

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 망 김대성의 상속재산관리인 김효정
소유물건(2024타경581234)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 하기용

감정평가서번호: KI경오241220126



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

K-land감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 일 환

감정평가액	일억오천일백만원정(₩151,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 하기용		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매26계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2024타경581234)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.30	2024.12.26 ~ 2024.12.30	2025.01.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	151,000,000
	합계					₩151,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 간석동 소재 “간석오거리역(인천1호선)” 남서측 인근에 위치하는 구분건물(통칭 오피앙 비 5층 501호)에 대한 인천지방법원의 (강제)경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후, 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건은 「감칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 12월 30일을 기준시점으로 함.

5. 기타 참고사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원의 “토지·건물 배분비율표(2012년)”를 기준으로 토지와 건물의 가액을 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 표기하였으니 업무에 참고바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개황

소재지	인천광역시 남동구 간석동 249-5 [도로명주소] 인천광역시 남동구 경인로 617					
명칭	(통칭) 간석 오피앙 비					
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적 (㎡)	규모		
	대	일반상업지역	826.7	지하2층/지상15층		
	구조	연면적(㎡)	주용도	사용승인일		
	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 평스라브지붕	8,656.95	업무시설	2007.03.08		
감정평가 대상물건의 개요	층, 호수	면적(㎡)			소유권 대지면 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
	5층 501호	81.54	19.367 <*1>	100.907	11.71	오피스텔

<*1>: 공용부분면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

구분	소재지	건물명	용도	층/ 호명칭	전유 면적(m ²)	대지권 (m ²)	거래금액(원) (거래단가)	거래시점
								사용승인일
A	간석동 249-5	간석 오피앙 비	오피스텔	6층 6**호	81.54	11.71	150,000,000 (1,839,587원/m ²)	2024.01.05
								2007.03.08
B	간석동 249-5	간석 오피앙 비	오피스텔	11층 11**호	81.54	11.71	146,000,000 (1,790,532원/m ²)	2024.09.28
								2007.03.08

※ 자료출처 : 감정평가정보체계

나. 비교사례의 결정

위 거래사례 중 상대적으로 크기적 비교가능성이 높다고 판단되는 사례(A)를 비교 사례로 선정함.

4. 사정보정

정상적인 거래로 판단되며 사정보정 요인 없음.

5. 시점수정

한국부동산원이 매월 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 주요지역별·유형별 매매가격지수 중 “인천광역시 남동구 집합건물 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 월별 인천광역시 남동구 집합건물 매매가격지수(2021.06 = 100)

구분	2023년 12월	2024년 01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월
지수	92.2	92.0	92.0	91.9	91.9	92.0	92.1	92.3	92.7	92.8	92.8	92.7

- 시점수정치 산정

구분	가격지수
거래사례 거래시점(2023.12) 매매가격지수	92.2
대상물건 기준시점(2024.11) 매매가격지수	92.7
시점수정치(기준시점 지수/거래시점 지수)	$92.7/92.2 \approx 1.00542$

거래시점: 2024.01.05, 2023년 12월 지수를 적용함.

기준시점: 2024.12.30, 2024년 11월 지수를 적용함.

6. 가치형성요인 비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가. 비교항목

구분	
조건	세항목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설 등의 배치
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대 수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지 내 통로구조
호별요인	층별효용
	향별효용
	위치별효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 가치형성요인의 비교

기호	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치 (상승식)
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

※ 대상은 비교거래사례와 개별적인 가치형성요인이 대등함.

7. 거래사례법에 의한 시산가격(비준가격)

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	시산가액 (원)
1	150,000,000	1.00	1.00542	1.000	81.54/81.54	151,000,000

※ 시산가액은 십만단위에서 반올림하였음.

Ⅲ. 참고가격자료

1. 탐문조사 가격수준(인근 유사부동산)

가격(호가)수준 : 1,800,000원/㎡ ~ 2,100,000원/㎡	조사처 : 정보사이트, 인근부동산
--	-----------------------

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근 평가전례

구 분	소재지	건물명	층/ 호명칭	전유 면적(㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
①	간석동 249-5	간석 오피앙 비	8층 8**호	82.29	148,000,000 (1,798,517원/㎡)	경매	2024.07.24
							2007.03.08
②	간석동 249-5	간석 오피앙 비	15층 15**호	81.54	147,000,000 (1,802,796원/㎡)	경매	2024.10.17
							2007.03.08

3. 본건 거래사례

등기사항전부증명서 상 2021.03.13. 168,000,000원에 매매된 것으로 등재되어 있음.

4. 법원경매 통계분석 [출처:대법원]

구 분	인천광역시 남동구(2024.01 ~ 2024.12)			
	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
다세대·연립	693	140	20.2%	62.9%
아파트	318	110	34.6%	84.2%
오피스텔	408	114	27.9%	71.9%

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(탐문조사 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

소재지 : 인천광역시 남동구 간석동 249-5 (통칭) 간석 오피앙 비					
기호	대상물건	전유면적 (㎡)	대지소유 지분(㎡)	감정평가액 (원)	비고 (토지건물 배분 비율에 의한 가액(원))<*1>
1	5층 501호	81.54	11.71	151,000,000	토지: 75,500,000 건물: 75,500,000

<*1> : 인천광역시 중층 아파트 토지·건물 배분비율표(한국부동산원, 2012년)

구분	신축~5년		6~15년		16~25년		25년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
인천광역시 중층 아파트	4	6	4	6	5	5	5	5

본건의 경우 사용승인일 기준 약 17년 경과한 건물로서 위 배분비율표를 기준하여 토지·건물 배분비율을 “5 : 5” 으로 결정하였음.

(구분건물)감정평가명세표

물건번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	인천광역시 남동구 간석동	249-5 간석 오피양 비	업무시설	철근콘크리트조 (철근)콘크리트, 평스라브지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 경인로 617			지2층 지1층 1층 2층~3층 각 4층~15층 각	547.72 698.84 406.53 512.49 498.24			
	1. 동소	249-5	대	일반상업지역	826.7			
	동소	249-5 위 지상	(오피스텔)	(내) 철근콘크리트조 5층 501호	81.54	81.54	151,000,000	- 비준가격 - 공용부분 면적 포함
				소유권 1 × ----	11.71 826.7 × ----	11.71		
				대지권	826.7			
							배분내역	
							토지 : 75,500,000	
							건물 : 75,500,000	
		합계					₩151,000,000.-	
			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

대상물건은 인천광역시 남동구 간석동 소재 "간석오거리역(인천1호선)" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 대상과 남동측으로 접하는 광대로의 경인로 변에 조성된 대형 오피스텔 등이 주를 이루는 노선상가지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근 교통시설 및 간선도로와의 거리, 편의성 등 고려시 제반 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트, 평스라브지붕 15층 건물 내 5층 501호로서,
(사용승인일: 2007.03.08)

외 벽 : 범람판넬 마감 등.
창 호 : 샷시창호 등.

(4) 이용상태

주거용(오피스텔)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 갖추어져 있음.

(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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 대체로 사다리형 토지로서, '간석 오피앙 비' 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 광대로의 경인로 및 서측으로 로폭 약6미터의 이면 진입도로에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(2023-12-18), 소로3류(폭 8m 미만)(2016-11-14)(접합), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축용도지역기타(2019-01-18)(건축법 제46조(건축선의 지정)[건축과 문의:032-453-2770])<건축법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2014-07-14)(문의:市대중교통과 440-3832)<철도안전법>

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

※ 대상물건의 내부구조 및 이용상태 등은, 이해관계인의 폐문부재로, 집합건축물대장을 기초한 표준적인 이용상황 및 건축물현황도면 등을 기준하였음.

건물개황도(호별배치도)



