

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 강셋별 소유물건(2024타경580378)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정평가서번호: SD2024-1124

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.

소담감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김지연

감정평가액	이억이천오백만원정 (₩225,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강셋별 (2024타경580378)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.24	2024.12.23 ~ 2024.12.24	2024.12.24	
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	-	225,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩225,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동에 소재하는 오피스텔(조양휴캐슬 12층 1201호)에 대한 인천지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 24일로 함.

### 4. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 그밖의 사항

가. 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분 건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건 호별위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현장조사에 의하였으며, 현장조사당시 이해관계인의 폐문·부재로 내부를 조사하지 못하여 외부관찰 및 탐문 등에 의하여 동유형 구분건물의 일반적·평균적인 상태를 상정하여 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

### 6. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 부평구 부평동 451-51 [도로명주소] 인천광역시 부평구 원적로488번길 5-1		
건물명, 동, 층, 호수	조양휴캐슬 12층 1201호		
용도	오피스텔	사용승인일	2016.12.14
집합건축물 대장상 면적	전유면적(㎡)	공용부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
	59.84	21.47	8.12

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	동/ 층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인
A	부평동 000-00	오피 스텔	5층/ 000호	59.84	8.12	235,000	2022. 12. 17
							2016. 12. 14

#### 2) 거래사례의 선정

인근 지역내 유사부동산의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례 A>를 적용 거래사례로 선정함.

### 2. 사정보정

<사례 기호 A>에 매도인과 매수인 간의 특수한 사정은 포착되지 않음(1.00)

### 3. 시점수정

본건 구분건물은 오피스텔로서 한국부동산원이 조사·발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수”를 기준으로 시점수정치를 산정하는 것이 적정한 것으로 판단함.

사례거래시점 : 2022. 12. 17, (적용: 2022년 11월 매매 가격지수) : 104.55

평가기준시점 : 2024. 12. 24, (적용: 2024년 10월 매매 가격지수) : 98.14

- 시점수정치 :  $98.14/104.55 \approx 0.93898$

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	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	1.02	본건이 사례대비 층별효용 등의 측면에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.020		

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 시산가액

기호	거래사례 (천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (천원)	적용가격 (@전유면적당단가) (천원)
1	235,000	1.00	0.93898	1.020	59.84 /59.84	225,073	225,000 (@3,760)

### 6. 참고 가격자료

(자료출처 : 감정평가사협회 전례 및 KAIS 실거래사례)

기호	소재지	구분	동 /층 /호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가(거래)금액 (@전유면적당단가) (천원)	기준(거래)시점	비고
							사용승인	
a	부평동 451-51	오피 스텔	12층 1201호	59.84	8.12	260,000 (@4,345)	2022.04.18	본건 실거래
							2016.12.14	
b	부평동 000-00	오피 스텔	3층/ 000호	63.61	8.12	220,000 (@3,458)	2023.09.05	실거래
							2016.12.09	
c	부평동 000-00	오피 스텔	3층 000호	59.84	8.12	218,000 (@3,643)	2024.03.25	법원 경매
							2016.12.14	
d	부평동 000-00	오피 스텔	11층 000호	57.41	7.78	264,000 (@4,598)	2022.12.12	법원 경매
							2016.12.14	

### 7. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 탐문조사에 의한 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 225,000,000원으로 결정함.



# 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 부평구 부평동 소재 "부원초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 오피스텔 및 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 인천1호선 "부평시장역"이 소재하여 대중교통이용편익은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층 건물 내 12층 1201호로서,

외벽: 몰탈위 페인팅마감 등,  
창호: 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

오피스텔임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로, 업무시설 및 공동주택의 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

본건 서측으로 로폭 약 8m 내외의 도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-12-30)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

## (9) 공부와의 차이

없음.

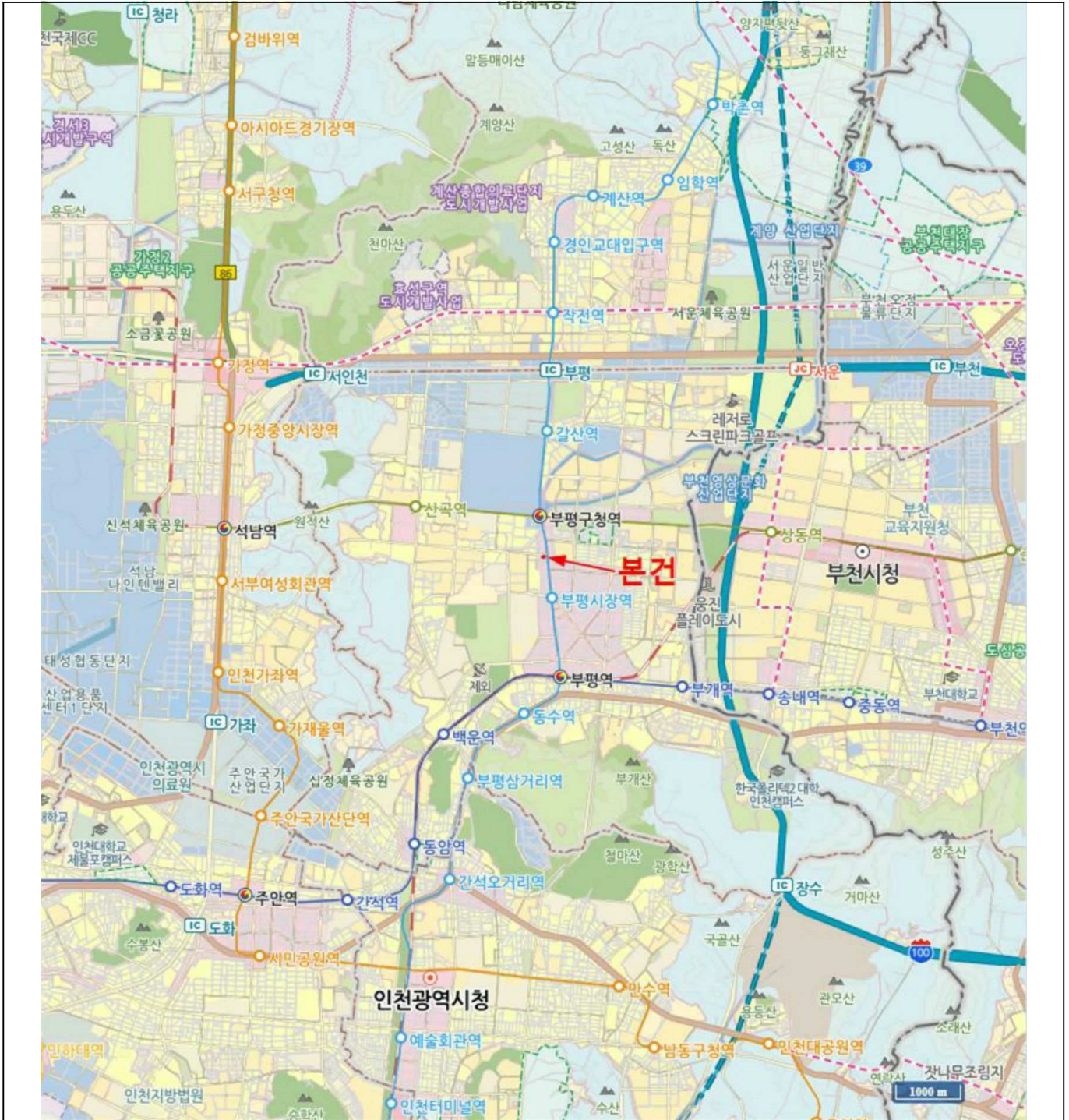
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도



소재지	인천광역시 부평구 부평동 451-51 조양휴캐슬 12층 1201호
-----	--------------------------------------



# 위치도



소재지	인천광역시 부평구 부평동 451-51 조양휴캐슬 12층 1201호
-----	--------------------------------------

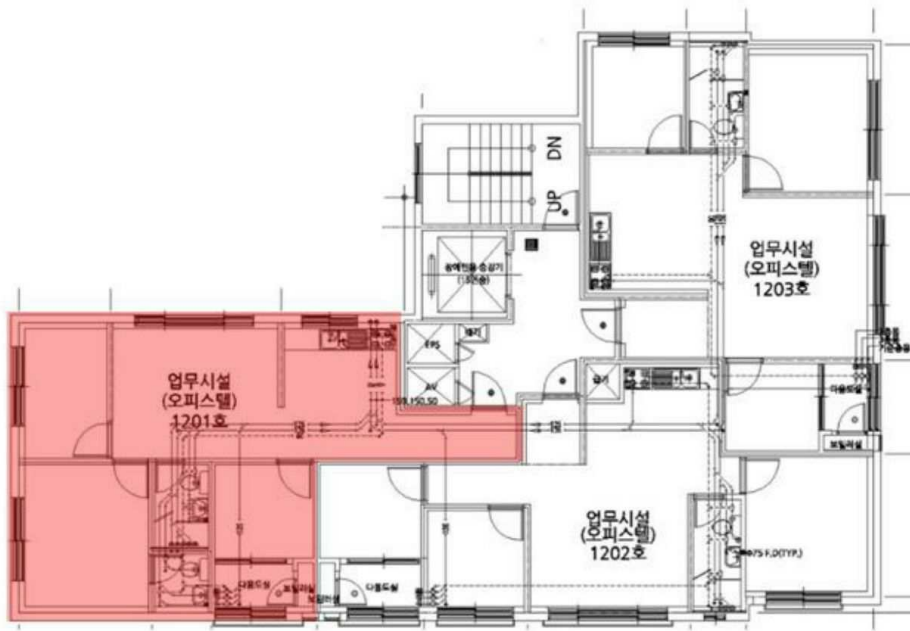


# 호 별 배치도



**소재지** 인천광역시 부평구 부평동 451-51 조양휴캐슬 12층 1201호

No Scale



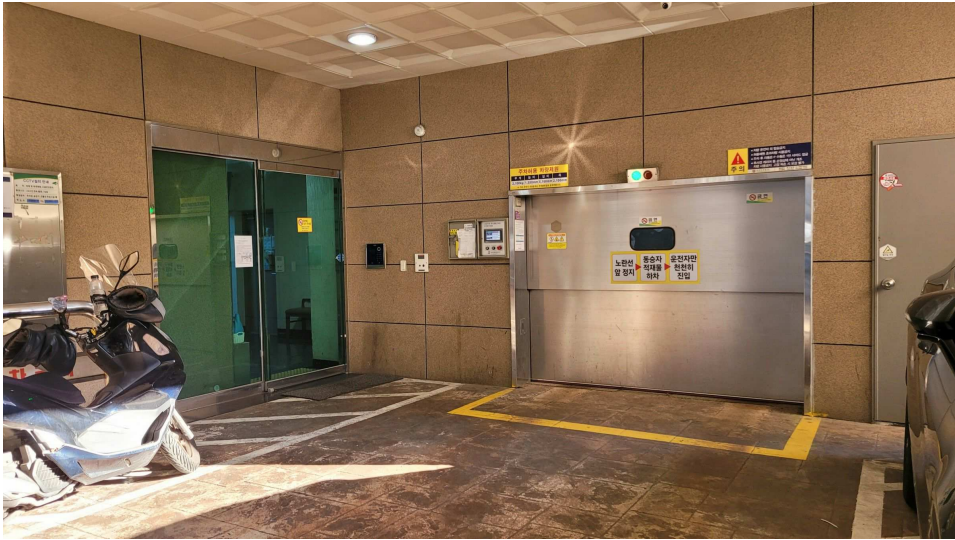
**본건**  
**12층 1201호**

# 사 진 용 지

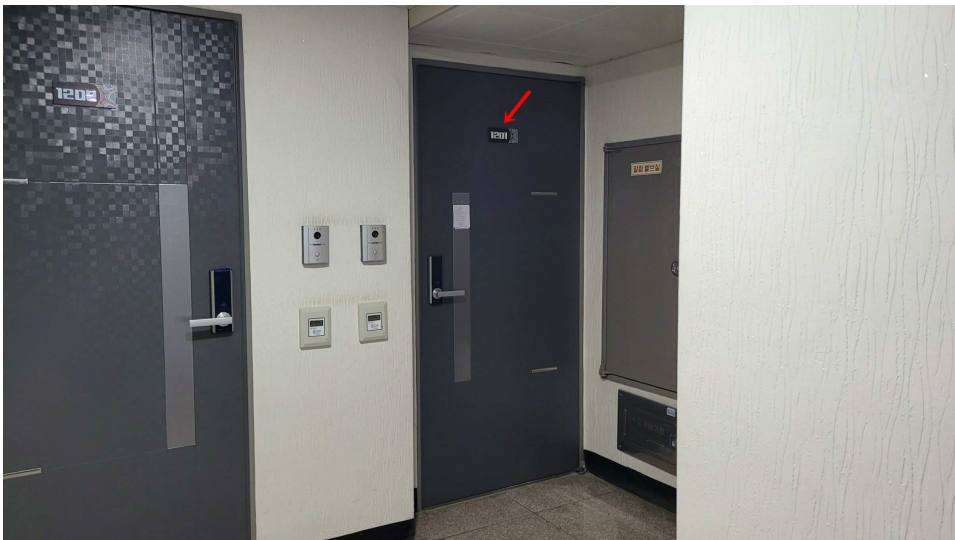


본건물전경

# 사진용지



본건물출입구

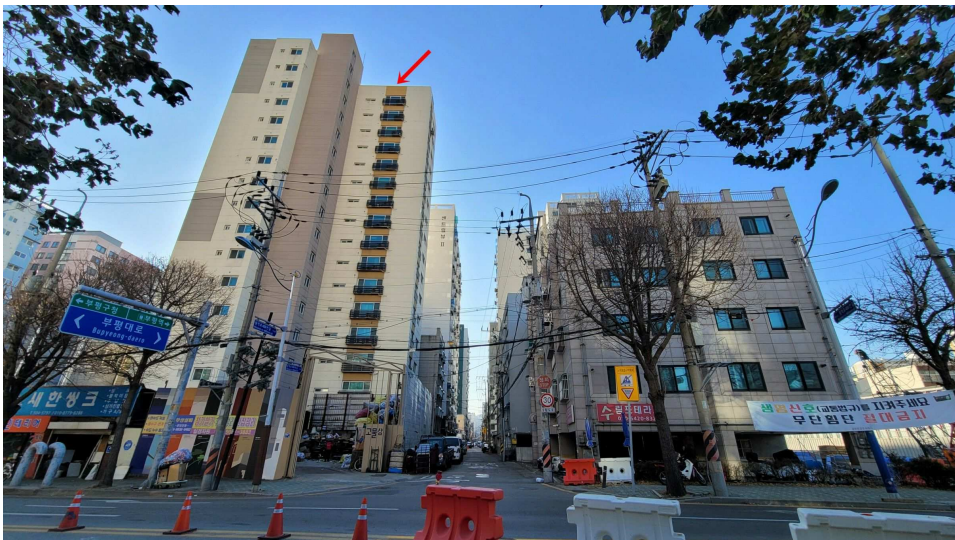


본건출입구

# 사진용지



주변환경



주변환경