

감정평가서

건명	이화연 소유물건(2024타경576447)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 송애순
감정서번호	TNB-2412-2-0501

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)티앤비감정평가법인 경인지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

김완희

(인)

(주)티앤비감정평가법인 경인지사 지사장
강정구

(인)

감정평가액	일억칠천팔백만원정(₩178,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 송애순		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매22계		
소유자	이화연 (2024타경576447)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.12	2024.12.05 ~ 2024.12.12	2024.12.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	178,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩178,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 강정구 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 연수구 송도동 소재 “센트럴파크역” 서측 인근에 위치한 “아트원 오 피스텔” 제9층 제922호에 대한 인천지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024년 12월 12일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 12월 05일 ~ 2024년 12월 12일이며, 실지조사 내용은 대상물건의 요향표 및 사진용지 등을 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의해서 대상부동산의 평가가액을 한국감정평가사협회에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 토지와 건물의 가액을 “구분건물 감정평가 명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 2) 본건의 이용상황 및 내부구조도는 이해관계인의 폐문 등으로 정확한 내부 확인이 불가능하여 외부관찰, 건축물대장상 현황도면 등에 의거 작성되어 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 참여시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지		인천광역시 연수구 송도동 33-1 [도로명주소] 인천광역시 연수구 인천타워대로 251		
건물명, 동, 호수		아트원 오피스텔 제9층 제922호		
용도		오피스텔	사용승인일자	2015.08.27
면적	기호 (1)	전유면적(㎡)	[집합건축물대장상] 공용면적(㎡)	대지권(㎡)
		33.58	64.6053	5.5107

3. 거래사례의 선정

(1) 인근유사 부동산의 거래사례

(인천광역시 연수구)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	송도동 33-*	아트원 오피스텔	제10층 제101*호	28.84	4.7328	150,000	5,201,110	2024.11.04
								2015.08.27
#2	송도동 33-*	아트원 오피스텔	제7층 제71*호	30.82	5.0578	157,000	5,094,095	2024.11.30
								2015.08.27

※거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등

※거래사례 #2는 가격조사일 현재 거래가 완료되지 않은 미등기상태의 사례로 사례선정에서 제외함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교거래사례 선정

본건과 동일 건물 내에 소재하는 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 비교가능성이 크다고 판단되는 사례인 <사례#1>을 거래사례로 선정함.

4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨. (1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원의 주요지역별 매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.
- 시점 수정치 산출

거래사례의 거래시점 가격지수(2024. 10)	98.14
대상물건의 기준시점 가격지수(2024. 10)	98.14
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	98.14 / 98.14 ≒ 1.00000

※ 거래시점 : 2024.11.04, 2024년10월 지수를 적용함.
기준시점 : 2024.12.12, 2024년11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년10월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

- 기호(1)/사례#1

구분		비교치	비 고
조건	세항목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	전반적으로 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	전반적으로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.02	본건은 사례 대비 향별 효용 등 개별적 요인에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$1.00 \times 1.00 \times 1.02 \times 1.00$	1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가액(원)
(1)	150,000,000	1.000	1.00000	1.020	33.58 / 28.84	178,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

인근지역의 유사부동산 가격수준은
전유면적 기준하여 4,900,000원/㎡ ~ 5,400,000원/㎡ 내외임.

2. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가금액 (천원)	기준시점
								사용승인일
가	송도동 8*	송도센트럴 파크 푸르지오 시티	제7층 제비70*호	25.78	8.7249	법원 경매	134,000	2024.05.10
								2015.06.09
나	송도동 10-3*	송도 에스케이뷰 센트럴 오피스텔동	제11층 제110*호	30.0849	15.0706	법원 경매	175,000	2024.03.04
								2020.10.15

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 178,000,000원

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
(1)	인천광역시 연수구 송도동 33-1	아트원 오피스텔	제9층 제922호	33.58	5.5107	178,000,000

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 연수구 송도동 소재 “센트럴파크역” 서측 인근에 위치하며, 주위는 업무시설, 상업시설, 아파트단지, 공원 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 근거리에 인천지하철 1호선 “센트럴파크역” 이 소재하는 등 교통 이용상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

2015년 08월 27일 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 내 제9층 제922호로서,

외벽 : 패어글라스 마감 등,
새시 : 패어글라스 창호 등임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 전기설비, 승강기설비, 소화전설비 등 되어있음.

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

인접지 대비 등고평탄한 삼각형의 토지로서 업무시설 및 공동주택, 숙박시설 등 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 남동측 및 남서측으로 노폭 약 30미터 내외, 북측으로 노폭 약 20미터 내외 포장도로에 접하며 북측 도로 일부는 보행자 전용도로임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 제1종지구단위계획구역(2011-11-02)(국제업무단지), 대로1류(폭 35m~40m)(보조간선)(접합), 대로1류(폭 35m~40m)(주간선도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(국지도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(특수도로)(접합), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

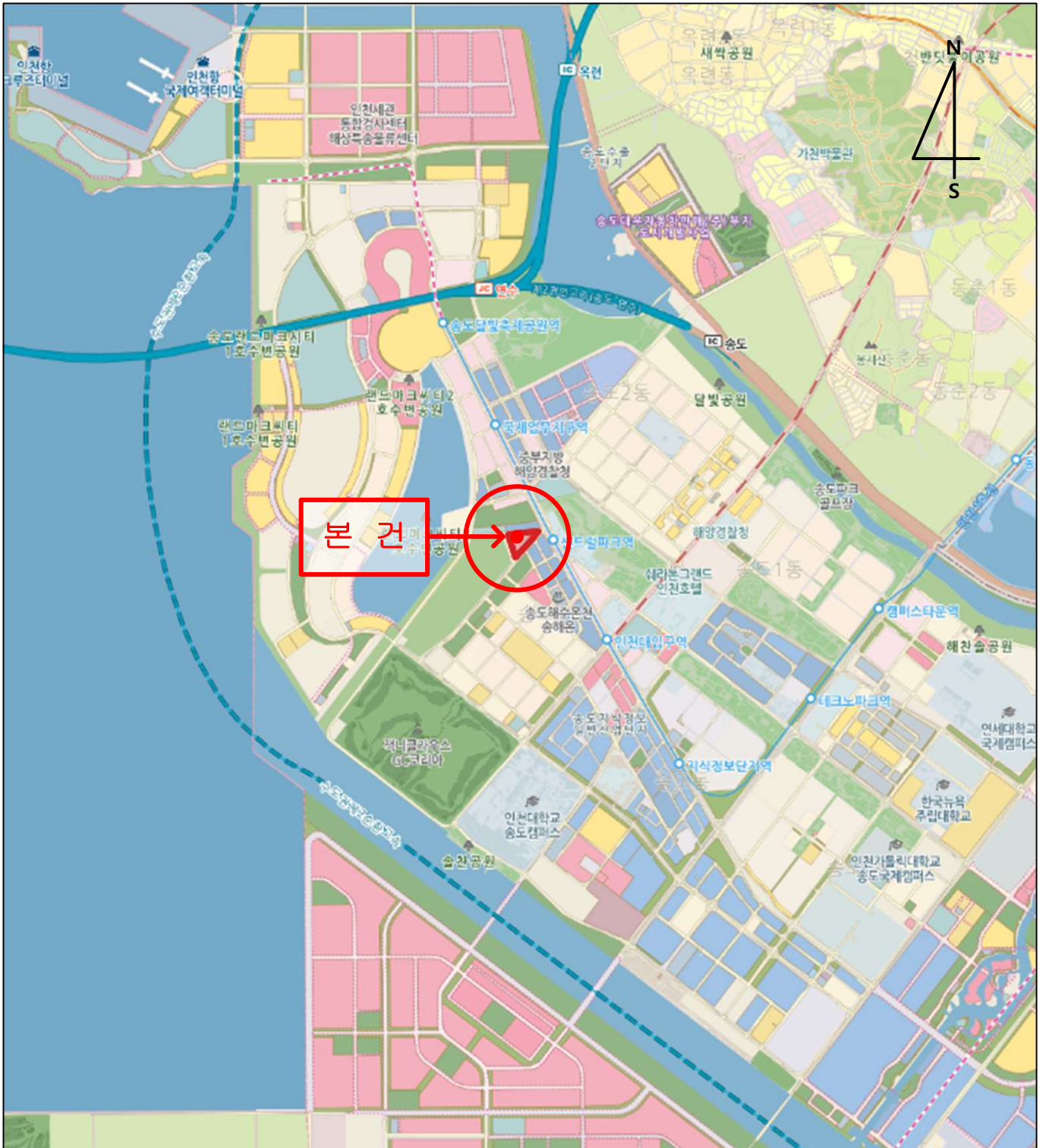
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

광역위치도

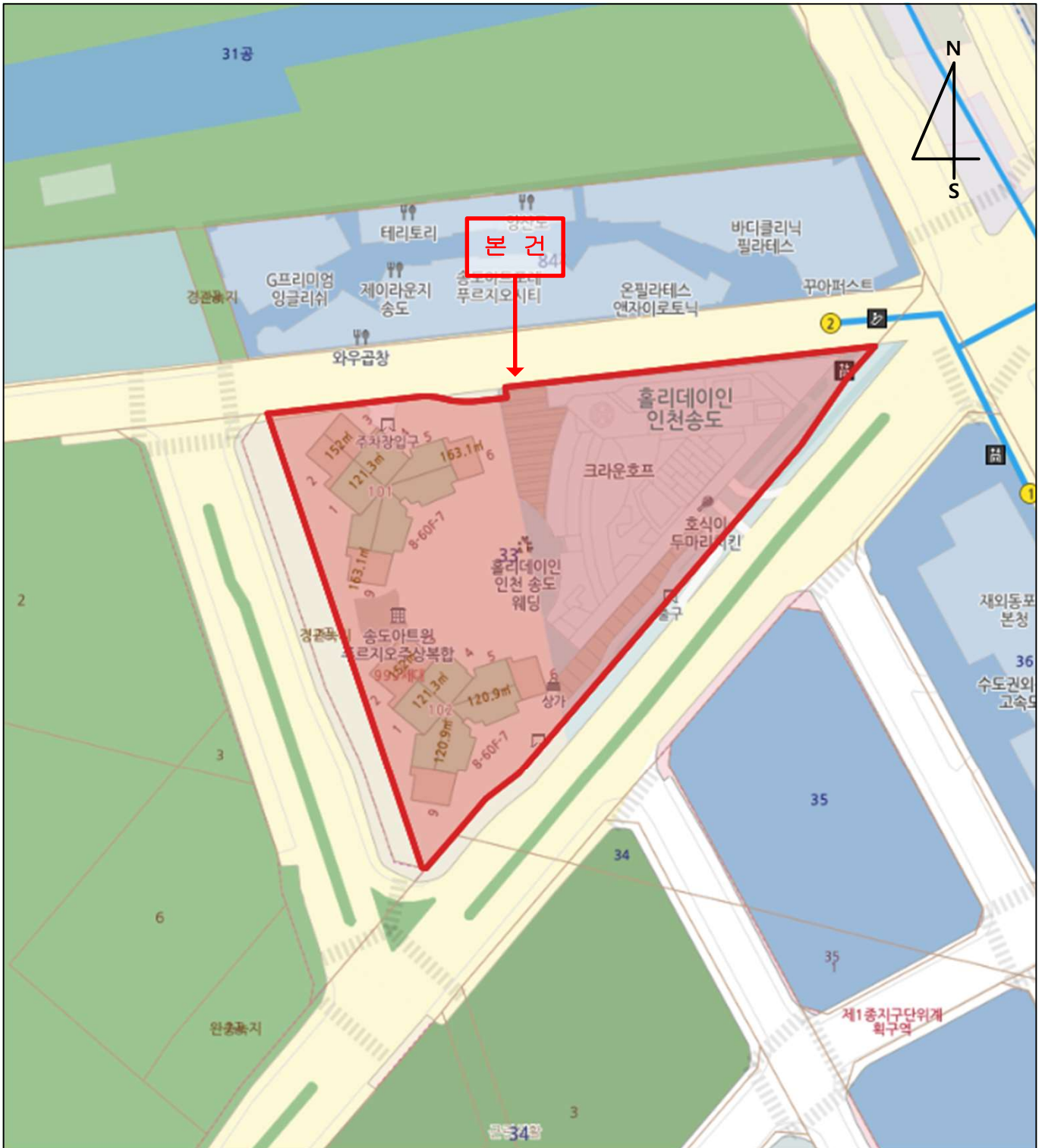
소재지

인천광역시 연수구 송도동 33-1
아트원 오피스텔 제9층 제922호



상세 위치도

소재지	인천광역시 연수구 송도동 33-1 아트원 오피스텔 제9층 제922호
-----	--



호별배치도 및 내부구조도

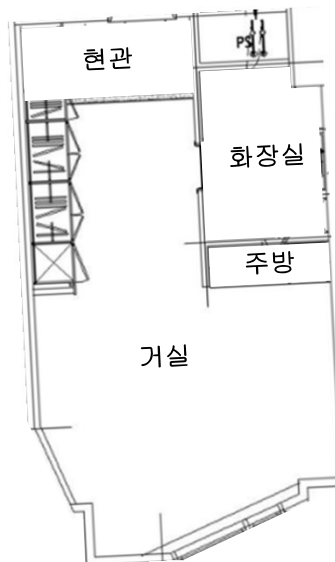
소재지

인천광역시 연수구 송도동 33-1
아트원 오피스텔 제9층 제922호

NO SCALE



< 제9층 >



본건
제9층 제922호

본건의 이용상황 및 내부구조도는 이해관계인의 폐문 등으로 정확한 내부 확인이 불가능하여 외부관찰, 건축물대장상 현황도면 등에 의거 작성되어 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 참여시 재확인하시기 바람.

사 진 용 지



본건동 전경

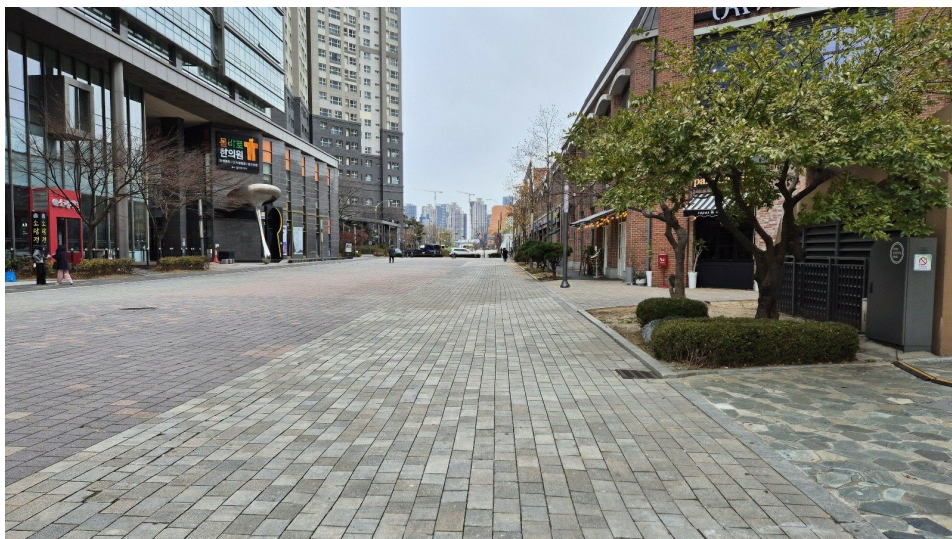


본건동 출입구

사 진 용 지



본건 현관문



주위환경1

사 진 용 지



주위환경2