

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김호성 소유물건(2025타경511163)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정서번호 : H2025-0805-1011

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

김현진감정평가사사무소

TEL. 010-9010-1207 FAX. 0505-182-3407

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

김현진

(인)

감정평가액	이억일천만원정 (₩210,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적		경매	
제출처	인천지방법원 경매8계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	김호성 (2025타경511163)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항			2025. 08. 13		2025. 08. 12 ~ 2025. 08. 13	2025. 08. 14
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	210,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩210,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		이츠 제8층 제801호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 2 가	인천광역시 미추홀구 주안동	1532-4 1532-15 이츠	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 인주대로 470번길 12-14			1층	507.31			
				2층 ~ 4층 각	261.195			
				5층 ~ 14층 각	333.695			
				지1층	346.96			
				옥탑1층 ~ 옥탑2층 각	59.5			
	상동	1532-4	대	준주거지역	624.4			
	상동	1532-15	대	준주거지역	297.5			
				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	71.37	71.37	210,000,000	비준가액 공용면적포함
				1,2 소유권대지권	17.6846 921.9 x---- 921.9	17.6846		
합 계							₩210,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '제물포여자중학교' 북측 인근에 위치하는 '이츠' 제8층 제801호에 대한 인천지방법원 경매8계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 **2025년 8월 13일**을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 8월 12일부터 2025년 8월 13일까지 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

나. 본건의 내부구조는 수 차례 현장실사에 임하였으나, 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부구조를 직접 확인할 수 없어 부득이하게 집합건축물대장현황도면 및 탐문조사 내용 등에 의하여 표기하였는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 전체 단지 개요

[출처:집합건축물대장 표제부]

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 1532-4외 이츠 제8층 제801호 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 인주대로470번길 12-14		
명칭	이츠		
구조	철근콘크리트구조	층수(지하/지상)	지하 1층/지상 14층
주용도	업무시설	규모	41호/12세대
사용승인일	2016.06.17	대지면적(m ²)	921.9
연면적(m ²)	4,974.805	비고	-

2. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	비고
가	8/801	오피스텔	71.37	24.132	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

일련 번호	소재지	층/호	용도	전유 면적(m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	주안동 226-*	12/120*	오피스텔	77.37	230,000,000 (@2,970,000)	2025.03.26 (2018.04.23)	-
#2	주안동 1532-*	12/120*	오피스텔	69.62	190,000,000 (@2,730,000)	2025.02.24 (2016.08.08)	-
#3	주안동 148*	13/130*	오피스텔	58.53	178,000,000 (@3,040,000)	2024.10.26 (2018.12.11)	-
#4	주안동 1532-*	9/90*	오피스텔	69.62	225,000,000 (@3,230,000)	2022.10.19 (2016.08.08)	-

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

일련 번호	소재지 층/호	용도	전유 면적(m ²)	감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	주안동 1532- 12/120*	오피스텔	71.7	216,000,000 (@3,010,000)	2024.11.21 (2016.06.17)	법원경매
(2)	주안동1532- 10/100*	오피스텔	71.7	239,000,000 (@3,330,000)	2024.06.04 (2016.06.17)	법원경매
(3)	주안동1532- 9/90*	오피스텔	69.79	260,000,000 (@3,730,000)	2024.04.15 (2016.06.17)	법원경매

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	가격수준	비 고
기호(가)	2,500,000원/m ² ~ 3,500,000원/m ² 내외수준	층별, 호별 및 향별요인 등에 따라 차이를 보임.

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

용도별	인천 미추홀구 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	8,608,660,000	5,224,478,544	60.7	381	42	11.0
오피스텔(주거)	118,271,600,000	78,218,377,037	66.1	1,537	546	35.5

다. 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 최근 거래된 비교가능성이 높은 <거래사례 #4>을 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

■ 비교 거래사례#4

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2022.10.19/ 2025.08.13	
인천 오피스텔	-9.078% (0.90922)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2022.09	105.20
			기준시점 당시 지수	2025.06	95.65
		산식		$1 + (95.65 - 105.20) / 105.20$ ≈ 0.90922	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 일련번호 가) / 비교사례 #4

조 건	세부항목	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	8/801	71.37	#4	3,230,000	1.000	0.90922	1.000	2,940,000	209,827,800	210,000,000
합계		71.37	-	-	-	-	-	-	-	210,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)
가	8/801	71.37	210,000,000
합 계			210,000,000

2. 결정의견

거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '제물포여자중학교' 북측 인근에 위치하며, 본건 주위는 오피스텔, 공동주택 및 소규모 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 전반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물 내 8층 801호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅마감 등임.

창호 : 하이샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 승강기설비, 화재탐지설비 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

일단의 토지는 인접지 대비 등고 평판한 세장형의 토지로서, 업무시설의 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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 35미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(2) :준주거지역, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

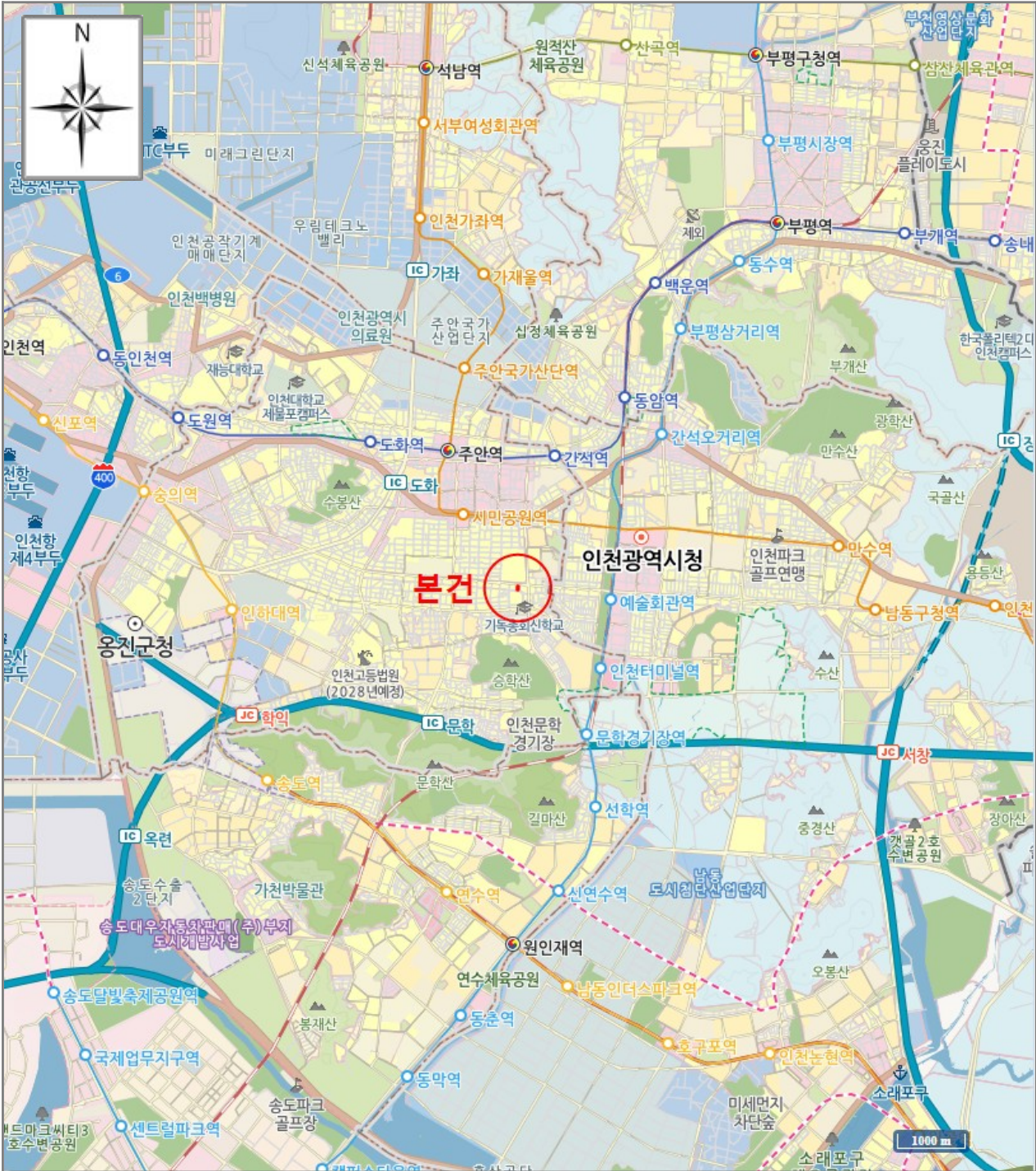
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도

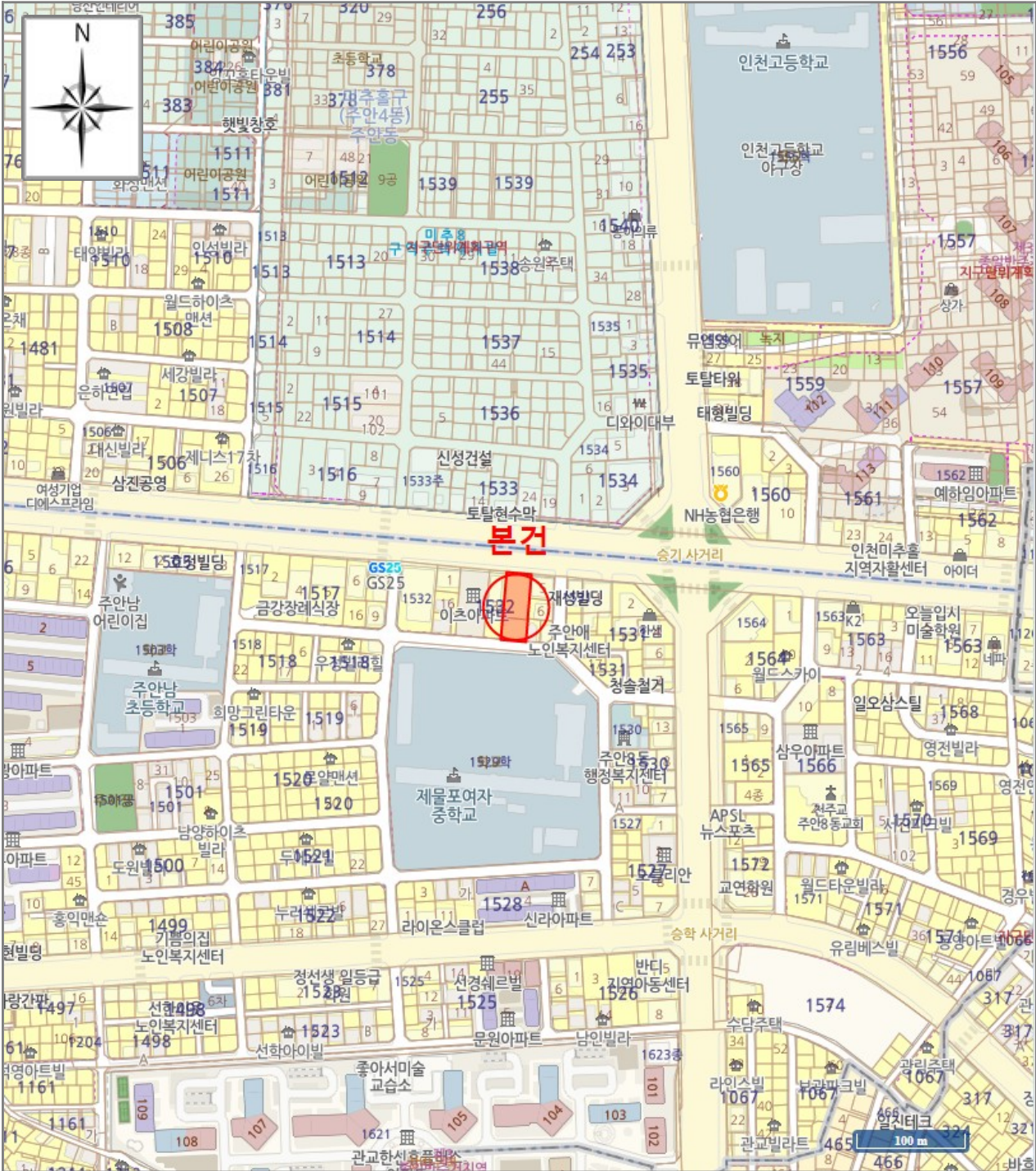
소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 1532-4 외 이츠 제8층 제801호
-----	--------------------------------------



[범례]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

상세 위치도

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 1532-4 외 이츠 제8층 제801호
-----	--------------------------------------

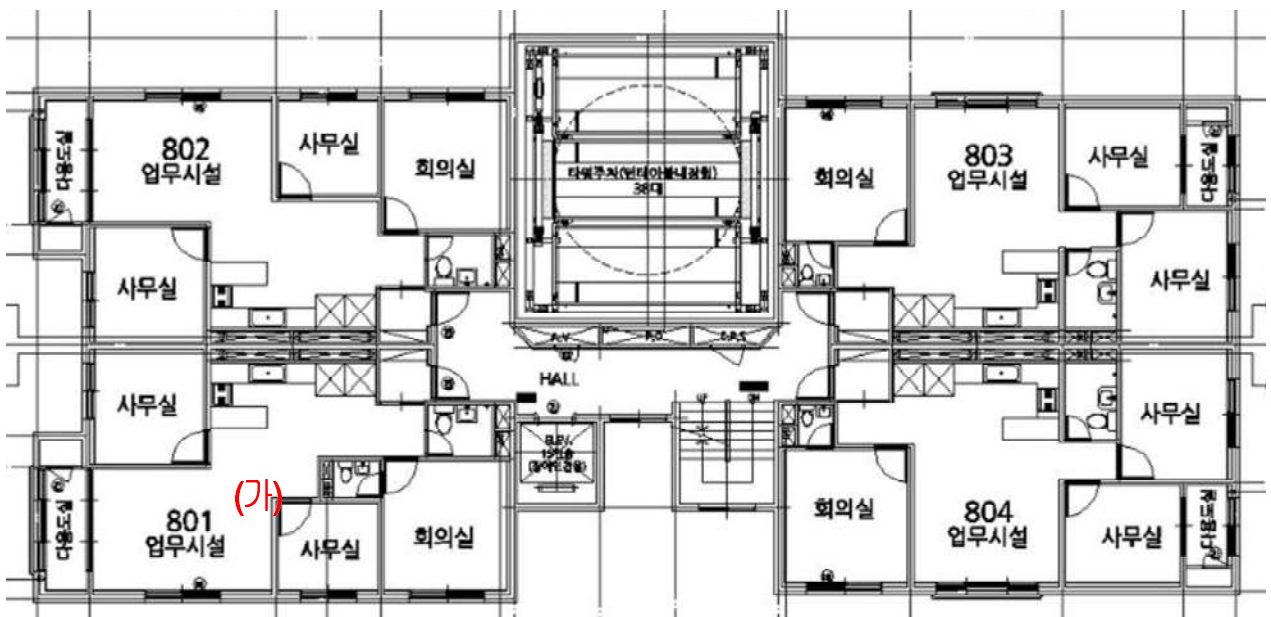


- [범례]
- 본건
- 평가사례
- 거래사례

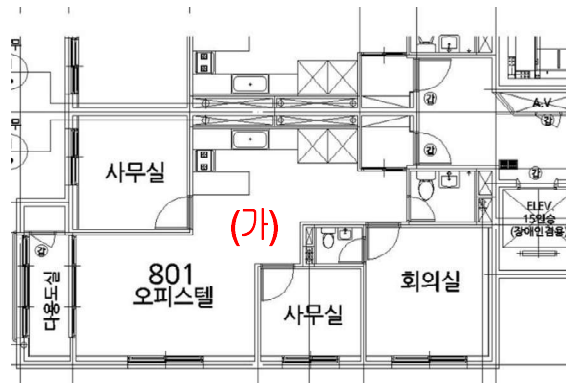
건물개황도

NO SCALE

[호별배치도]



[내부구조도]



사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 1532-4 외 이츠 제8층
제801호



본건 및 주변전경



1층 출입구 전경

사 진 용 지

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 1532-4 외 이츠 제8층 제801호
-----	--------------------------------------



복도전경



본건전경