감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 김완식 소유물건(2024타경548749)

의 뢰 인: 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정평가서번호: JDI240806-2-001

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.

(주)감정평가법인 정도 경인지사

JDI240806-2-001

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
장 건 상

(주)감정평가법인 정도 경인지사 지사장 김병철 (서명또는인)

감정평가액	**칠천오백만원정(₩75,000,000.-)**			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 이재선	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	인천지방법원 경매21계	
소 유 자 (대상업체명)	김완식 (2024타경548749)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 외	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.08.08	2024.08.07 ~ 2024.08.08	2024. 08. 08

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	- 백	75,000,000 여
	합 계					₩75,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
김 병 철

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 “주안역(전철1호선, 인천지하철2호선)” 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 베스티움 6층 604호)로서, 법원경매(인천지방법원 제출용)목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2024년 08월 08일을 기준시점**으로 하였음.

(실지조사기간 : 2024년 08월 07일 ~ 2024년 08월 08일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

대상물건 감정평가는 **『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』** 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

2) 대상물건은 「**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**」에 의한 구분소유권의 대상이 되는 물건으로서, 「**감정평가에 관한 규칙**」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 「**감정평가에 관한 규칙**」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법 이외의 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「**감정평가에 관한 규칙**」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

5. 기타 참고 사항

1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.

2) 귀 원의 요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였는바 경매진행 시 참조하시기 바람.

3) 대상물건 호수의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 현장조사시 현관문 호수표기 등을 확인을 하였고, 내부구조는 수차례 방문하였으나 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 확장여부 등을 확인하지 못하여 집합건축물대장상 건축물현황도면에 의거하여 내부구조도를 도시하였는 바, 경매 진행시 내부구조 등은 별도 확인하시기 바람.

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명 칭	베스티움
소 재 지	인천광역시 미추홀구 주안동 25-34 (도로명주소: 인천광역시 미추홀구 염창로 35 (주안동))
용 도 지 역	일반상업지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 지하 3층 / 지상 15층
사용승인일자	2012년 10월 31일
주 용 도	공동주택, 업무시설, 근린생활시설
기 타 설 비	위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등

2. 대상 부동산의 현황

기호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1	6	604	오피스텔	18.12	25.894	44.014	5.89	-

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

사례기호	소재지	건물명칭/동	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	주안동 25-34	베스티움	5/ 5**	17.095	5.56	75,000,000	4,387,248	2023.03.13 2012.10.31
#2	주안동 25-34	베스티움	4/ 4**	19.315	6.28	78,000,000	4,038,312	2023.02.14 2012.10.31
#3	주안동 25-34	베스티움	8/ 8**	18.12	5.89	67,000,000	3,697,572	2022.10.20 2012.10.31
#4	주안동 25-34	베스티움	3/ 3**	19.315	6.28	80,000,000	4,141,859	2022.10.13 2012.10.31

사례 기호	소재지	건물명칭/ 동	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
#5	주안동 25-34	베스티움	4/ 4**	19.315	6.28	80,000,000	4,141,859	2022.10.12 / 2012.10.31
#6	주안동 25-34	베스티움	2/ 2**	19.315	6.28	80,000,000	4,141,859	2022.09.20 / 2012.10.31
#7	주안동 25-34	베스티움	8/ 8**	19.315	6.28	84,000,000	4,348,952	2022.06.22 / 2012.10.31

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상물건 인근에 위치하고 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례 중 감정평가 목적 등을 고려하여 **<거래사례 #1>** 을 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

4. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적비교가능성이 있다고 판단되는 **'오피스텔 매매가격지수', 인천광역시** 를 활용하여 산정함.

[출처 : R-one(인천광역시)]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2024년	99.93	99.76	99.55	99.29	99.1	98.88	-	-	-	-	-	-
2023년	103.56	103.18	102.84	102.40	101.85	101.36	101.13	100.96	100.79	100.63	100.41	100.00
2022년	106.38	106.22	106.18	106.06	105.95	105.85	105.66	105.48	105.2	104.91	104.55	104.04

구 분	적 용 연 월	가 격 지 수	비 고
사례 거래시점 (2023.03.13)	2023년 02월	103.18	B
기준시점 (2024.08.08)	2024년 06월	98.88	A
시점수정치		**0.95833**	**A/B**

※ 거래시점: 2023년 02월 지수를 적용함.

※ 기준시점: 2024년 06월 지수를 적용함.

5. 지역요인비교

대상물건은 비교사례와 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	대상물건 / 사례#1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.98	대상물건은 비교사례 대비 향별 효용 등에서 다소 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
비교치 누계		0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

가. 감정평가 단가결정

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	4,387,248	1.000	0.95833	1.000	0.980	4,120,343	4,120,000

※ 적용단가는 유효숫자 세자리 기준하였음.

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	6/ 604	18.12	4,120,000	74,654,400	75,000,000	-

※ 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

8. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가사례

[출처 : 감정평가정보센터]

사례 기호	소재지	건물명칭 /동	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
ㄱ	주안동 25-34	베스티움	5/ 5**	19.315	법원 경매	78,000,000	4,038,312	2024.07.16
								2012.10.31
ㄴ	주안동 25-34	베스티움	9/ 9**	19.315	법원 경매	79,000,000	4,090,085	2024.05.27
								2012.10.31
ㄷ	주안동 25-34	베스티움	3/ 3**	18.12	법원 경매	77,000,000	4,249,448	2024.05.23
								2012.10.31
ㄹ	주안동 25-34	베스티움	5/ 5**	19.315	법원 경매	79,000,000	4,090,085	2024.04.02
								2012.10.31
ㅁ	주안동 25-34	베스티움	6/ 6**	19.315	법원 경매	78,000,000	4,038,312	2024.03.20
								2012.10.31
ㅂ (본건)	주안동 25-34	베스티움	6/ 604	18.12	법원 경매	54,000,000	2,980,132	2020.10.12
								2012.10.31

나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 대상물건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

구분	가 격 수 준
대상 인근 오피스텔	최근 유사 전유면적 약 18㎡ 기준으로 가격수준은 약 60,000,000원 ~ 75,000,000원 내외 수준이며, 준공연도, 층별, 향별, 위치별 효용 등에 따라 차이가 있으며, 2022년 하반기부터 부동산 시장 호황 국면이 둔화됨에 따라 가격 하락 폭이 커지는 등 시세 변동이 클 수 있으니 유의하시기 바람.

다. 경매통계자료

[출처 : 대법원 법원경매정보]

소재지	통계기간	물건구분	매각율(%)	매각가율(%)
인천광역시 미추홀구	최근1년 (2023.08~2024.07)	아파트	26.5	65.5
		단독주택, 다가구주택	17.2	75.5
		연립주택, 다세대	21.6	63.2
		대지, 임야, 전답	29.3	59.6
		상가, 오피스텔, 근린시설	21.6	60.1

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

기호	소재지	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	결정가격 (원)
1	인천광역시 미추홀구 주안동 25-34 베스티움 6층 604호	18.12	25.894	44.014	5.89	75,000,000
합 계						75,000,000

2. 감정평가액 결정 의견

대상물건은 오피스텔로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사건물의 거래사례, 인근 평가사례, 인근 가격수준, 거래동향 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	인천광역시 미추홀구 주안동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 염창로 35	25-34 베스티움	공동주택 및 업무시설 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하3층 지상15층				
				지3층	293.168			
				지2층	1,468.589			
				지1층	1,458.029			
				1층	527.536			
				2층 ~ 9층 각	728.324			
				10층 ~ 14층 각	631.564			
				15층	609.289			
1	1.동소	25-34	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 6층 604호	1,907.9		75,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권 대지권	18.120 5.890	18.12 5.89		
					1,907.9x--- 1,907.9			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	30,000,000	
						건 물 :	45,000,000	
	합 계						₩75,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가 요항표

(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 주안동 소재 "주안역(전철1호선, 인천지하철2호선)" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 바, 제반 주위환경은 대체로 보통시 됨.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(주안역)이 소재하는 등 대중교통상황은 대체로 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건내 6층 604호로서,
(사용승인일 : 2012.10.31)
외벽 : 석재붙임 마감 등
창호 : 샤시 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔(폐문부재로 내부확인 못함)로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급·배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비 등이 있음.

구분건물 감정평가 요항표

(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

대체로 세장형의 토지로서 "공동주택, 업무시설 및 근린생활시설" 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건 남측으로 로폭 약 15m 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(주안역지구[도시관리계획(지구단위계획)결정(변경)]), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : --

광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 미추홀구 주안동 25-34 베스티움 6층 604호

상 세 위 치 도

소 재 지	인천광역시 미추홀구 주안동 25-34 베스티움 6층 604호

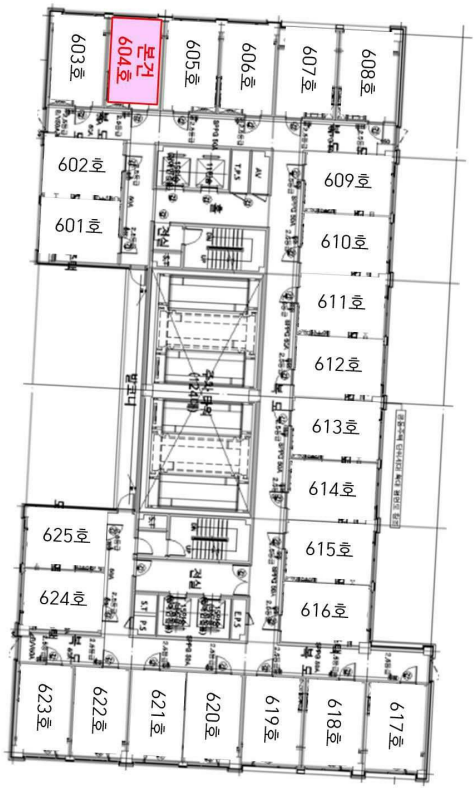
건 물 개 황 도

N

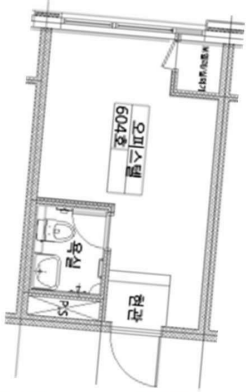
S = No Sclae

S

< 호별배치도 >



< 내부구조도 >



본건 : 인천광역시 미추홀구 주안동 25-34 베스티움 6층 604호

[ ]

[ ]

[ ]

[1]

[6]

[ ]