

감정평가서

건명	김관환 소유물건 (2024타경571374)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 하기용
감정평가서번호	SA241119-1111

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목록 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을지지 않습니다.

신애감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

윤 신 애

감정평가액	일억칠천오백만원정(₩175,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 하기용		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매26계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김관환 (2024타경571374)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.02	2024.12.02	2024.12.03	
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	-	175,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩175,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 “예술회관역(인천1호선)” 북동측 인근에 위치하고 있는 ‘구월룩소르주상복합아파트 제7층 제705호(오피스텔)’로서 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준시점

본건 감정평가에 대한 실지조사기간은 2024.12.02.일로서 대상물건의 현황 및 주변 유사 부동산 가격자료 조사 등을 실시하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.02일입니다.

3. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1129-8 [도로명주소 : 인천광역시 남동구 예술로192번길 35]				
건물명, 동, 호수	구월룩소르주상복합아파트 제7층 제705호				
주구조/ 규모	철근콘크리트구조/ 지하1층~지상15층		사용승인일	2016.07.29	
구 분	층,호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
(1)	7층 705호	오피스텔	56.7332	23.8102	9.1982

II. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 결정하며, 감정평가에 특별한 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법 적용

(1) 감정평가 3방식 중 “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

(2) 본건은 각 층 및 호별로 구분등기된 집합건물(오피스텔)로서 물건특성 상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하다고 사료되어 평가는 거래사례비교법에 의거하여 평가하되, 유사물건의 가격자료로 가격타당성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

2. 거래사례의 선정

본건과 비교가능성이 높다고 사료되는 기호A사례를 비교사례로 채택하였습니다.

[인천광역시 남동구]

사례	소재지	건물명	층/호수	건물용도	전유면적(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
A	구월동 1129-8	구월룩소르 주상복합 아파트	12층 1207호	오피스텔	58.8174	200,000,000	KAIS등	2022.04.02
								2016.07.29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00).

4. 시점수정

비교사례의 거래시점과 기준시점 간의 가격변동분 반영을 위하여 “한국부동산원 부동산 통계 지역별 오피스텔 매매가격지수”을 적용하여 산정합니다.

시점수정 기간	구분	매매가격지수 (인천)	시점수정치
2022.04.02. ~ 2024.12.02	거래시점 적용지수	2022.03월 106.18	98.14 / 106.18 ≙ 0.92428
	기준시점 적용지수	2024.10월 98.14	

※ 매매가격지수는 각 시점이 속한 달의 직전 월 지수를 기준으로 적용하되, 기준시점 적용지수는 가장 최근 발표된 월 지수를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

[기호(1) : 거래사례 A]

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.98	대상이 층별효용 등 개별적 요인에서 열세합니다.
	건물용도 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		0.980		1.00 x 1.00 x 0.98

6. 비준가격

구분	비교사례 거래금액(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
(1)	200,000,000	1.000	0.92428	0.980	56.7332 / 58.8174	174,739,498	175,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격 자료

[유사부동산 거래내역]

사례	소재지	건물명	층/호수	건물용도	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
가	구월동 1132-4	프라임 캐슬	4층 401호	오피스텔	56.508	150,000,000	KAIS등	2024.01.22
								2015.07.09

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **175,000,000원**

2. 결정의견

상기 참고가격 자료 및 주변 유사물건 시세수준 등에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
(1)	인천광역시 남동구 구월동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 예술로192번길 35	1129-8 구월 록소르 주상복합 아파트	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 15층							
				지1층	698.645						
				1층	330.105						
				2층	570.685						
				3층	556.915						
				4층	556.915						
				5층	556.915						
				6층	556.915						
				7층	556.915						
				8층	556.915						
				9층	556.915						
				10층	556.915						
				11층	556.915						
				12층	556.915						
				13층	556.915						
				14층	556.915						
				15층	556.915						
				옥탑1층	47.42						
				1. 동 소	1129-8	대	일반상업지역	1,015			
							(내)				
			철근콘크리트구조 제7층 제705호	56.7332	56.7332	175,000,000	비준가액 공용면적 포함				
			1. 소유권	9.1982							
			----- 대지권	1,015x----- 1015	9.1982						
					토지·건물	배분내역					
					토 지 :	52,500,000					
					건 물 :	122,500,000					
	합 계					₩175,000,000.-					
			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 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 "예술회관역(인천1호선)" 북동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 상가점포, 사무실, 주상복합(오피스텔 포함), 숙박시설 등이 혼재하고 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장, 지하철역(예술회관역)이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지하1층~지상15층 건물 내 제7층 제705호로서
 - 외벽 : 몰탈 위 페인팅 등
 - 창호 : 새시조 등 마감임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비, 기계식주차설비 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

자체지반 대체로 평탄하게 조성된 세장형의 토지로서 현황 오피스텔, 아파트, 상가 등

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) |

건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측 및 북측으로 노폭 약 15m의 도로에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(2021-09-16)(구월업무), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343)), 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086), 과밀억제권역 임.

(9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건은 현장조사 시 이해관계인 협조부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하였으며, 건축물대장 상 등재된 현황도면, 외관모측, 주변탐문, 동 유형 오피스텔 일반현황 등을 참작하여 평가하였는 바, 입찰 시 내부구조 등은 별도 확인하시기 바람.

광역 위치도



소재지 인천광역시 남동구 구월동 1129-8 구월룩소르주상복합아파트 7층 705호



위 치 도



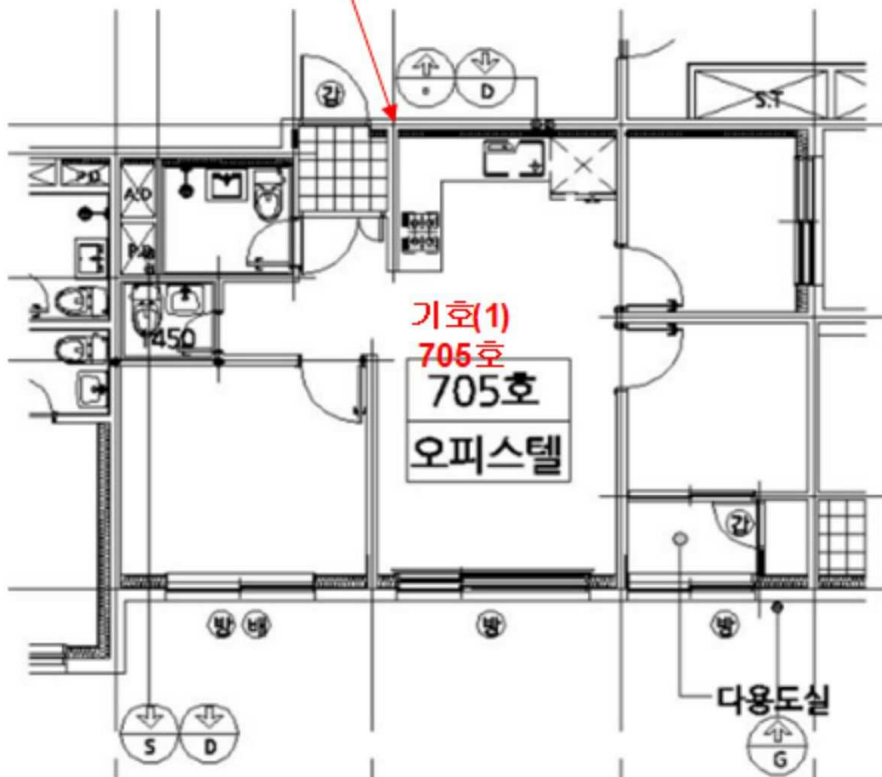
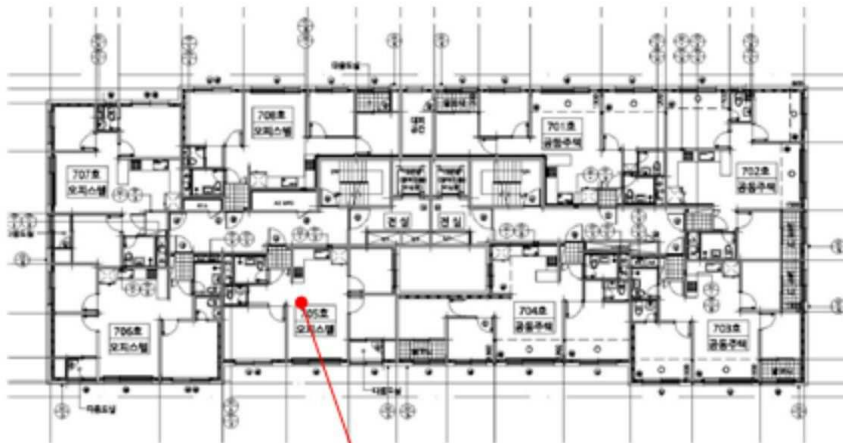
소재지

인천광역시 남동구 구월동 1129-8 구월룩소르주상복합아파트 7층 705호



내부 구조도

소재지 인천광역시 남동구 구월동 1129-8 구월룩소르주상복합아파트 7층 705호



호별 배치 및 내부구조도



