

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 공태리 소유물건(2024타경566426)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: ij2410-1-08

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.

인주감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 영 근

(인)

감정평가액	일억사천팔백만원정(₩148,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매18계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	공태리 (2024타경566426)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.10.25	2024.10.24 ~ 2024.10.25	2024.10.28		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	148,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩148,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상물건의 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 중구 운서동소재 '운서역' 남동측 인근에 위치하는 "더에스포레스트 7층 716호"에 대한 경매목적의 감정평가건임.

2. 대상 물건의 개요

소재지	인천광역시 중구 운서동 3094-2 더에스포레스트			
이용상황	업무시설(오피스텔) 근린생활시설	사용승인일자	2022.08.03	
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하6층/지상10층	규모	299호	
용도지역	일반상업지역			
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분(㎡)	
1	7층 716호	21.03	39.29	5.79

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 25일임.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 10월 24 ~25일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가능 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건

없 음.

3. 기 타

본건은 기준시점 현재 거주자의 폐문부재 등으로 내부이용상황 등은 건축물대장상 도면을 기준 하였으며 통상적인 내부마감 상태 등을 종합 참작하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(가) 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분 과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

(나) 본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출과정

가. 평가개요

본건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 산출과정

(1) 유사 물건의 거래사례 등 각종 사례

1) 유사 물건의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원) (전유면적당단가)	신축 년도
A	운서동 0000-0	7층 000호	21.03	2024.05.27	149,380,000 (@7,103,185원/㎡)	2022

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 유사 물건의 평가 선례

(자료출처 : 한국감정평가협회 등)

기호	소재지 · 건물명칭 · 층 · 호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	신축 년도
B	운서동 0000-0 3층 000호	21.03	담보	2023.10.23	130,000,000	6,181,645	2022

(2) 사례의 선정

상기 사례자료 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례인 기호 “A” 를 선정하였음.

(3) 사정보정

상기 사례는 거래당사자간 특수한사정이나 개별적인 동기가 반영되지 않은 정상적인거래사례임
(1.00)

(4) 시점수정

- 시점수정이란 가치의 산정에 있어서 선정사례자료의 거래시점과 본건의 기준시점이 시간적으로 불치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 선정사례가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 본건의 시점수정은 한국부동산원에서 조사·발표한 오피스텔 매매가격지수를 적용하여 다음과 같이 시점수정함.

(인천광역시 :24.05.27 ~ 24.10.25)

사례기준 가격지수 (2024.04)	기준시점 가격지수 (2024.09)	시점수정치
99.28	98.26	$98.26/99.28 \approx 0.98963$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 격차율 산정

(대상기호1/A사례)

개 별 요 인			
요 인 구 분	항 목	대상/사례	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 (조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	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	대등함
호별요인	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	대등함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.000	

(6) 호가수준

위 치	이용상황	단가 수준 (원/㎡)
본건인근	유사부동산	6,000,000원/㎡ ~ 7,000,000원/㎡ 내외

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 감정평가액

(1) 평가산정단가

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 격차율								
기호	동·호수	사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	산정단가 (원/㎡)	비고
1	7층 716호	A	7,103,185	1.00	0.98963	1.00	7,029,524	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가액 결정

기호	구분	면적(㎡)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)	감정가액(원)
1	7층 716호	21.03	7,029,524	147,830,889	148,000,000

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 중구 운서동	3094-2 더예스 포레스트	업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하6층 지상10층								
					지하6층	1735.1						
					지하5층	1763.65						
					지하4층	1763.65						
					지하3층	1751.17						
					지하2층	1883.11						
					지하1층	1874.79						
					1층	1175.62						
					2층	1239.52						
					3층	1129.58						
					4층	1119.47						
					5층	1119.47						
					6층	1119.47						
					7층	1119.47						
					8층	1119.47						
					9층	1119.47						
					10층	1119.47						
					옥탑1층 (연면적제외)	117.31						
					1. 인천광역시 중구 운서동	3094-2	대		2,138.2			
								(내) 철근콘크리트구조 7층 716호	21.03	21.03	148,000,000	비준가격
			대지권 (1. 소유권)	5.79	5.79							
				----- 2,138.2								
					토지·건물	배분내역						
					토 지 :	44,400,000						
					건 물 :	103,600,000						
합 계						₩148,000,000.-						

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 중구 운서동소재 공항철도 운서역 남동측 인근에 위치하며 주위로는 오피스텔, 근린생활시설, 상업나지등이 혼재한 상업지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장과 공항철도 운서역이 소재하여 교통여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상10층 건물 중 7층 716호로서
외벽:외장판넬마감
창호:샷시창호.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 소방설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의토지를 오피스텔 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측 및 북서측으로 대로의 포장도로와 남동측으로 보행자도로에 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2013-02-04) , 지구단위계획구역 , 대로2류(폭 30m~35m)(2012-12-28)(접합) ,
 중로3류(폭 12m~15m)(2012-12-28)(보행자도로)(접합) ,
 중로3류(폭 12m~15m)(2012-12-28)(접합)
 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>,
 장애물제한표면구역(2012-06-11)(수평표면)<공항시설법>,
 성장관리권역(2014-11-03)<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

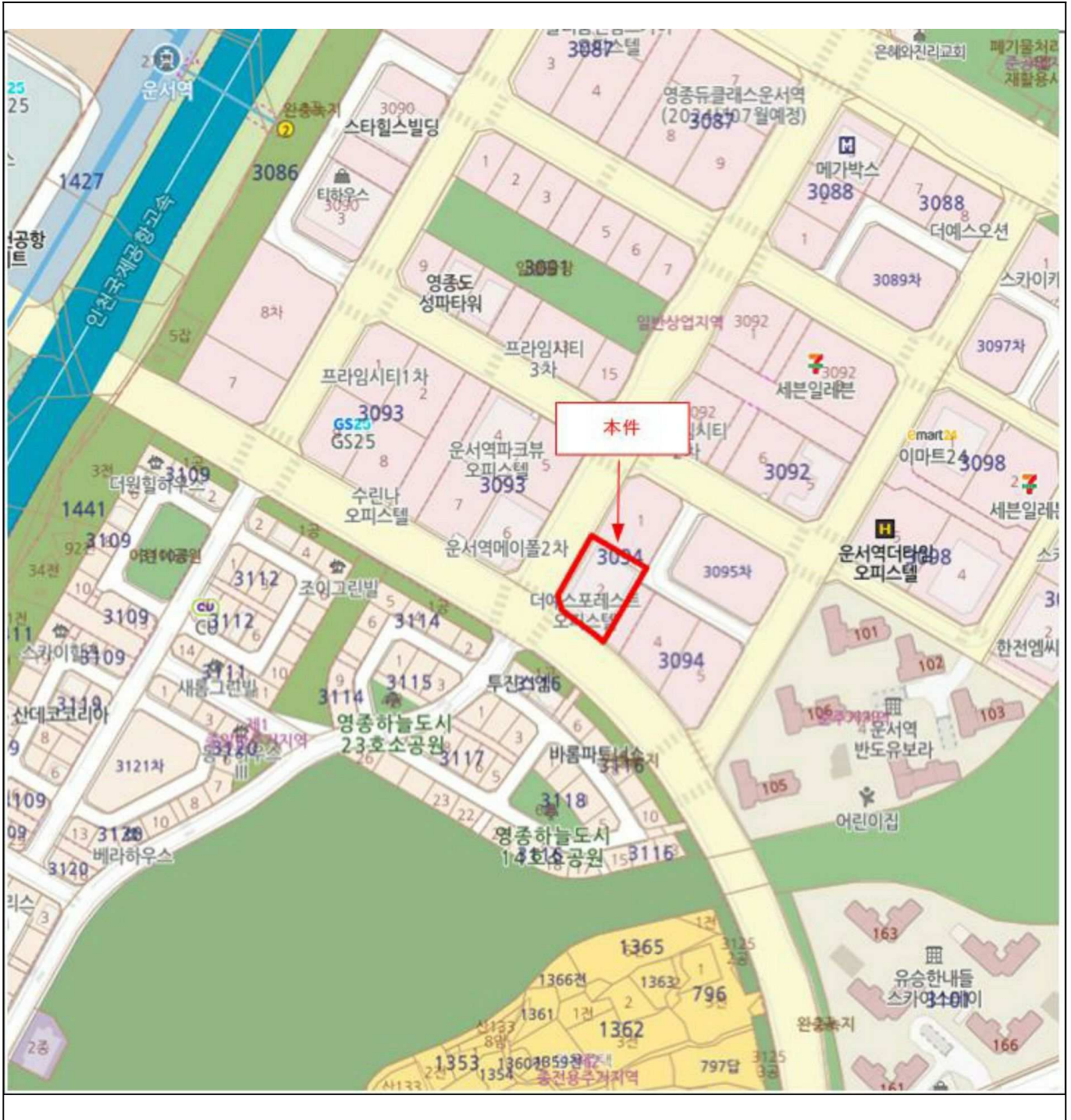
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.

위치도



소재지	인천광역시 중구 운서동 3094-2 더에스포레스트 7층 716호
-----	-------------------------------------



건물개황도

