

감정평가서

APPRAISAL REPORT

	(2025 510156)
가	06-2507-2-0611

(가 가 , 가 (改作) (轉載))



()

가

256 501
: (032)523-7272 FAX : (032)523-7292

() 가

가	가	가
	가	()
	()	가 ()

가	(\226,000,000. -)				
		가 ()	(:)		
()	(2025 510156)	가	가		
		가	-		
		2025. 07. 11	2025. 07. 11	2025.07.14	

가	公簿()				가	
					가	
		1		1	--	226,000,000
						\226,000,000. -

가	가	가
		()
	가	()

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상물건의 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 '송의오거리' 서측 인근에 위치하는 "샤인힐" 3층 301호에 대한 경매 목적의 감정평가건임.

2. 대상 물건의 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 303-92,303-100 샤인힐			
이용상황	업무시설	사용승인일자	2019.02.25	
건물의 구조/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 보통	규모	62호	
				용도지역
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분(㎡)	
1	3층 301호	64.959	31.578	9.787

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 07월 08일임.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 07월 08일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건

없 음.

3. 기 타

본건은 기준시점 현재 거주자의 폐문부재 등으로 내부이용상황 등은 건축물대장상 도면을 기준하여 표기하였으며, 통상적인 내부마감 상태 등을 종합 참작하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은 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 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

나. 본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 평가는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

(대상물건과 같은 오피스텔 부동산은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 또한 수익용 부동산이 아니므로 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출과정

가. 평가개요

본건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 산출과정

(1) 유사 물건의 거래사례 등 각종 사례

1) 유사 물건의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원) (전유면적당단가)	신축 년도
A	송의동 000-00외	15층 0000호	84.52	2025.03.07	300,000,000 (@3,549,456원/㎡)	2022

2) 유사 물건의 평가 선례

(자료출처 : 한국감정평가협회 등)

기호	소재지· 건물명칭· 층·호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	감정평가액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	신축 년도
B	송의동 303-92 7층 000호	61.254	경매	2025.07.04	225,000,000	3,673,230	2019
C	송의동 303-92 5층 000호	61.254	경매	2025.03.05	223,000,000	3,640,579	2019

(2) 사례의 선정

상기 사례자료 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례인 기호 "A" 를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 사정보정

상기사례 "기호 A"의 가격은 인근부동산 중개업소에서 조사된 부동산 시세 및 평가전례 등을 참작할 때 정상적인 사례로 판단되는바 별도의 사정보정은 불필요한 것으로 판단하였음.

(4) 시점수정

- 시점수정이란 가치의 산정에 있어서 선정사례자료의 거래시점과 본건의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 선정사례가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 본건의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사 발표한 해당구 용도지역별 지가변동률을 검토하였으나 동 자료는 토지에 대한 자료로 적용치 않고, 한국부동산원에서 조사·발표한 오피스텔 매매가격지수를 참작하여 하기와 같이 시점수정함.

(인천광역시 기준)

사례기준 가격지수 (2025.02)	기준시점 가격지수 (2025.05)	시점수정치
96.89	95.95	95.95/96.89 ≙ 0.99030

(5) 격차율 산정

개 별 요 인			
요 인 구 분	항 목	대 상 / 사 례	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대등함.
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	대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.99	본건이 면적 등에서 우세하나, 층별 효용도에서 열세하여 대체적으로 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.990	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 호가수준

위 치	이용상황	단가 수준 (원/㎡)	비 고
본건유사	오피스텔	3,400,000원/㎡ 내외	인근 유사 부동산

(7) 최근 1년간 경매낙찰가율

평 균 낙찰가율	이용상황	소 재 지	최근1년	최근6개월	최근3개월	송의동/ 최근1년
66.15%	오피스텔 (주거)	인천광역시	71.81%	72.68%	72.05%	66.15%
		미추홀구	67.43%	67.24%	67.34%	

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 평가단가 결정

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 격차율								
기호	동·호수	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	3층 301호	3,549,456	1.000	0.99030	0.990	3,479,876	3,480,000	사례A기준

(2) 감정평가액 결정

기호	구분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액(원)	결정가액(원)	비고
1	3층 301호	64.959	3,480,000	226,057,320	226,000,000	-

라. 토지 및 건물의 배분가액

토지 : ₩67,800,000.-

건물 : ₩158,200,000.-

합계 : ₩226,000,000.-

가

					(㎡)		가	
1		303-92		()				
	[]			13				
				2	147.12			
				1	387.614			
	45			1	413.074			
	34-28			2	398.185			
				3	398.185			
				4	398.185			
				5	398.185			
				6	398.185			
				7	398.185			
				8	398.185			
				9	398.185			
				10	398.185			
				11	398.185			
				12	448.958			
				13	448.958			
	1.	303-92			437.6			
	2.	303-100			152			
				()				
				3 301	64.959	64.959 <	226,000,000 "	가 "
					9.787			
				(1,2)	-----	9.787 >		
					589.6			
							\226,000,000.-	

가

					(㎡)	가	

가

(1)	(2)	(3)	(4)
(5)	(6)		(7)
(8)	(9)	(10)	()

(1) 위치 및 주위환경

인천광역시 미추홀구 송의동 소재 "송의오거리" 서측 인근에 위치하는 "샤인힐" 3층 301호로서, 주변은 중·소 규모의 공동주택, 오피스텔 및 공장, 근린생활시설 등이 소재하는 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 대중교통 등의 제반교통 사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층건 중 3층 301호임.

(4) 이용상태

'오피스텔'로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 상·하수도설비, 난방설비, E/V설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필1단의 사다리형의 토지로서, '업무시설' 건부지로 이용중임.

가

(1) (5) (8)	(2) (6) (9)	(3) (10)	(4) (7) ()
-------------------	-------------------	-----------------	--------------------------------------

(7) 인접 도로상태 등

본건의 북측 및 서측으로 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

공히 일반상업지역(2022-06-13), 방화지구 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

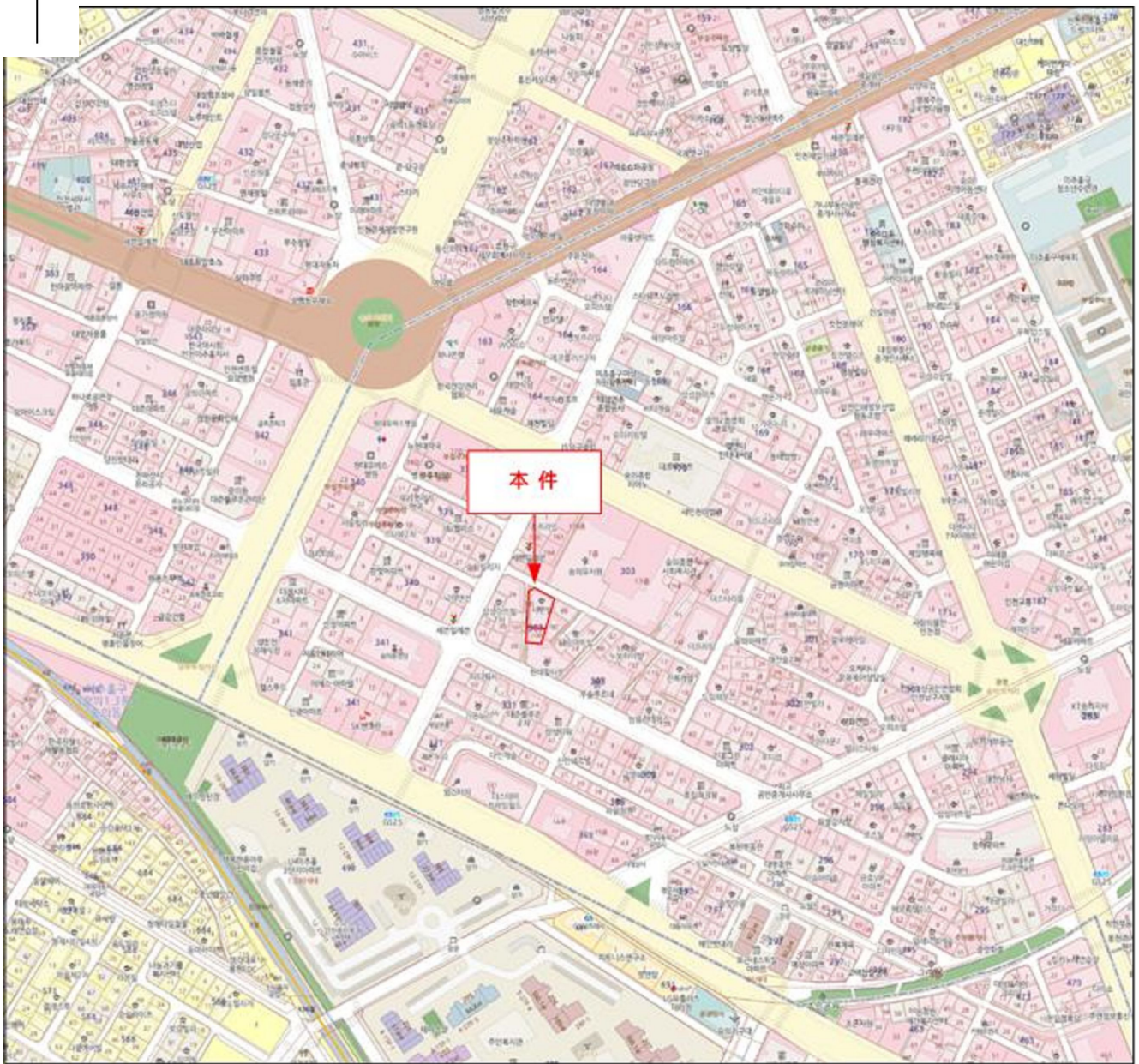
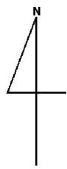
(9) 공부와의 차이

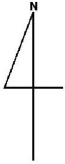
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.





샤인힐
3층



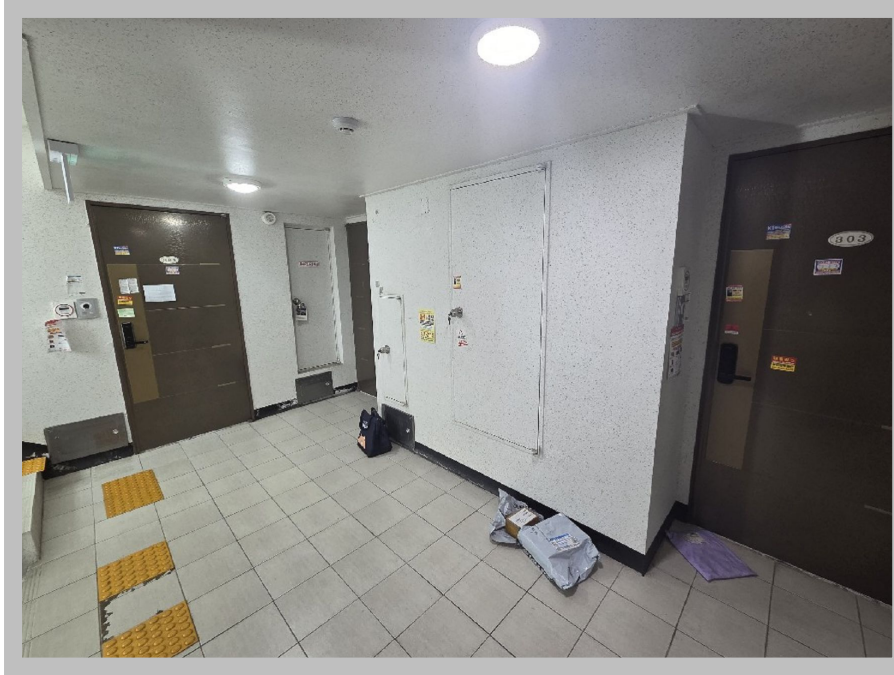
301호



【 】



【 】



【 】



【 】