

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 지동순 소유물건(2025타경513830)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한동욱

감정평가서번호: YJA25104

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.

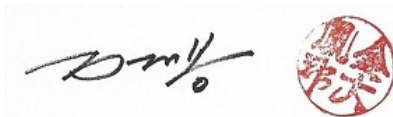
영주감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김대봉



(인)

감정평가액	이억구천구백만원정 (₩299,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	지동순 (2025타경513830)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.11.26	2025.11.24 ~ 2025.11.26	2025.11.26		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	299,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩299,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

YoungJoo

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 답동 43-4 소재 부동산[아르누보 13층 1305호]에 대한 인천지방 법원 경매 목적의 감정 평가임.

### 2. 감정평가 근거 / 기준가치/ 조건

- 1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.
- 2) 본건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 결정 하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

#### 1) 감정평가의 3방식

##### ① 원가방식

대상물건이 ‘어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가’라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식

##### ② 비교방식

대상물건이 ‘어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가’라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호 관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식

##### ③ 수익방식

대상물건을 ‘이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가’라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식

#### 2) 대상물건에 적용한 감정평가 방법

본건의 경우 「감정평가에 관한 규칙」 제16조의 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에 해당되므로 거래사례비교법을 적용하되 대상물건의 특성상 원가법 및 수익환원법 적용이 적절하지 않으므로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 동 규칙 제12조 2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 기준시점/실지조사일등

- 1) 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 11월 26일임
- 2) 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 대상물건을 확인한 실지조사일은 2025년 11월 25일임

### 5. 그 밖의 사항

- 1) 귀원의 요청에 따라 한국감정평가협회의 집합건물 배분비율에 의거 토지부분과 건물 부분의 가격을 배분하였으니 경매진행시 참고 바람
- 2) 본건은 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 인해 내부구조를 확인치 못한 바 같은 건물 유사물건의 표준적 이용을 기준하였으며 마감 및 설비 등의 상태는 통상적인 수준을 기준으로 하였음
- 3) 본건의 위치확인은 건축물대장상의 도로명주소의 건물번호와 건축물현황도 및 현관문의 호수로 확인하였음
- 4) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보보호 관계로 세부 내용은 표시하지 않았음

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하는 거래사례 비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건 개요

구분		내 용				
소재지	지번명	인천광역시 중구 답동 43-4				
	도로명	인천광역시 중구 제물량로 121-1 (답동)				
건물명	아르누보	용도	오피스텔	사용승인일	2019.11.29	
기호	동·층·호수	전유부분면적(㎡)	공용부분면적(㎡)	대지권면적(㎡)		
①	13층 1305호	78.6	38.32532	16.0673		

### 3. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		동/층	대지권면적(㎡)	거래단가(원)	사용승인일	
A	답동 43-*	a누보	77.84	310,000,000	2023.07.03	-
		9층	15.912	3,982,528	2019.11.29	
B	답동 43-*	a누보	84.15	320,000,000	2023.10.04	
		10층	17.2019	3,802,733	2019.11.29	

(출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 비교사례의 선정

상기 사례는 인근지역에 위치한 사례들로서 ① 거래사정이 정상적이거나 보정이 가능한 사례 ② 시점수정이 가능한 사례 ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있는 사례 등의 요건과 가장 부합하는 기호 A를 비교사례로 선정함

## 4. 사정보정치의 산정

평가전례, 인근 유사부동산 가격수준 등을 비교 분석할 때 매매당사자간 특별한 사정은 없는 것으로 판단됨.

## 5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 오피스텔가격동향조사 중 ‘오피스텔 매매가격지수’를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용함.

### 2) 시점수정치 산정

매매가격지수에 의한 시점수정치 산정
오피스텔 지역 : 인천광역시(23.07.03~25.11.26)
거래시점 : 2023.07.03, 2023년06월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.11.26, 2025년10월 지수를 적용 함 2023.07.03 매매 가격지수 (적용:2023년06월) : 101.36 2025.11.26 매매 가격지수 (적용:2025년10월) : 94.87 시점수정치 : $94.87/101.36 \approx 0.93597$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인 비교치의 산정

### 1) 가치형성요인 비교 항목

조건	세부 항목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대 수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도 단지내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성
호별요인	층별효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 2) 개별요인 비교

기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인비교치
①	A	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
격차요인		□ 본건은 거래사례 대비 호별요인(층별효용)에서 우세함				

## 7. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교치	면적(㎡)	비준가액(원)
①	A	3,982,528	1.00	0.93597	1.020	78.6	298,843,273

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 참고 가격 자료

### 1. 인근 지역 평가 전례

소재지	건물명	전유면적(㎡)	평가금액(원)	기준시점	평가목적
	동/층/호	대지권면적(㎡)	평가단가(원)	사용승인일	
답동 43-*	a누보	78.60	329,000,000	2025.03.04	경매
	12층	16.07	4,185,751	2019.11.29	
답동 43-*	a누보	84.15	350,000,000	2024.10.15	경매
	6층	17.2019	4,159,239	2019.11.29	

(출처: 감정평가정보센터)

### 2. 인근 지역 유사 부동산의 가격수준

전유 면적 단가	3,400,000 ~ 3,800,000원/㎡
----------	--------------------------

### 3. 경매 낙찰 통계

구분	평균낙찰가율(%)			비고
	인천광역시	중 구	답 동	
오피스텔	68.51	58.65	78.10	최근 1년 평균
	65.88	59.49	81.42	최근 6개월 평균

(출처: 태인경매정보)

## Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 결정의견

기호	감정평가액	감정평가액 결정 의견
①	299,000,000	본건은 오피스텔로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방식(원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# 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  ①	인천광역시 중구 답동  [도로명주소] 인천광역시 중구 제물량로 121-1	43-4 아르누보		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 16층 공동주택				
					지1층	1292.66985		
					1층	140.1795		
					2층~6층(각)	815.2598		
	7층~16층(각)	785.3602						
	동 소	43-4	대	일반상업지역  (내)	1,724.6			
				제 13층 1305호 철근콘크리트구조	78.6	78.6	299,000,000	비준가액 (공용포함)
				1 소유권대지권	16.0673 ----- 1,724.6	16.0673		
<b>합 계</b>								
			이 하		여 백			
							토지·건물 토 지 : 89,700,000 건 물 : 209,300,000	
							배분내역 ₩299,000,000.-	

YoungJoo

# 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

- 본건위치  
본건은 인천광역시 중구 답동 소재 '송도중학교' 동측 인근에 위치함
- 주위환경  
다세대주택, 오피스텔, 아파트 등 다양한 형태의 주거시설로 형성된 주거복합지대임

## (2) 교통상황

- 차량접근성 : 출입 자유로움
- 대중교통여건 : 보통임
  - 버스: 인근 소재 간선도로(제물량로)변 버스정류장 소재함
  - 전철: 서측 인근에 전철역(신포역) 소재함

## (3) 건물의 구조

- 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층 건물내 13층 1305호로서
- 외부마감: 석재(저층부) 및 몰탈위 페인팅 마감
- 내부마감: 벽지 및 타일 등 마감
- 외부창호: PVC새시

## (4) 이용상태

- 오피스텔로 이용중임

## (5) 설비내역

- 부대설비: 급배수설비, 위생설비, 소화전설비, 승강기설비, 기계식주차설비 등
- 난방설비: 개별난방, 도시가스

YoungJoo

# 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

- 형상지세 : 부정형 평지
- 이용상태 : 공동주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

- 북동측으로 광대로의 포장도로와 접함

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2017-08-28), 방화지구, 시가지경관지구(2022-10-11), 대로2류(폭 30m~35m)(2022-03-07)(접함), 건축용도지역기타(2019-01-30)(건축선 2m(11층 이상인 건축물은 3m, 건축과로 문의))<건축법>, 상대보호구역(2024-12-26)(교육환경보호구역 재설정고시(광성중, 광성고))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(재설정(2009.12.09.))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 특별관리해역(시화호-인천연안(2007.04.16.))<해양환경관리법>

### (9) 공부와의 차이

- 해당사항 없음

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

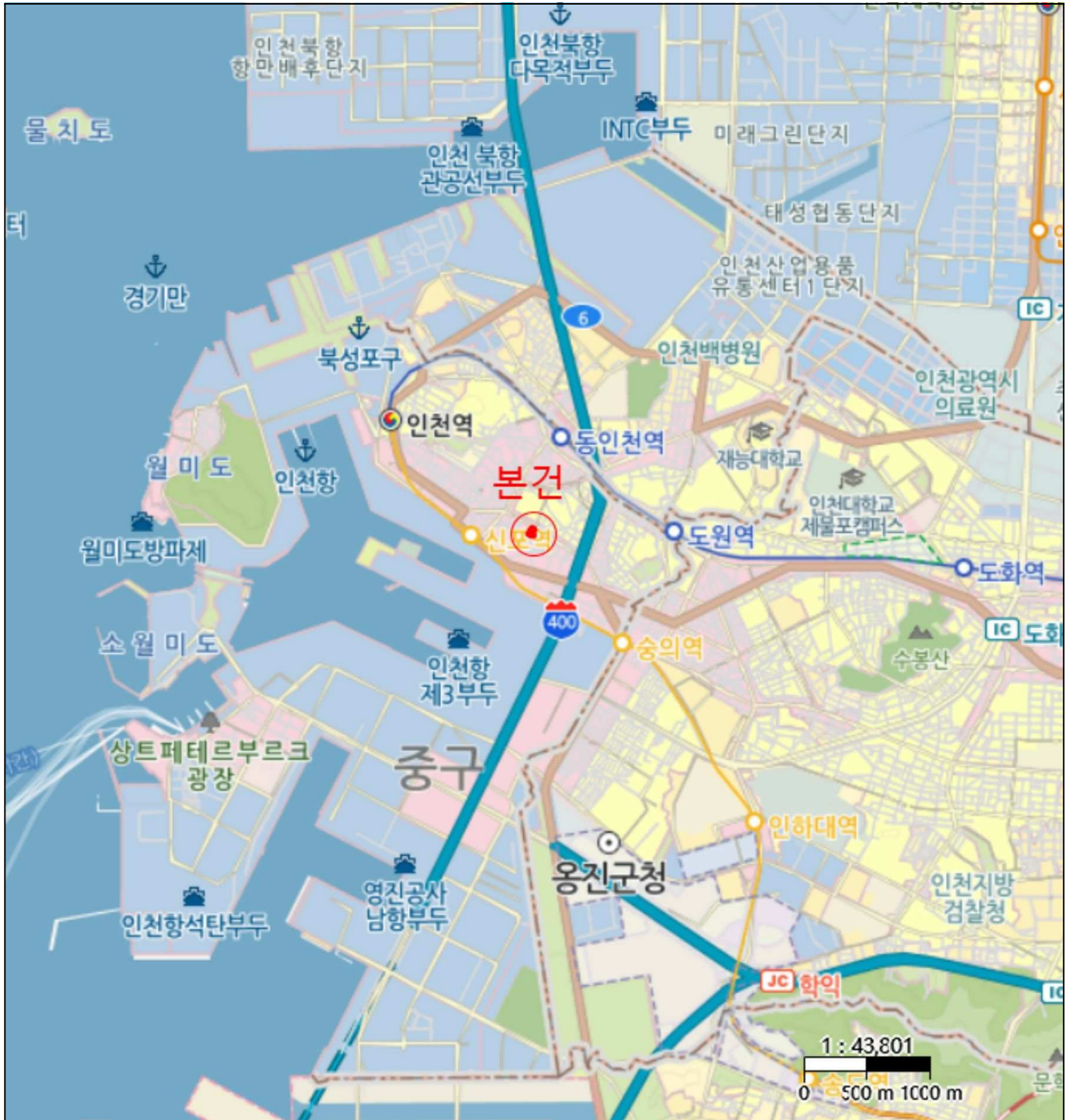
- 임대관계: 미상
- 주차(자주식 70대, 기계식 40대)
- 주택임차권: 임차보증금(320,000,000), 점유개시일(2021.12.10)

YoungJoo

# 광역 위치도



소재지	인천광역시 중구 답동 43-4 아르누보 13층 1305호
-----	---------------------------------



YoungJoo

# 위 치 도



소 재 지	인천광역시 중구 답동 43-4 아르누보 13층 1305호
-------	---------------------------------



YoungJoo

# 내 부 구조 도



소 재 지

인천광역시 중구 답동 43-4 아르누보 13층 1305호



**본건(아르누보 13층 1305호)**



