

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 김대성의 상속재산관리인 김효정
소유물건(2025타경503415)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한기철

감정평가서번호: GL2025-0123-02

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.

초원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

임 군 재

감정평가액	일억구천구백만원정 (₩199,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경503415)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.03	2025.01.31 ~ 2025.02.03	2025.02.04		
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	-	199,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩199,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 간석동 소재 "간석3동 행정복지센터" 남측 인근에 위치하는 "리젠시아" 제8층 제808호(전용면적:63.46㎡, 대지권:13.979㎡)로서, 인천지방법원의 경매를 목적으로 실시하는 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 감정평가 방법

(1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.

(2) 본건은 토지의 소유권·대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 02월 03일자 입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 “비주거용 집합건물의 토지·건물배분비율 작성연구”(한국부동산연구원)를 참작하여 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “(구분건물)평가명세서” 상에 기재하였으니 경매 진행 및 참가 시 참고하시기 바랍니다.

- 2) 본건의 내부 상태 및 설비 등은 이해관계인의 폐문부재로 인하여 외부관찰 및 탐문 등을 기준으로 표준적인 상태를 기준으로 하였는바 경매진행 및 참가 시 참고하시기 바랍니다.

II. 대상 부동산의 개요

소 재 지	인천광역시 남동구 간석동 49-22외 2필지				
건 물 명 층, 호수	“리젠시아” 제8층 제808호				
기 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	
1	63.46	(주)19.477	82.937	13.979	
용 도	오피스텔	사용승인일자	2014년	03월	28일

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (건물과 토지의 일괄감정평가 등)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위: 천원)

사례	소재지	건물명	층호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
A	간석동 49-22	리젠시아	7층/ 70*호	58.71	12.932	200,000 (@3,407)	등기사항 전부증명서	2022.06.10
								2014.03.28
B	간석동 49-22	리젠시아	8층/ 80*호	64.09	14.117	190,000 (@2,965)	등기사항 전부증명서	2021.10.05
								2014.03.18
C	간석동 49-5	삼양힐 아파트	12층/ 120*호	78.055	17.614	177,000 (@2,268)	등기사항 전부증명서	2023.11.07
								2014.01.21

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 정상가격 수준의 거래사례로 판단되고 본건과 비교가능성이 높은 거래사례“A”를 비교사례로 선정합니다.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정 요인은 없습니다.. (1.00)

4. 시점수정

본건은 오피스텔로 이용 중인바, 한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매 가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하여 산정합니다.

[인천광역시 오피스텔 매매가격지수]

본건 (기호)	비교 사례	기준시점	산정식	시점수정치
		거래시점		
1	A	2025.02.03	97.47 / 105.95	0.91996
		2022.06.10		

- 기간별 실거래지수

- ▶ 사례 A의 거래 당시 인천광역시 오피스텔 매매가격지수 : 105.95(2022.05)
- ▶ 본건 기준시점 당시 인천광역시 오피스텔 매매가격지수 : 97.47(2024.12)
- ▶ 2024년 1월 지수를 적용하여야 하나 해당월 지수 발표 이전이어서 2024년 12월 지수를 기준으로 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치 형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일건물내의 거래사례로서 단지외부요인 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량 이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	동일건물내의 거래사례로서 단지내부요인 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	층별, 향별, 위치별효용 등 호별요인에서 대체로 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
누 계		1.00	1.00	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 평가사례(경매 등)

(단위:천원)

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (전용단가)	기준시점
								신축년도
#1	간석동 49-22	리젠시아	6층/60*호	58.71	12.932	경매	205,000 (@3,492)	2024.06
								2014.03
#2	간석동 49-22	리젠시아	8층/80*호	64.09	14.117	경매	223,000 (@3,479)	2024.09
								2014.03
#3	간석동 49-22	리젠시아	4층/40*호	58.71	12.932	경매	186,000 (@3,168)	2024.12
								2014.03

(2) 인근지역 가격수준

본건 인근지역 오피스텔의 가격은 전용㎡당 3,100,000원 ~ 3,400,000원 내외 수준입니다.

(3) 그 밖의 요인 보정률의 결정

결 정 의 건	그 밖의 요인
본건 건물내 평가사례 및 인근지역 오피스텔 가격수준 등을 종합적으로 고려할 때 별도의 보정요인이 없는 것으로 판단됨.	1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가액

기호	사례가격 단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	그 밖의 요인	전유면적 (㎡)	산정가격	비준가액
1	3,407,000	1.00	0.91996	1.00	1.00	63.46	198,902,914	199,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

기호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비 고
1	63.46	13.979	199,000,000	@3,136,000	-

▶ 단가 : 감정평가액 ÷ 전유면적 기준

2. 결정 의견

감정평가 대상 전체에 대한 감정평가액은 상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 평가대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 결정합니다.

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 남동구 간석동 소재 "간석3동 행정복지센터" 남측 인근에 위치하며, 주위는 간석자유시장 주변으로 아파트, 다세대주택, 오피스텔, 근린생활시설 등이 들어서 있는 주택 및 상가혼용지대임

(2) 교통상황

본건 서북측으로 직선거리 약 500m 지점에 인천지하철1호선 "간석오거리역"이 소재하며, 본건 남측 인근 백범로를 통하여 운행되는 광역버스 및 노선버스 정류장이 인근에 소재하고 있어 대중교통편익은 양호시됨

(3) 건물의 구조

2014.03.28자로 사용승인을 득한 철근콘크리트구조 10층건중 8층 808호로서
 외벽: 스톤코트 마감 등
 내벽: 몰탈위 페인팅 마감 등
 창호: 샷시 창호임

(4) 이용상태

건축물관리대장상 용도는 오피스텔이나 폐문부재로 내부확인 불가하였음

(5) 설비내역

급배수설비 및 위생설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화설비 등이 되어 있음

(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) |

3필지 일단의 부정형의 평지로서, 오피스텔 및 공동주택 건부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약6m의 포장도로에 접하고 외곽공도에 연결되어 있음

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역 , 방화지구, 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임

광역 위치도



소재지

인천광역시 남동구 간석동 49-22 리젠시아 8층 808호



위치도



소재지 인천광역시 남동구 간석동 49-22 리젬시아 8층 808호







