

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 김대성의 상속재산관리인 김효정
소유물건(2024타경581609)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 천병철

감정평가서번호: 호원-24122301

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.

호원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
황 선 군

감정평가액	이억이천삼백만원정 (₩223,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 천병철	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매23계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2024타경581609)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024. 12. 27	2024. 12. 26 ~ 2024. 12. 27	2024. 12. 30

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	1	구분건물	1	-	223,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩223,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건중 기호1은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 “송의로터리” 남동측 인근에 위치하는 통칭 샤인힐 7층 703호에 대한 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.12.27일임.

4. 감정평가방법.

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

없음.

II. 대상부동산의 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 303-92외 1필지			
건물명, 동, 층, 호수	샤인힐 7층 703호			
용도	업무시설	사용승인년도	2019	
면적 (㎡)	전유면적	공용면적	분양면적	대지권면적
	58.46	28.335	86.795	8.785

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위:천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권	거래 가액	자료 출처	거래시점
								신축년도
#1	승의동 303-9*	업무시설 (오피스텔)	5/500	61.25	9.2	260,000	실거래가	2022.04.*
								2019

(2) 비교사례의 선정

인근지역내의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례이므로 사례#1을 선정함.

3. 사정보정

본거래사례는 인근지역내 유사물건의 시세 대비 적정한 거래로 보임(1.00).

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 아파트매매가격지수(인천광역시 미추홀구)를 활용하여 산정함.

거래당시 아파트매매가격지수 : 108.4(2022.03)

가격시점 당시 아파트매매가격지수 : 92.8(2024.11)

시점수정 $92.8/108.4 \approx 0.85609$ (2024.12월지수 미공표로 11월지수를 적용함)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

조건	구 분 세항목	격차율		비 고
		사례	본건	
외부요인	가로조건, 접근조건	1.00	1.00	가로조건 및 환경조건 등 본건이 외부요인 유사함
	환경조건, 획지조건			
	행정조건, 기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	유사한 사용승인년도의 사례로 노후도 등 건물요인 본건이 유사함
	노후도			
	전용률			
개별적 요 인	공공시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	1.05	본건이 거래사례보다 층별 및 위치별요인 등 개별적요인 우세함
	층별, 위치별 차이			
	베란다의 유무 및 면적의 대소 주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.05		1.00 x 1.00 x 1.05

6. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 십만원이하 반올림
260,000,000	1.00	0.85609	1.05	58.46/ 61.25	223,000,000

IV. 참고가격 자료

1. 평가전례

소재지	건물용도	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인년
송의동 303-9*	오피스텔	9/900	58.46	8.785	경매	230,000,000	2023.7.00
							2019

2. 유사물건의 가격수준

인근지역의 유사형 물건의 가격수준은 ₩ 220,000,000 ~ ₩ 230,000,000원 수준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격자료 및 기준시점 당시의 당해지역의 유사 부동산의 경기동향 등으로 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 ₩223,000,000원으로 결정함.

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 미추홀구 송의동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 인주대로45번길 34-28	303-92 303-100 샤인힐	업무시설	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 13층						
						지하2층	147.12			
						지하1층	387.614			
						1층	413.074			
						2층-11층(각)	398.185			
						12층	448.958			
	13층	448.958								
1	인천광역시 미추홀구 송의동	303-92	대	일반상업지역	437.6					
2	"	303-100	대	일반상업지역	152					
				(내) 철근콘크리트구조 7층703호	58.46	58.46	223,000,000			
				1,2.소유권	8.785	8.785				
				대지건	589.6					
				배분내역	[토지가액	89,200,000				
					건물가액	133,800,000				
합 계							₩223,000,000.-			
			이	하	여	백				

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 미추홀구 송의동 소재 "송의로터리" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 13층중 7층 703호로서
외벽 : 석재붙임 및 페인트 마감 등
내벽 : 벽지 및 타일마감 등
창호 : 샷시 이중창 등임.

(4) 이용상태

오피스텔임.

(5) 설비내역

위생설비, 개별난방설비, 자동화재탐지설비 및 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필일단의 사다리형의 업무시설(오피스텔) 건물부지로 인접도로와 대체로 등고함.

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 토지의 서측 및 북측으로 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

공히 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>으로 건축법 제2조제1항 제11호나목에 따른 도로(일부도로포함)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

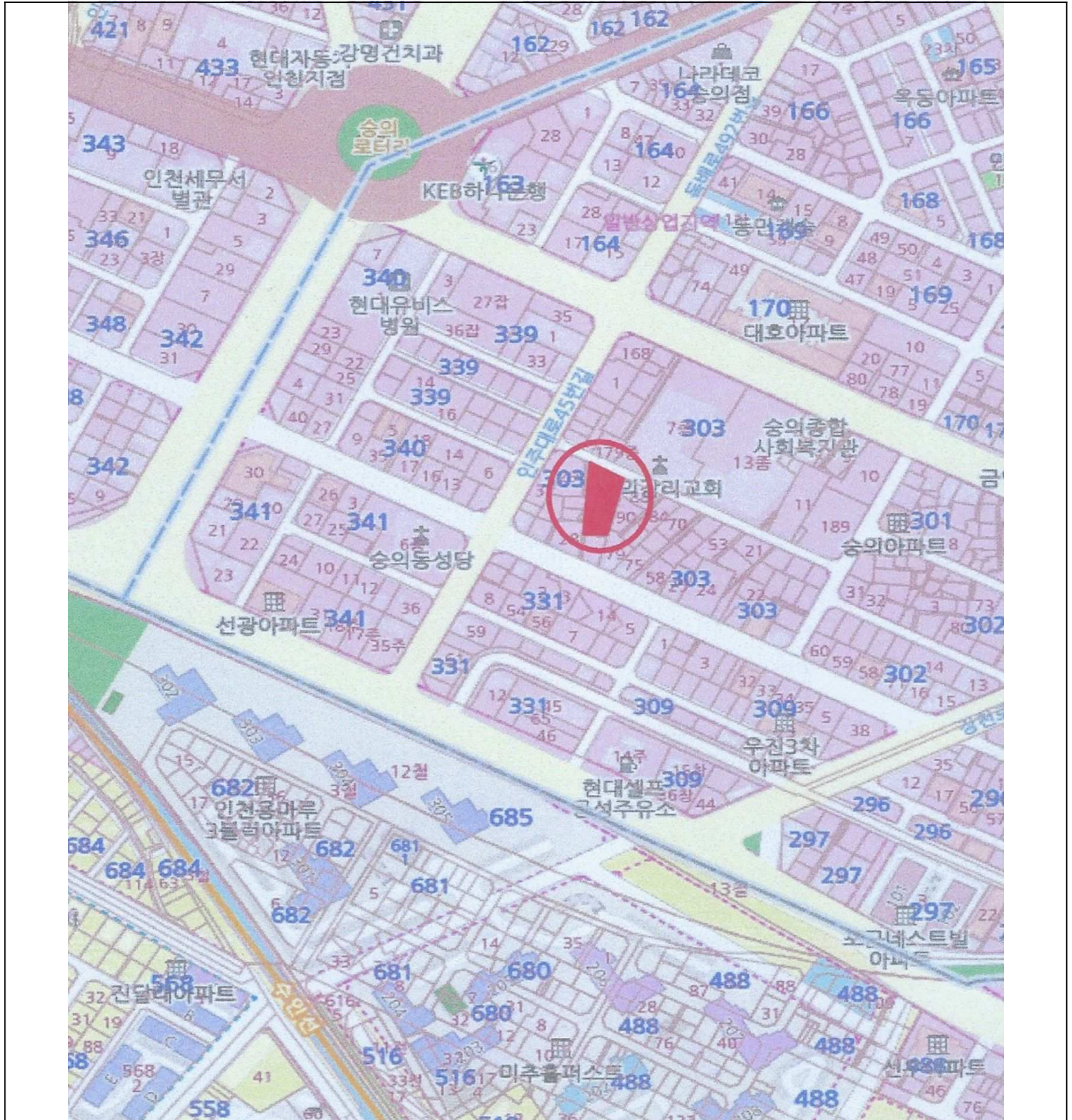
임대관계 미상임.

위 치 도



소재지

인천광역시 미추홀구 송의동 303-92외 1필지 사인힐 7층 703호



건물개황도

