

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 망 김대성의 상속재산관리인 김효정  
소유물건(2024타경581753)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: KI경오241227129



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                      | 이억육천만원정 (₩260,000,000.-)             |              |            |                         |            |              |
| 의뢰인                        | 인천지방법원<br>사법보좌관 이상규                  |              | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |            |              |
| 제출처                        | 인천지방법원 경매11계                         |              | 기준가치       | 시장가치                    |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 망 김대성의 상속재산관리인 김효정<br>(2024타경581753) |              | 감정평가<br>조건 | -                       |            |              |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록 등                             |              | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일        |              |
| 기타<br>참고사항                 | -                                    |              | 2025.01.10 | 2025.01.08 ~ 2025.01.10 | 2025.01.13 |              |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                           |              | 사정         |                         | 감정평가액      |              |
|                            | 종류                                   | 면적(㎡) 또는 수량  | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량             | 단가         | 금액           |
|                            | 구분건물                                 | 1개호<br><br>이 | 구분건물       | 1개호<br><br>하<br><br>여   | -<br><br>백 | 260,000,000  |
|                            | 합계                                   |              |            |                         |            | ₩260,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                                      |              |            |                         |            |              |
| " 별 지 참 조 "                |                                      |              |            |                         |            |              |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 도화동 소재 “제물포역(경인선)” 남동측 인근에 위치하는 구분건물(통칭 미래홈타운 15층 1503호)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 2025년 01월 10일을 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 미추홀구 도화동 634-99, 641-30, 641-31, 641-32<br>[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로 168 |          |              |            |                   |      |
| 명칭                  | (통칭) 미래홈타운  |          |              |            |                   |      |
| 건물의 개황              | 지목  | 용도지역     | 대지면적 (㎡)     | 규모         |                   |      |
|                     | 대   | 일반상업지역   | 782          | 지하2층/지상16층 |                   |      |
|                     | 구조  | 연면적(㎡)   | 주용도          | 사용승인일      |                   |      |
|                     | 철근콘크리트조<br>(철근)콘크리트지붕   | 8,919.56 | 업무시설         | 2018.04.11 |                   |      |
| 감정평가<br>대상물건의<br>개요 | 층, 호수   | 면적(㎡)    |              |            | 소유권<br>대지면<br>(㎡) | 용도   |
|                     |   | 전유       | 공용           | 합계         |                   |      |
|                     | 15층 1503호   | 72.25    | 31.9<br><*1> | 104.15     | 9.1122            | 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/<br>호명칭    | 전유<br>면적(m <sup>2</sup> ) | 대지권<br>(m <sup>2</sup> ) | 거래금액(원)<br>(거래단가)                           | 거래시점       |
|----|-----------------|-------|------|--------------|---------------------------|--------------------------|---|------------|
|    |                 |       |      |              |                           |                          |   | 사용승인일      |
| A  | 도화동<br>634-99 외 | 미래홈타운 | 오피스텔 | 8층<br>8**호   | 69.67                     | 8.7868                   | 260,000,000<br>(3,731,878원/m <sup>2</sup> ) | 2023.07.06 |
|    |                 |       |      |              |                           |                          |   | 2018.04.11 |
| B  | 도화동<br>634-99 외 | 미래홈타운 | 오피스텔 | 16층<br>16**호 | 72.96                     | 9.2018                   | 245,000,000<br>(3,358,004원/m <sup>2</sup> ) | 2021.02.06 |
|    |                 |       |      |              |                           |                          |   | 2018.04.11 |

※ 자료출처 : 감정평가정보체계

### 나. 비교사례의 결정

위 거래사례 중 상대적으로 최근의 거래사례인 사례(A)를 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

정상적인 거래로 판단되며 사정보정 요인 없음.

## 5. 시점수정

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

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 월별 인천광역시 오피스텔 매매가격지수(2023.12 = 100)

| 구분 | 2023년<br>06월 | 07월    | 12월 | 2024년<br>03월 | 04월   | 05월  | 06월   | 07월   | 08월   | 09월   | 10월   | 11월   |
|----|--------------|--------|-----|--------------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 지수 | 101.36       | 101.13 | 100 | 99.55        | 99.29 | 99.1 | 98.88 | 98.66 | 98.39 | 98.26 | 98.14 | 97.89 |

- 시점수정치 산정

| 구분                        | 가격지수                           |
|---------------------------|--------------------------------|
| 거래사례 거래시점(2023.06) 매매가격지수 | 101.36                         |
| 대상물건 기준시점(2024.11) 매매가격지수 | 97.89                          |
| 시점수정치(기준시점 지수/거래시점 지수)    | $97.89/101.36 \approx 0.96577$ |

거래시점: 2023.07.06, 2023년 06월 지수를 적용함.

기준시점: 2025.01.10, 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<br>(상승식) |
|----|------|------|------|------|--------------|
| 1  | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000        |

※ 대상은 비교거래사례와 개별적인 가치형성요인이 대등함.

## 7. 거래사례법에 의한 시산가격(비준가격)

| 기호 | 거래사례<br>(원) | 사정보정 | 시점수정    | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교<br>(㎡) | 시산가액<br>(원) |
|----|-------------|------|---------|--------------|-------------|-------------|
| 1  | 260,000,000 | 1.00 | 0.96577 | 1.000        | 72.25/69.67 | 260,000,000 |

※ 시산가액은 십만단위에서 반올림하였음.

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 탐문조사 가격수준(인근 유사부동산)

|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| 가격(호가)수준 : 3,500,0000원/㎡원/㎡ 내외 | 조사처 :<br>정보사이트, 인근부동산 |
|--------------------------------|-----------------------|

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 인근 평가전례

| 구 분 | 소재지             | 건물명   | 층/<br>호명칭    | 전유<br>면적(m <sup>2</sup> ) | 평가금액<br>(원)                                 | 평가<br>목적 | 기준시점       |
|-----|-----------------|-------|--------------|---------------------------|---|----------|------------|
|     |                 |       |              |                           |   |          | 사용승인일      |
| ①   | 도화동<br>634-99 외 | 미래홈타운 | 16층<br>16**호 | 72.96                     | 268,000,000<br>(3,673,246원/m <sup>2</sup> ) | 경매       | 2024.04.08 |
|     |                 |       |              |                           |   |          | 2018.04.11 |
| ②   | 도화동<br>634-99 외 | 미래홈타운 | 16층<br>15**호 | 74.76                     | 269,000,000<br>(3,598,180원/m <sup>2</sup> ) | 경매       | 2023.04.25 |
|     |                 |       |              |                           |   |          | 2018.04.11 |

## 3. 본건 거래사례

등기사항전부증명서 상 2020.12.28. 251,000,000원에 매매된 것으로 등재되어 있음.

## 4. 법원경매 통계분석 [출처:대법원]

| 구 분    | 인천광역시 미추홀구(2024.01 ~ 2024.12) |      |       |       |
|--------|-------------------------------|------|-------|-------|
|        | 경매건수                          | 매각건수 | 매각율   | 매각가율  |
| 다세대·연립 | 1,357                         | 358  | 26.4% | 63.1% |
| 아파트    | 1,286                         | 375  | 29.2% | 63.4% |
| 오피스텔   | 1,417                         | 372  | 26.2% | 65.2% |

# 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 미추홀구 도화동 634-99, 641-30, 641-31, 641-32 (통칭)미래홈타운 |           |          |            |             |                                    |
|--|-----------|----------|------------|-------------|------------------------------------|
| 기호   | 대상물건      | 전유면적 (㎡) | 대지소유 지분(㎡) | 감정평가액 (원)   | 비고 (토지건물 배분 비율에 의한 가액(원))<*1>      |
| 1  | 15층 1503호 | 72.25    | 9.1122     | 260,000,000 | 토지: 104,000,000<br>건물: 156,000,000 |

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

| 구분           | 신축~5년 |    | 6~15년 |    | 16~25년 |    | 25년 초과 |    |
|--------------|-------|----|-------|----|--------|----|--------|----|
|              | 토지    | 건물 | 토지    | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 |
| 인천광역시 고층 아파트 | 3     | 7  | 4     | 6  | 4      | 6  | 4      | 6  |

본건의 경우 사용승인일 기준 약 6년 경과한 건물로서 위 배분비율표를 기준하여 토지·건물 배분비율을 “4 : 6” 으로 결정하였음.

# (구분건물)감정평가명세표

| 물건번호      | 소재지   | 지번                                      | 지목<br>및<br>용도               | 용도지역<br>및<br>구조              | 면적 (㎡) |                       | 감정평가액                     | 비고     |
|-----------|---|---|-----------------------------|------------------------------|--------|-----------------------|---------------------------|--------|
|           |   |   |                             |                              | 공부     | 사정                    |                           |        |
| 1         | 인천광역시<br>미추홀구<br>도화동                            | 634-99,<br>641-30,<br>641-31,<br>641-32 | 업무시설                        | 철근콘크리트조<br>(철근)콘크리트지붕<br>16층 |        |                       |                           | 연면적 제외 |
|           | [도로명주소]<br>인천광역시<br>미추홀구<br>경인로 168             |   |                             | 지2층                          | 154.57 |                       |                           |        |
|           |   |   |                             | 지1층                          | 526.65 |                       |                           |        |
|           |   |   |                             | 1층                           | 486.64 |                       |                           |        |
|           |   |   |                             | 2층~16층 각                     | 516.78 |                       |                           |        |
|           |   |   |                             | 옥탑1층~2층 각                    | 54.88  |                       |                           |        |
|           | 1. 동소   | 634-99                                  | 대                           | 일반상업지역                       | 146    |                       |                           |        |
|           | 2. 동소   | 641-30                                  | 대                           | 일반상업지역                       | 167    |                       |                           |        |
|           | 2. 동소   | 641-31                                  | 대                           | 일반상업지역                       |        | 264                   |                           |        |
|           | 4. 동소   | 641-32                                  | 대                           | 일반상업지역                       | 205    |                       |                           |        |
| 동소        | 634-99,<br>641-30,<br>641-31,<br>641-32<br>위 지상 | (오피스텔)                                  | (내)<br>철근콘크리트조<br>15층 1503호 | 72.25                        | 72.25  | 260,000,000           | - 비준가격<br>- 공용부분<br>면적 포함 |        |
|           |   |   | 소유권                         | 9.1122                       |        |                       |                           |        |
|           |   |   | 1,2,3,4 × ---<br>대지권        | 782 × ----<br>782            | 9.1122 |                       |                           |        |
| <b>합계</b> |   |   |                             |                              |        | <b>₩260,000,000.-</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 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

대상물건은 인천광역시 미추홀구 도화동 소재 "제물포역(경인선)" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 고려 시 제반 교통상황은 비교적 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 16층 건물 내 15층 1503호로서,  
(2018.04.11 사용승인)

외벽 : 몰탈위 페인팅 및 일부 돌붙임 등 마감.  
창호 : 샷시창호 등

## (4) 이용상태

오피스텔(주거용)으로 이용중인 것으로 탐문조사됨.

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

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전 및 화재탐지설비 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

4필 1단의 대체로 사다리형 토지로서, '오피스텔' 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 광대로의 간선도로(경인로) 및 남측으로 세로의 지선도로(경인로162번길)에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도화동 634-99, 641-30, 641-31, 641-32 공히

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 시가지경관지구(2023-12-18), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위 치 도



소재지

인천광역시 미추홀구 도화동 634-99 외 미래힐타운 15층 1503호





