

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 김관환 소유물건(2025타경511771)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정서번호 : OK250829-011

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.

오케이감정평가사사무소

TEL. 010-6647-8689 FAX. 0504-001-8689

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사  
김상철

金相喆



감정평가액	이억삼백만원정 (₩203,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김관환 (2025타경511771)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 09. 02	2025. 09. 02	2025. 09. 02	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	203,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩203,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 '인천광역시청' 남측 인근에 위치하는 '탑클래스' 제5층 제502호에 대한 인천지방법원 경매8계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 9월 2일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 2일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

·

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


### 2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ② 본건의 내부 구조도는 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 인하여 건축물 현황도 및 외부관찰, 표준적 이용상황 등을 기준으로 개략적으로 작성하였으니 경매진행시 참고바람.
- ③ 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 경매진행시 참조바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 남동구 구월동 1142-27외 탑클래스 제5층 제502호		
도로명주소	인천광역시 남동구 인주대로623번길 51 (구월동)		
	주용도	업무시설 52개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2016.04.14	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 14층
		연면적	4,480.795 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 본건 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	5/502	오피스텔	59.6488	23.5338	83.1826	9.728	71.71
합계 (1개호)			59.6488	23.5338	83.1826	9.728	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	구월동 1129-21	5/50*	오피스텔	68.24	110.8702	256,000,000 (@3,750,000)	2024.01.15 (2016.06.29)	-
#2	구월동 1142-27	9/90*	오피스텔	59.843	83.4752	190,000,000 (@3,170,000)	2022.10.21 (2016.04.14)	-
#3	구월동 1142-27	11/110*	오피스텔	59.872	84.849	200,000,000 (@3,340,000)	2025.02.17 (2016.04.14)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## (3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### ■ 비교 거래사례#1

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		2024.01.15/ 2025.09.02	
인천 오피스텔(주거용)	-4.610% (0.95390)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.12	100.00
			기준시점 당시 지수	2025.07	95.39
		산식		$1 + (95.39 - 100.00) / 100.00$ $\approx 0.95390$	

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.95	본건은 사례대비 외부요인(대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성등)에서 열세함.
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.950	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정							산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	5/502	59.6488	#1	3,750,000	1.000	0.95390	0.950	3,400,000	202,805,920	203,000,000
합계		59.6488	-	-	-	-	-	-	-	203,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
오피스텔 (주거용)	도심 업무지대	소로변	2,500,000-3,500,000	일반상업

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	구월동 1142-27 2/20*	오피스텔	59.6488	83.1826	213,000,000 (@3,570,000)	2023.11.06 (2016.04.14)	법원경매
(2)	구월동 1142-27 13/130*	오피스텔	59.6488	83.1826	204,000,000 (@3,420,000)	2024.11.26 (2016.04.14)	법원경매
(3)	구월동 1142-27 3/30*	오피스텔	59.6488	83.1826	214,000,000 (@3,590,000)	2025.01.22 (2016.04.14)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 4. 경매동향

용도별	인천 남동구 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	7,508,000,000	5,049,809,987	67.3	90	32	35.6

(출처 : 인포케어)

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	제5층 제502호	59.6488	9.728	203,000,000
합계		59.6488	9.728	203,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

.

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		탐클래스 제5층 제502호						
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	인천광역시 남동구 구월동	1142-27 1142-28 탐클래스	업무시설	철근콘크리트구조 평슬래브 지붕 14층				
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 인주대로 623번길 51 (구월동)			지1층 1층 2층 ~ 14층 각	405.055 132.97 303.29			
2	상동	1142-27	대	일반상업지역	260.2			
가	상동	1142-28	대	일반상업지역	260.4			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	59.6488	59.6488	203,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 83.1826㎡
				소유권 1,2x -----	9.728 520.6 x----	9.728		
				대지권	520.6			
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 60,900,000 142,100,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩203,000,000.-</b>	
				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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 '인천광역시청' 남측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 근린상가 등이 혼재하는 주택및 상가지대로 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(인천1,2호선 인천시청역)등이 소재하여 교통상황은 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지하1층, 지상 14층(사용승인:2016.04.14)중 제5층 제502호로서,  
외벽:석재붙임및 몰탈위 수성페인트 마감등.  
창호:하아샷시창호임.

## (4) 이용상태

주거용 오피스텔 1개호로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생및 급배수설비,승강기설비,전기설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 설치되어 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

2필지 일단의 세장형 토지로서, 오피스텔 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 5미터의 포장도로와 동측으로 노폭 약 10미터의 보행자도로에 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(2025-07-28)(구월업무지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((외국인 등에 한함(지정기간: 2025. 08. 26. ~ 2026. 08. 25))), 도시관리계획 입안중(도시관리계획 입안 중인 지역(문의처: 032-440-1702))임.

### (9) 공부와의 차이

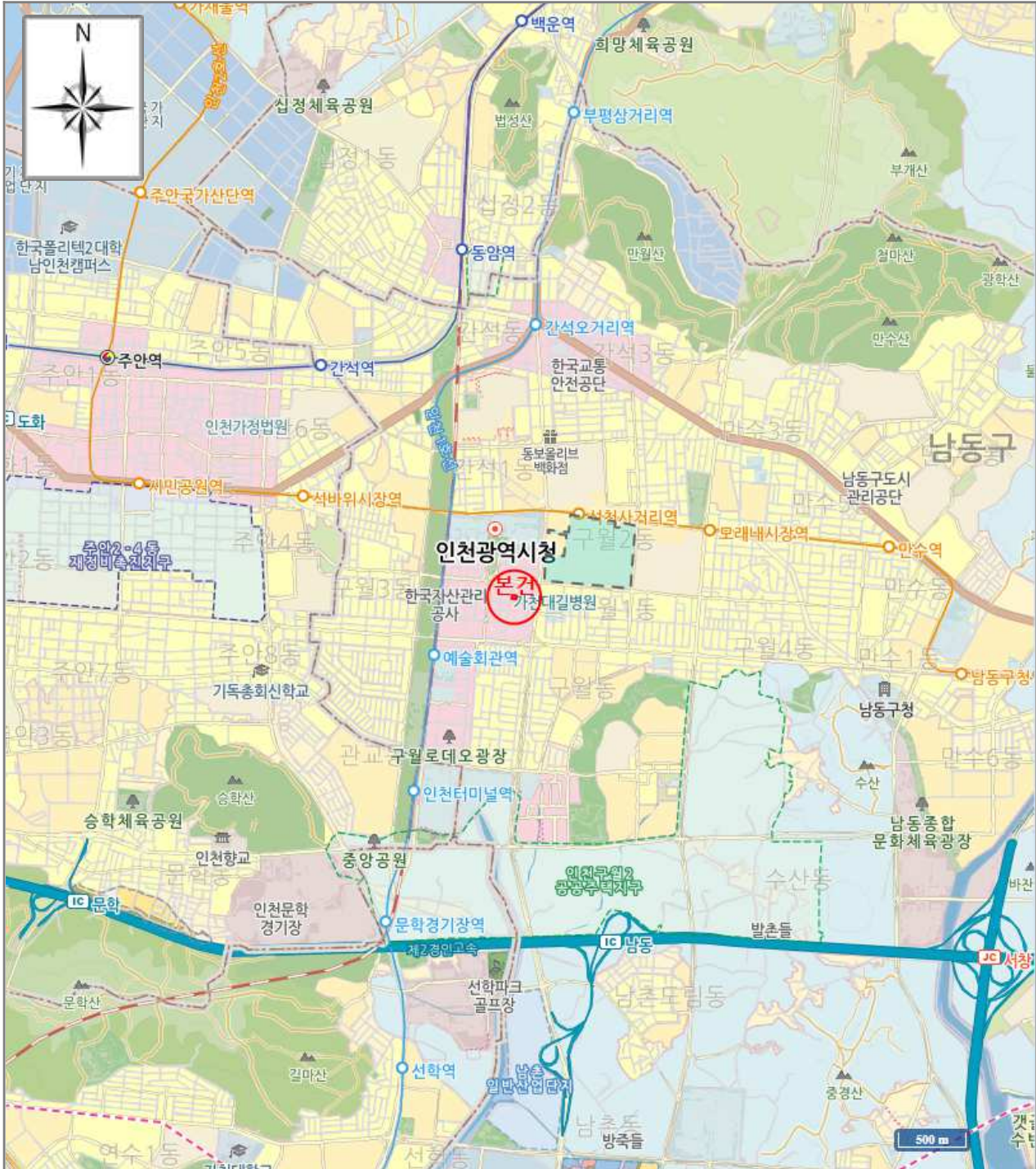
-.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1142-27 외 탑클래스 제5층 제502호
-----	--



[ 범례 ]

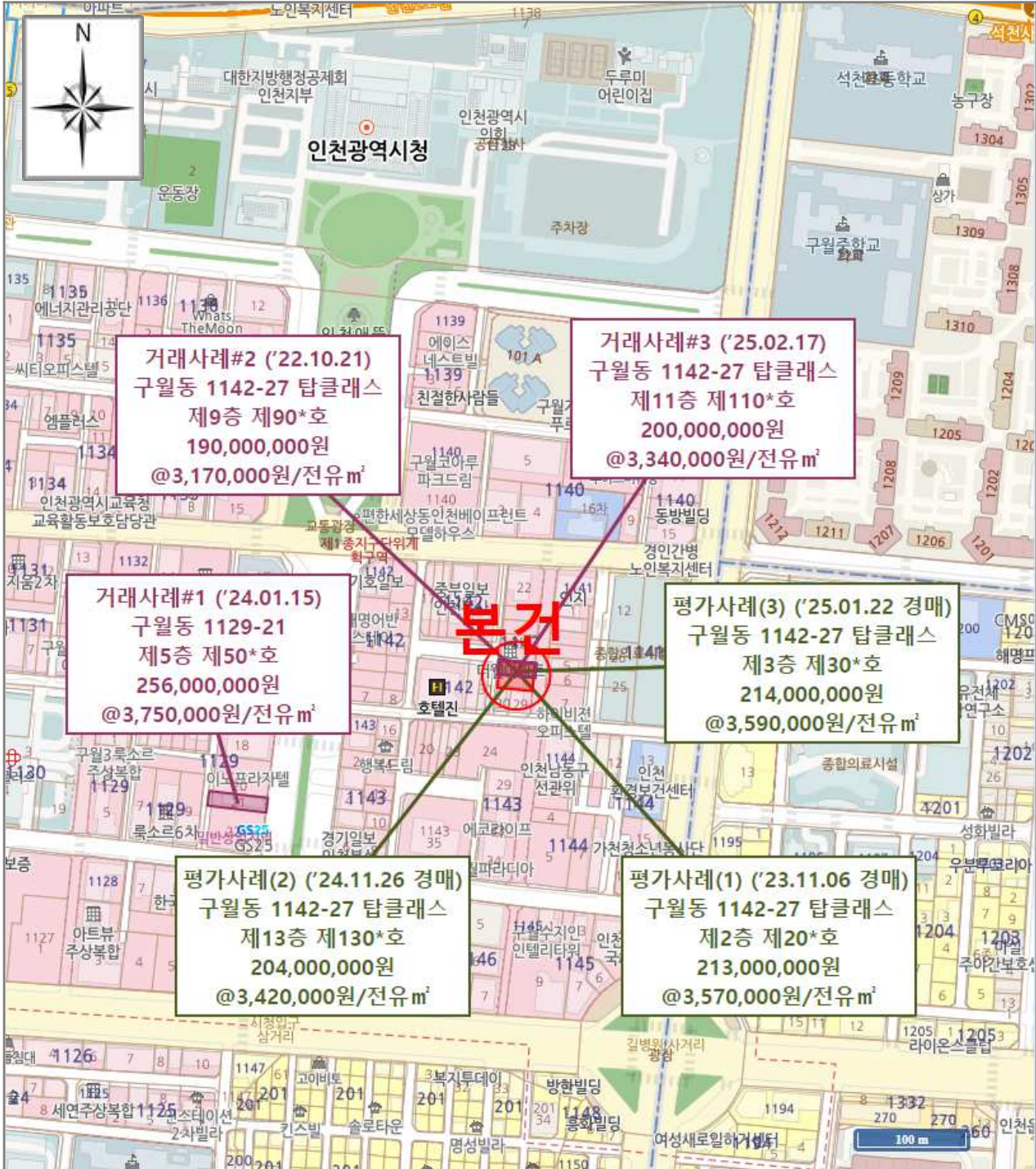
■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

# 상세 위치도

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1142-27 외 탑클래스 제5층 제502호
-----	--



[ 범례 ]

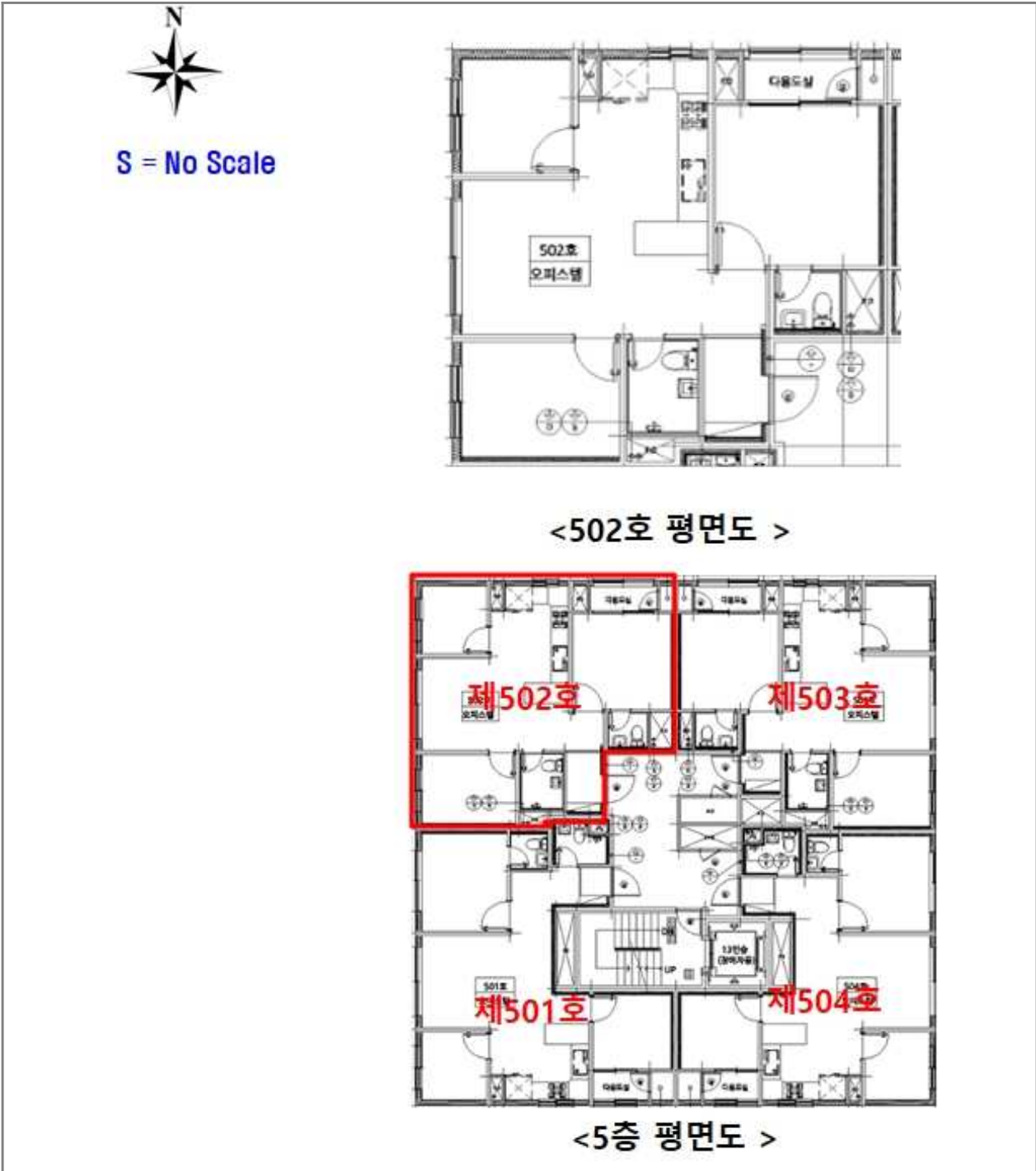
■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

# 내부 구조도

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1142-27 외 탑클래스 제5층 제502호
-----	--



# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 남동구 구월동 1142-27 외



본건 전경



본건 추자장및 공동출입구



공동출입구

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 남동구 구월동 1142-27 외



현관



주위환경1(본건 동측에서 남측 촬영)



주위환경2(본건 동측에서 북측 촬영)