

감정평가서

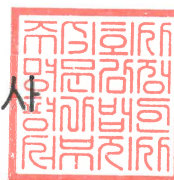
건명	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 소유물건(2025타경503682)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍
감정서번호	m13-257012305

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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)명문감정평가법인 서부지사

TEL. 031-990-1369

FAX. 031-990-1362



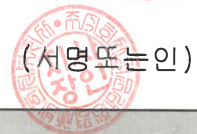
(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
심봉규




(주)명문감정평가법인 서부지사 지사장 심봉규



감정평가액	일억육천구백만원정 (₩169,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매23계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경503682)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.03	2025.01.24 ~ 2025.02.03	2025.02.04

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	169,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩169,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사




감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 “미추홀구청” 북서측 인근에 위치하는 통칭 “다우림 101동” 10층 1002호(전유면적 70.61㎡)로서, 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가방법

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례비교법”
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분 소유권에 배분하는 “원가법”
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적절한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”
- 본건 구분건물(오피스텔)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 구분건물의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 01월 24일 ~ 02월 03일에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 02월 03일로 함.

5. 그 밖의 사항

- 대상물건 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물 대장을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰 시 유의하시기 바람.
- 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발간한 ‘비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율 작성 연구 (한부연2024-06)’를 참고하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 대상물건의 위치확인은 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 146-30 [도로명 주소] 인천광역시 미추홀구 경인로41번길 18-11			
건물명, 동, 층, 호수	(통칭)다우림 101동 10층 1002호			
용도	오피스텔	사용승인일	2016.07.25	
구분	전유	공용	분양	대지권
면적(㎡)	70.61	23.21	93.82	9.33

※ 공용면적은 집합건축물대장 상 “(주)” 부분 표기

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(인천광역시 미추홀구)

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	
						전유면적당단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
ㄱ	송의동 ○○○ -○○	다우림	11/****	70.61	9.33	170,000,000	2023.10.28
						@2,407,590	2016.07.25
ㄴ	송의동 ○○○ -○○	다우림	6/***	69.76	9.22	170,000,000	2023.12.01
						@2,436,926	2016.07.25
ㄷ	송의동 ○○○ -○○	해피드림	6/***	78.92	11.38	178,000,000	2024.01.24
						@2,255,448	2017.02.08

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보보호차원에서 미상처리하였음. (이하동일)

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 본건 단지 내 거래사례로서 대상물건과 위치별 효용 및 층별 효용, 사용승인일 등 물적 유사성이 높은 최근 거래사례인 <사례 ㄴ>을 비교사례로 선정함.

(주)명윤감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

5. 시점수정

- 본건은 오피스텔로서 한국부동산원이 발표하는 “오피스텔가격동향조사” 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수”를 활용함.
- 시점 수정치 산출(조사기준월: 2021.06 = 100)

구분	대상 기준시점	적용 월	매매가격지수	시점수정치
	사례 거래시점			
대상물건	2025.02.03	2024.12	97.47	0.97072
사례 ㄴ	2023.12.01	2023.11	100.41	

* 거래시점 : 2023.12.01, 2023년 11월 지수를 적용함.

* 기준시점 : 2025.02.03, 2024년 12월 지수(2025년 01월 지수는 평가 당시 미발표)를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

조건	구분	격차율		비고
	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 건물로서 외부요인은 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 건물로서 내부요인은 동일함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별 효용, 향별 효용	1.00	1.01	본건은 위치별효용에서 열세하나, 층별효용에서 우세하여 전체적으로 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	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	본건과 사례는 동일 건물로서 동일함.
누계		1.010		1.00 x 1.00 x 1.01 x 1.00

(주)명문감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가액

거래사레가격 (전유면적당 단가(원/㎡))	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡) (본건/사례)	산출가격 (원)	비준가액 (전유면적당 단가(원/㎡))
170,000,000	1.00	0.97072	1.010	70.61 /69.76	168,703,468	169,000,000
@2,436.926						@2,393,428

※ 비준가액은 유효숫자 셋째자리까지 표시하고 그 이하에서 반올림하였음.

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건과 유사한 오피스텔의 경우 전유면적당 @2,300,000원/㎡ ~ @2,500,000원/㎡ 내외 수준임. (층별, 위치별 효용, 내부구조 등에 따라 가격차이가 있음)
------	---

(주)명문감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 평가사례

(인천광역시 미추홀구)

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

전례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (전유면적당 단가(원/㎡))	기준시점
								사용승인일
a	송의동 ○○○ -○○	다우림	5/***	70.61	9.33	법원 경매	168,000,000	2024.12.23
							@2,379,266	2016.07.25
b	송의동 ○○○ -○○	다우림	7/***	68.70	9.08	법원 경매	167,000,000	2024.06.25
							@2,430,859	2016.07.25
c	송의동 ○○○ -○○	다우림	11/****	70.61	9.33	법원 경매	171,000,000	2024.03.20
							@2,421,753	2016.07.25

3. 낙찰가율 통계분석

(출처: 태인경매정보)

구분	용도	인천광역시 미추홀구			인천광역시 미추홀구 송의동		
		낙찰가율(%)	평균 낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	평균 낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	오피스텔	65.21	66.48	431	63.90	64.32	191

※ 총낙찰가율: (낙찰가총액/감정가총액) × 100, 평균낙찰가율: 물건별 낙찰가율의 합계/낙찰건수

(주)명문감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **₩ 169,000,000원**

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가전례, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준 및 최근 시장동향 등을 종합 고려하여 상기와 같이 본건의 가격을 결정함.

(주)명문감정평가법인

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시	146-30	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층			169,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	인천광역시 미추홀구 송의동							
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로41번길 18-11				지2층	511.47		
					지1층	726.5		
					1층	62.91		
					2층 ~ 11층 각	685.16		
					12층	656.1		
					13층 ~ 15층 각	570.82		
					옥탑2층	38.31		
					옥탑1층	15.3		
전유부분의 건물의 표시			10층 1002호 철근콘크리트구조	70.61	70.61			
대지권의 목적인 토지의 표시								
토지의 표시	146-30	대	일반상업지역		978			
대지권의 종류			1.소유권		9.33			
대지권의 비율			1.소유권대지권	978 x -----	9.33			
				978				
합 계			이	하	여	백	배분내역 토 지 : 50,700,000 건 물 : 118,300,000 ₩169,000,000.-	

(주)명문감정평가법인

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 "미추홀구청" 북서측 인근에 소재하며, 주위는 소규모아파트, 다세대주택, 업무시설, 근린생활시설 등이 소재하여 있는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장과 근거리 전철역(도원역)이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 10층 1002호로서, 건축물사용승인일자는 2016년 07월 25일임.

외벽 : 석재붙임 및 몰탈위 페인트 등 마감.

내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감(표준마감기준) 등

창호 : 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

본건은 업무시설(오피스텔)로 이용하고 있음.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 차량용 승강기설비, 난방설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접지와 등고평탄한 가로장방형의 토지로서 업무시설 및 공동주택 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약6미터, 남측 및 동측으로 노폭 약5미터의 포장도로와 접해 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-12), 방화지구

가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018.7.1])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>. 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

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) | |

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계는 미상임.

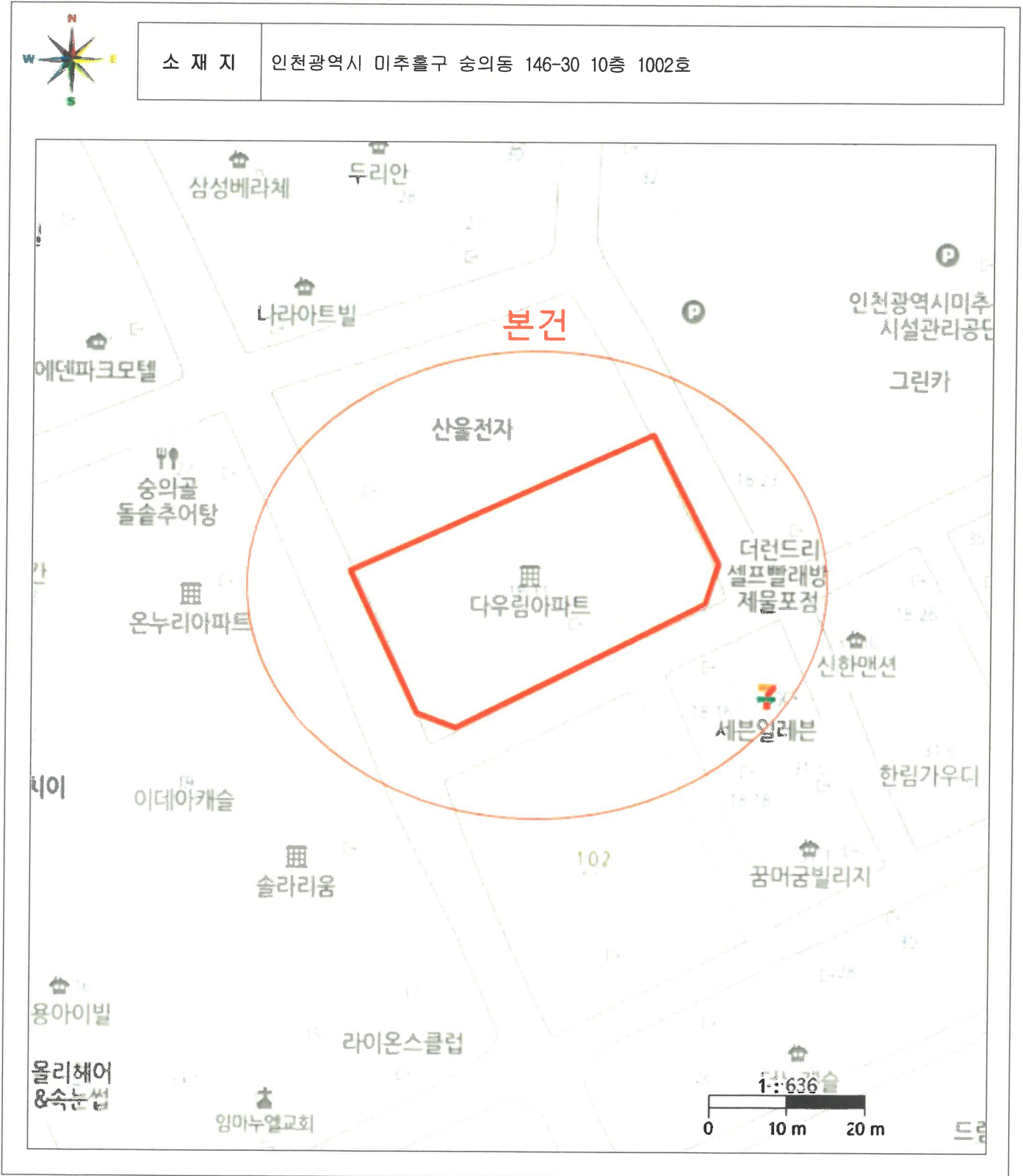
-현장 조사시 거주민 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 외형조사 및 귀 제시목록과 건축물현황도 등을 토대로 내부상태를 작성하였으므로 경매 참여시 유의하시기 바람.

광역위치도



(주)명문감정평가법인

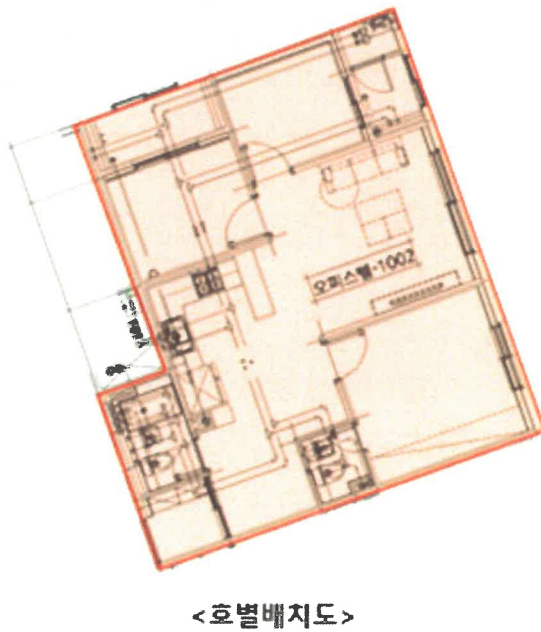
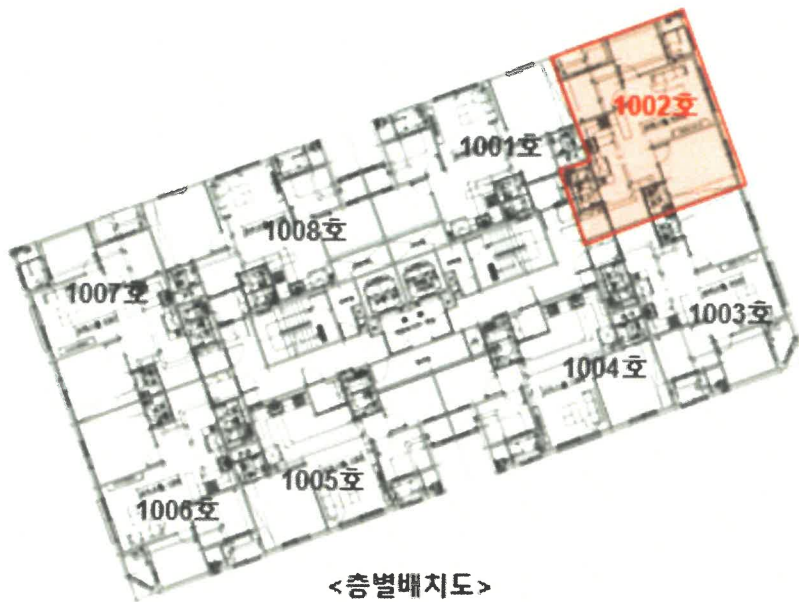
위 치 도



내 부 구조 도



소 재 지	인천광역시 미추홀구 송의동 146-30 10층 1002호
-------	---------------------------------



사 진 용 지



본건 전경1

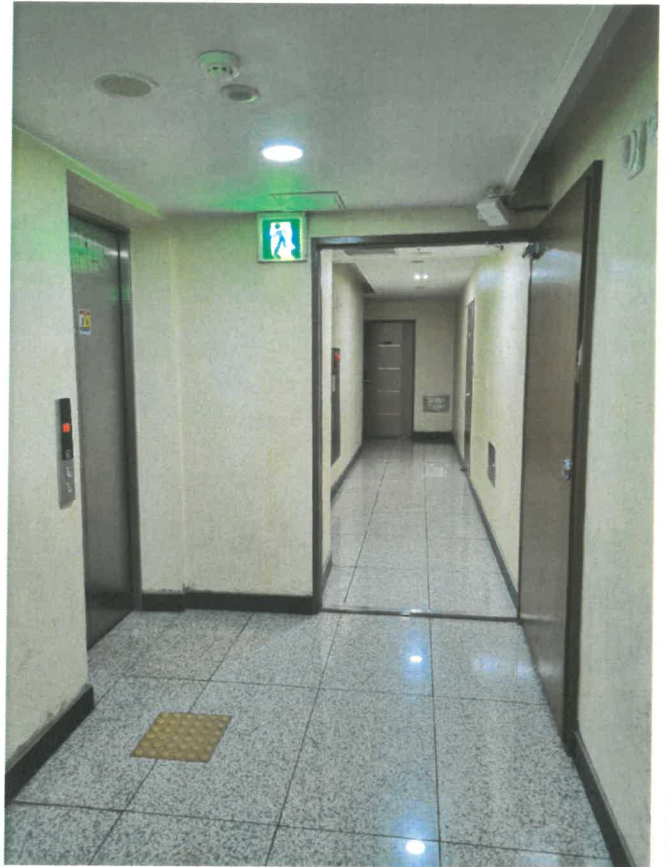


본건 전경2

사 진 용 지



본건 현관



10층 복도

사 진 용 지



본건 입구



주차장 출입구

사 진 용 지



주위환경1



주위환경2