감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	망 강호경의 상속재산관리인 강윤영 소유물건(2025타경512709)
의 뢰	인:	인천지방법원 사법보좌관 한동욱
감정평가서번호:		BZW251001-1087

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.

비즈웰감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

손 은 하

감정평가액	이억삼천만원정(₩230,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	망 강호경의 상속재산관리인 강윤영 (2025타경512709)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.10.10	2025.10.10	2025.10.24

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	230,000,000 백
	합 계					₩230,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 그랜드오피스텔 6층 602호(집합건축물대장상 전유면적 : 73.42㎡)에 대한 인천지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

본 감정평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 10월 10일로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 2025년 10월 10일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그밖의 사항

1) 본건 구분건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부구조 및 마감자재, 누수 등의 확인이 불가한 바 인근 유사물건의 통상적인 이용상황을 기준하여 평가하였으므로 경매입찰시 재확인하시기 바라며, 집합건축물대장 및 외부관찰에 의하여 위치확인하였으므로 경매진행시 재확인바람.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 부평구 부평동 147-7 [도로명주소] 인천광역시 부평구 시장로72번길 4			
건물명, 층, 호수	그랜드오피스텔(통칭 ‘그랜드타워 B동’) 6층 602호			
집합건축물대장상 용도	오피스텔		사용승인일	2012.12.07
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
	73.42	19.2567	12.6007	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(※ 자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지 (인천광역시)	구분	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
A	부평구 부평동 222-**	오피스텔	11층/ ○○호	58.14	7.94	200,000,000	2023.12.29
							2019.03.11

2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 평가 대상 구분건물의 인근에 소재한 구분건물로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 적정한 거래사례인 <사례 기호 A>를 적용 거래사례로 선정함.

3. 사정보정

<사례 기호 A>는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.**(1.00)**

4. 시점수정

본건 구분건물은 오피스텔로서 건물의 규모, 유형 등을 고려할 때, 한국부동산원이 조사/발표하는 오피스텔 매매가격지수 중 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 인천광역시 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출

- 거래시점 : 2023.12.29, 2023년11월 지수를 적용 함
- 기준시점 : 2025.10.10, 2025년09월 지수를 적용 함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 2023.12.29 매매 가격지수 (적용:2023년11월) : 100.41
- 2025.10.10 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 95.06

- 시점수정치 : 95.06/100.41≒0.94672

5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
요인구분	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	본건 구분건물은 사례 구분건물 대비 제반 단지외부요인은 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	1.00	본건 구분건물은 사례 구분건물 대비 제반 단지내부요인은 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.96	본건 구분건물은 사례 구분건물 대비 향별 효용, 위치별 효용 등 호별요인에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		0.960		1.00× 1.00× 0.96× 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가액

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	시산가액 (원)
200,000,000	1.00	0.94672	0.960	73.42 /58.14	≒ 229,541,985

7. 참고가격 자료

1) 인근 부동산 가격수준

유사형 호가수준	유사평형 기준 위치,층,향 등에 따라 전유면적 기준 3,000,000원/㎡ ~ 3,500,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

2) 인근 평가전례

기호	소재지	구분	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점 / 사용승인일
가	부평동 147-**	오피스텔	7층/ ○○호	79.16	10.83	법원 경매	246,000,000	2022.02 / 2014.04
나	부평동 222-**	오피스텔	5층/ ○○호	59.66	8.15	법원 경매	235,000,000	2025.05 / 2019.03

8. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액이 참고가격 자료와 비교할 때 합리성이 인정되므로 230,000,000원으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	인천광역시 부평구 부평동 147-7
건 물 명	그랜드오피스텔 6층 602호

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 부평구 부평동 147-7 그랜드오피스텔 철근콘크리트구조 철근콘크리트(평스라브)지붕 10층	업무시설, 공동주택				[도로명주소] 인천광역시 부평구 시장로72번길 4
	지1층		243.24			
	1층		68.5			
	2층 ~ 8층(각)		246.59			
	9층 ~ 10층(각)		201.38			
	(전유부분의 건물의 표시) 6층 602호 철근콘크리트구조		73.42	73.42	230,000,000	비준가액, 공용부분 포함평가
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 토지의 표시 : 1. 인천광역시 부평구 부평동 147-7	대	330.6			
	대지권의 종류 : 1. 소유권					
	대지권의 비율 : 1.		12.6007 330.6x----- 330.6	12.6007		
				토지 · 건물	**배분내역**	
				토 지 :	**69,000,000**	
				건 물 :	**161,000,000**	
	합 계				₩230,000,000.-	

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 부평구 부평동 소재 '부흥오거리' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 공동주택(아파트, 다세대주택), 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로서 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통이용편의도는 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트(평스라브)지붕 10층 건물 내 6층 602호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 인조석 붙임 마감 등,
창호 : 샷시창 등임.

(4) 이용상태

본건은 오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비, 기계식주차설비, 옥내소화전설비 등이 되어 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

인접지대비 등고평탄한 장방형 토지로서 업무시설, 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 노폭 약 25m 내외, 북동측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2025-05-19), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26. ~ 2026.8.25.)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 부평구 부평동 147-7 그랜드오피스텔 6층 602호

위 치 도

소 재 지	인천광역시 부평구 부평동 147-7 그랜드오피스텔 6층 602호

호 별 배 치 도

소 재 지	인천광역시 부평구 부평동 147-7 그랜드오피스텔 6층 602호

NO SCALE

그랜드오피스텔(통칭 ' 그랜드타워 B동 ')
6층 602호

사 진 용 지

본건소재 건물전경

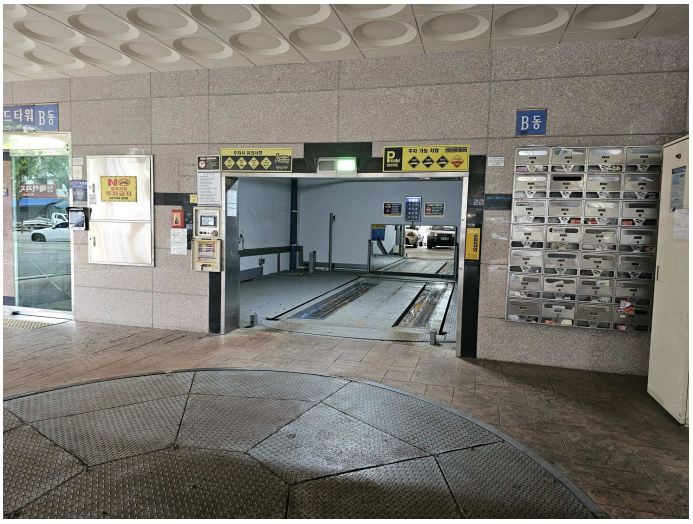
본건소재 건물전경

사 진 용 지

본건소재 건물입구

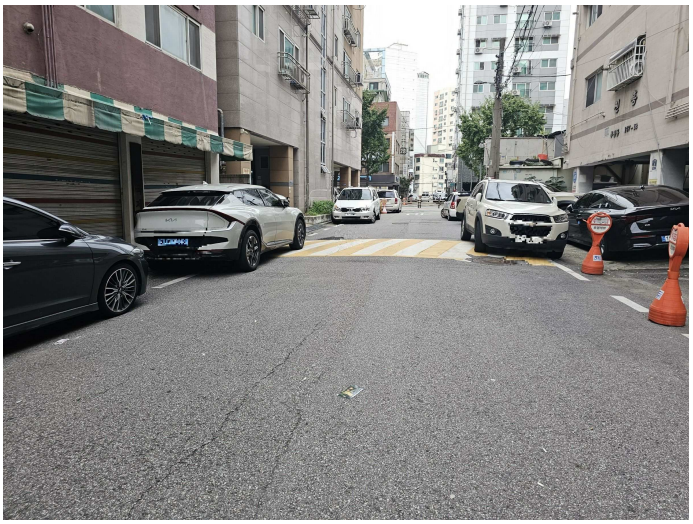
본건입구

사 진 용 지



주차설비

주위환경



주위환경