					2층	449.03						
					3층	449.03						
					4층	449.03						
					5층~10층, 각	449.03						
					11층~14층, 각	377.45						
					옥탑1층	31.48						
					옥탑2층	40.18						
					2)	"	510-12	대	일반상업지역	418		
					2)	"	510-15	대	일반상업지역	232.9		
					1.				(내) 4층 403호 철근콘크리트구조	58.6813	58.68	167,000,000
				1) 소유권 대지권	8.6721 650.9x----- 650.9	8.67						
							토지·건물 토 지 : 건 물 :					
							배분내역 50,100,000 116,900,000					
합 계							₩167,000,000-					
			이	하	여	백						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 석남동에 소재하는 업무시설(오피스텔)로서 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

소재지	인천광역시 서구 석남동 510-12, -15 어반스뷰 (인천광역시 서구 윗우물로 9)					
토지현황	지목	대	면적 (㎡)	650.9	용도 지역	일반상업 지역
건물현황	구조	철근콘크리트 구조	주용도	공동주택, 업무시설	연면적 (㎡)	6,669.37
	세대 (호)	54호/24세대	사용승인일	2017-04-25	층수 (지하/지상)	2/14
평가대상	4층 403호					
	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합 계(㎡)	대지권 면적(㎡)	용 도	
	58.6813	30.3363	89.0176 (27형)	8.6721	오피스텔	

3. 감정평가의 기준가치 및 감정평가 조건

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서 본건은 감정평가에 관한 규칙 제2조 제1호 및 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건은 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 의거 대상 물건의 현황 및 가격조사를 완료한 2025년 7월 24일을 기준시점으로 하였음.

5. 기타사항

- 가. 귀 원의 요청에 따른 건물과 토지(대지권)의 배분가격은 건물과 토지(대지권)를 일괄하여 평가한 가액을 한국부동산연구원에서 제시하는 배분비율에 의거하여 배분하였음.
- 나. 본건의 현장조사 당시 거주인의 폐문부재로 인하여 외관조사, 건축물현황도, 유사물건의 평가사례 등을 통하여 일반적인 현황으로 판단하였음,
- 다. 본건의 면적은 공부상의 면적을 기준으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 감정평가에 관한 규칙 제16조의 규정에 의거하여 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우로서, 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지(대지권)와 건물을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며 평가과정은 다음과 같음.

$$\begin{aligned} \text{평가단가(원/㎡)} &= \text{거래사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치} \\ \text{평가액(원)} &= \text{단가(원/㎡)} \times \text{면적(㎡)} \end{aligned}$$

나. 본건 구분건물은 부동산 시장에서 토지와 건물이 일체로 거래되고 있으므로 물건의 특성상 다른 평가방법(원가법, 수익환원법)의 적용이 곤란하여 동 규칙 제12조 제2항에 따라 이를 생략하였음.

2. 인근지역의 가격조사 자료

인근지역에서 본건과 유사하다고 판단되는 거래사례, 평가사례는 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 인근지역의 유사 거래사례

기호	소재지	동.호수	전유 면적(m ²)	대지권 (m ²)	거래시점	거래가액 (원)
1	석남동 510-1*외	70*호	58.6813	8.6721	2025-06-02	160,000,000
2	석남동 510-1*외	20*호	59.3824	8.7758	2025-05-17	150,000,000
3	석남동 510-1*외	40*호	58.3824	5.6357	2024-03-25	164,000,000
4	석남동 510-1*외	110*호	49.755	4.721	2024-02-26	190,000,000

자료: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등, * 지번, 동호수의 일부를 기재 생략하였음.

나. 인근지역의 유사 평가사례

기호	소재지	동.호수	전유 면적(m ²)	기준시점	평가액 (원)	평가 목적
5	석남동 510-1*외	40*호	58.68	2022-08-19	234,000,000	담보
6	석남동 510-1*외	60*호	59.38	2024-12-03	210,000,000	경매
7	석남동 510-1*외	100*호	59.91	2024-01-04	180,000,000	담보

자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보, * 지번, 동호수의 일부를 기재 생략하였음. * 기호5.는 본건의 사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 가격산출

가. 비교사례의 선정

- 인근지역의 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인이 가장 유사하다고 판단되는 거래사례 기호 1.을 비교사례로 선정함.
- 거래사례의 전유면적당 단가 : 2,727,000원/m² (거래가격 / 전유면적)

나. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

다. 시점수정

- 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로서 한국부동산원이 조사 발표하는 주택가격동향조사의 오피스텔 매매가격지수를 적용하여 시점수정함.
- 매매가격지수 (인천광역시)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	시점수정치	비 고
거래사례 1.	0.99687	사례의 매매당시의 적용 지수 : 95.95 본건의 기준시점의 적용 지수 : 95.65 시점수정치 산출 : $95.65/95.95 \approx 0.99687$

라. 가치형성요인 비교

조건	항 목	비교 사례	본건	비 고
외부 요인	가로의 폭, 구조 등, 대중교통의 편의성(지하철, 버스), 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성, 획지의 형상 등, 인근환경 등	1.00	1.00	유사함.
건물 요인	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 통로구조(복도식,계단식), 건물의 규모 및 층수 등	1.00	1.00	유사함.
개별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 소음 등	1.00	1.00	층별 위치별 효용 등에서 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.05	인근의 시세수준을 고려하여 보정함.
비 교 치		1.000	1.050	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가격 산출

- 시산 가격

사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	본건 면적(㎡)	시산가격 (원)
2,727,000	1.000	0.99687	1.050	58.6813	167,000,000

4. 시산가격의 검토 및 감정평가액의 결정

- 상기 거래사례비교법에 의해 평가한 시산가격 수준이 인근의 평가사례, 인근의 부동산 시세 수준 등과 균형을 이루고 있어 적정한 것으로 판단됨.
- 감정평가액 결정 : ₩ 167,000,000-

(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 지하철 석남역 북서측 인근에 위치하고 있으며 주변은 오피스텔, 공동주택 및 근린 상가 등이 소재하는 상업지대임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입가능하며 인근에 시내버스정류장, 지하철역(석남역)이 소재하고 있어 대중교통사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트/평슬래브지붕의 14층 건물이며 사용승인일은 2017-04-25 임.

외벽 : 대리석, 콘크리트위 페인트 마감 등

내벽 : 벽지, 타일 등

창호 : 샷시창임.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용 중임.

(* 별첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 승강기 설비, 기계식 주차설비 등

(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) | |

가장형의 토지로 인접 토지와 등고 평탄하며 공동주택, 업무시설의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 약 8m 정도의 도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차 관계는 미상임.

광역위치도



소재지	인천광역시 서구 석남동 510-12외 어반스뷰 4층 403호
-----	-----------------------------------

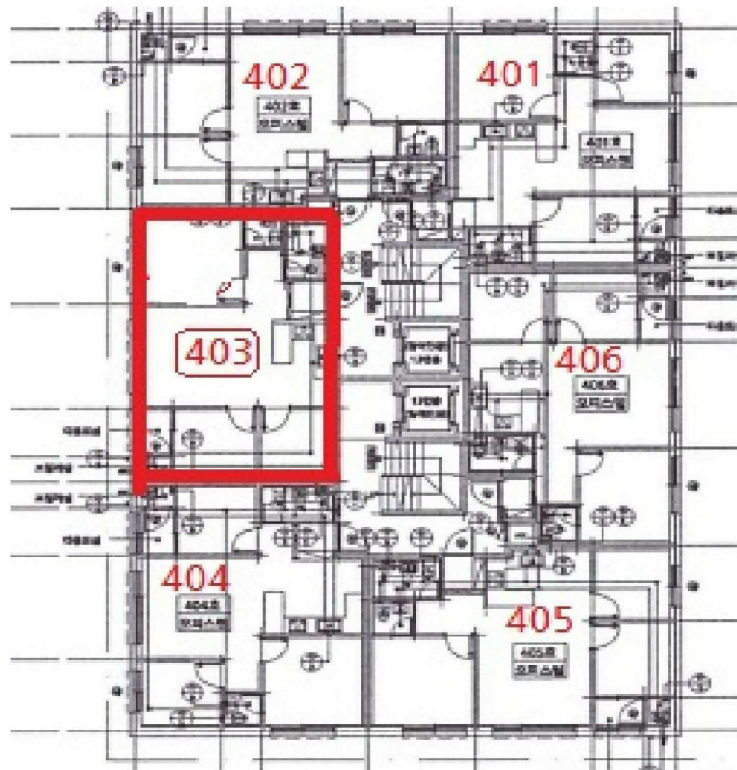


내부구조도

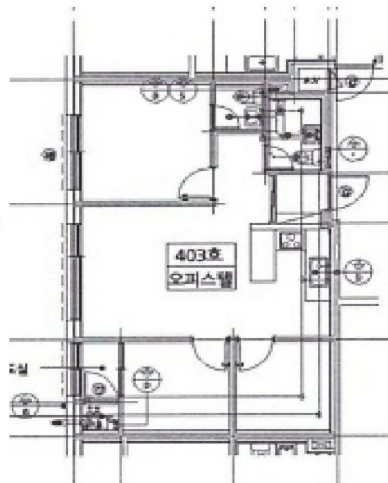


소재지

인천광역시 서구 석남동 510-12외 어반스뷰 4층 403호



<403>



사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



공동출입구

사 진 용 지



본건(403호)



주위환경1

사 진 용 지



주위환경2