

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 에스잼
소유물건(2025타경507247)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정평가서번호: 태산250210-1

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.

태산감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 태 봉

감정평가액	삼익사천사백만원정 (₩344,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매16계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 에스젠 (2025타경507247)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.13	2025.02.10 ~ 2025.02.13	2025.02.14		
감 정 평 가 내 용	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	구분건물	1개호	-	344,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩344,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 청라동 소재 "청라2동행정복지센터" 남동측 인근에 위치하는 구분건물(오피스텔)에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 평가하였으며, 평가에 있어 별도의 부가 조건은 전제하지 않고 평가하였음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 13일로 함.

4. 감정평가기준 및 방법

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였음.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근의 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가가액을 결정하되, 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당되어 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타사항

가.위원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표”상에 기재하였으니 경매 진행시 참고 바람.

나.본건에 대한 현장조사시 내부를 확인하지 못하여 건축물현황도 등을 종합 참작하였으니 경매 진행시 참고 바람.

Ⅱ. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 서구 청라동 159-1 [도로명주소] 인천광역시 서구 청라커널로 252				
건물명/동/층/호수	청라롯데캐슬 201동 9층 903호				
용도	업무시설 (오피스텔)	사용승인일		2013.02.27	
면적	면적(m²)				비고
	전유	공용(주)	전유+공용(주,부)	대지권	
	85.4338	37.3186	162.7211	39.1797	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례의 선정

기호	소재지 지번	청라동 159-1	건물명/동/층/호수		청라롯데캐슬 201동 45층 450□호	
(ㄱ)	거래가액 (천원)	거래 시점	면적(m ²)		사용 승인	비고
			전유	대지권		
	425,000	2024.08.13	107.389	49.2483	2013.02.27	-

- 대상물건의 인근에 소재하는 등 가치형성요인이 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 상기사례를 선정함.

2. 사정보정

인근지역의 유사부동산의 거래수준을 토대로 할 때 거래사례의 가격수준은 거래자 당사자간 특별한 사정개입은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

3. 시점수정

가. 시점수정을 위한 지표의 결정

한국부동산원이 조사 발표하는 지수 중 분건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 '인천광역시 오피스텔 매매가격지수' 를 활용하여 시점수정치를 산정함.

나. 시점수정치 산정 (자료: 부동산통계정보시스템)

가격지수		산 출 식		시점수정치
2024년12월 적용 (기준시점: 2025.02.13.)	97.47	97.47		0.98794
2024년07월 적용 (거래시점: 2024.08.13.)	98.66	98.66		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래시점은 직전 달의 매매가격지수를 적용함.
- 기준시점은 직전 달의 매매가격지수를 적용하되, 직전 달의 매매가격지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 지수를 적용함.

4. 가치형성요인 비교

가. 비교항목

단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00
단지 내부 요인	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
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	1.03
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00
가치형성요인 비교치		1.030

나. 가치형성요인 비교치 결정

거래사례 대비 본건의 가치형성요인은 전유부분의 면적 등에서 우세하고 층별 효용에서 열세함. (1.03)

5. 비준가격의 산정

사례거래가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격(원)
425,000,000	1.00	0.98794	1.03	85.4338	344,054,030
				107.389	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 인근 유사물건 평가전례 등(자료: KAPA HUB PLUS, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가가액 등 (천원)	평가목적 등	기준시점 등
	지번						사용승인
A	청라동	청라롯데캐슬 201동 9층 90□호	85.4338	39.1797	363,000	경매	2023.08.08
	159-1						2013.02.27
B	청라동	청라롯데캐슬 201동 40층 400□호	107.389	49.2483	423,000	경매	2024.11.19
	159-1						2013.02.27
C	청라동	청라롯데캐슬 201동 9층 903호	85.4338	39.1797	315,000	본건매매	2021.07.15
	159-1						2013.02.27
D	청라동	청라롯데캐슬 201동 46층 460□호	116.2234	53.2997	450,000	실거래	2024.08.23
	159-1						2013.02.27
E	청라동	청라롯데캐슬 201동 28층 280□호	85.4338	39.1797	344,000	실거래	2023.03.25
	159-1						2013.02.27

2. 감정평가액의 결정 및 의견

가. 결정의견

거래사례비교법에 의거 산출된 시산가액의 합리성이 상기 참고 가격자료(평가전례, 실거래자료 등) 등에 의하여 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 본건의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

나. 감정평가액

기호	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	85.4338	344,000,000	청라롯데캐슬 201동 9층 903호
합계		344,000,000	

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 서구 청라동 [도로명주소] 인천광역시 서구 청라커널로 252	159-1 청라 롯데캐슬 201동	오피스텔, 관리사무소 /엠디에프 /방재실, 휴게시설/ 운동시설, 창고/ 제연팬룸/ 소화펌프실	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕							
				50층							
				1층	868.3925						
				2층	1,170.7915						
				3층	959.3683						
				4층	1,233.7083						
				5층	1,106.3203						
				6~29층(각)	1,291.5903						
				30층	1,114.4825						
				31층	1,059.1435						
				32~47층(각)	1,291.5903						
				48층	1,107.8463						
				49층	789.2399						
				50층	755.5849						
				1. 인천광역시 서구 청라동	159-1	대	준주거지역	64,992.9			
							(내) 철근콘크리트구조 9층 903호	85.4338	85.4338	344,000,000	
							1. 소유권대지권	39.1797	39.1797		

				64,992.9							

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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 103,200,000 240,800,000	
	합 계						₩344,000,000.-	
			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

본건은 인천광역시 서구 청라동 소재 "청라2동행정복지센터" 남동측 인근에 위치하고, 본건 주위는 공동주택, 업무시설 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 단지내로의 차량출입이 용이하고, 인근에 버스정류장 등의 대중교통시설이 소재하고 있음.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 50층 건물내 9층 903호로서,
외벽: 복합판넬, 석재붙임 등 마감
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 업무시설(오피스텔)임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기, 소화전, 자동화재탐지설비, 난방설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

광평수의 장방형 토지로서 공동주택, 업무시설 및 판매시설 등의 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

단지내 도로를 통하여 외부 공도와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(2012-12-24), 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역 (인천광역시 서구 조례 제 1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역(2022-01-03)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

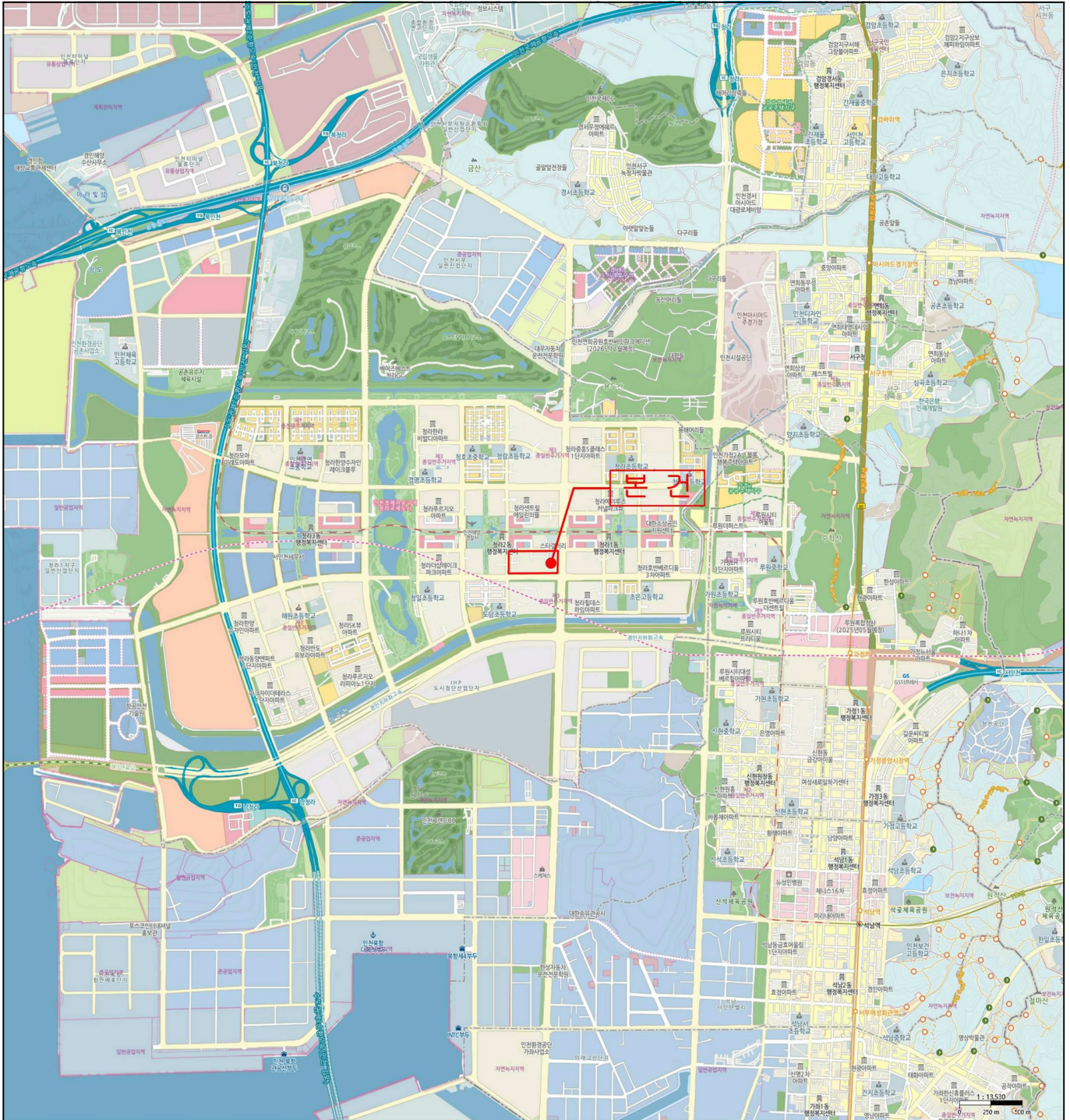
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

위치도



소재지	인천광역시 서구 청라동 159-1 청라롯데캐슬 201동 9층 903호
------------	--



위 치 도

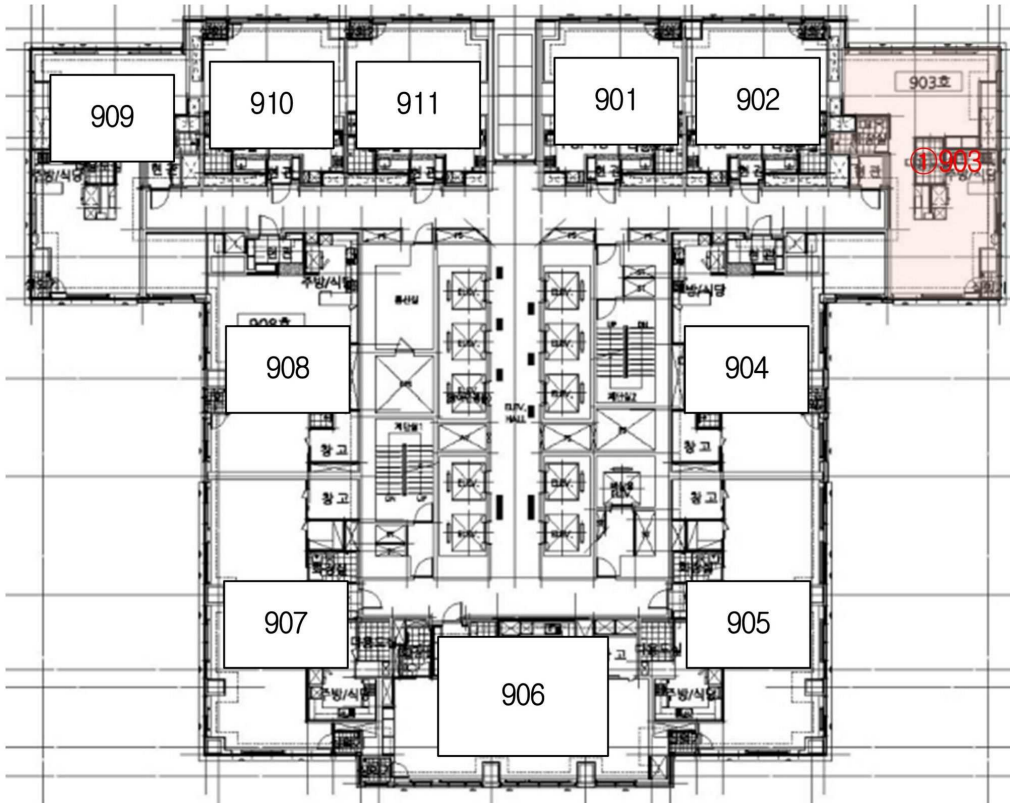
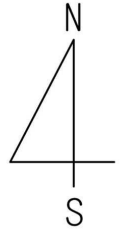


소재지 인천광역시 서구 청라동 159-1 청라롯데캐슬 201동 9층 903호



건물개황도

호별배치도



< 기호1: 인천광역시 서구 청라동 159-1 청라롯데캐슬 201동 9층 903호 >

사 진 용 지



청라롯데캐슬 201동 전경(남동측에서 촬영)

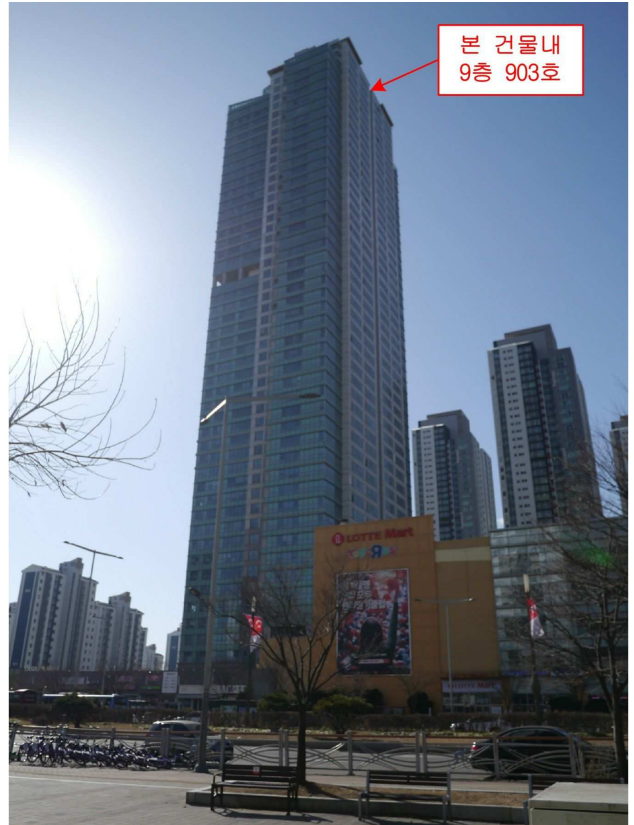


본건동 모습(북동측에서 촬영)

사 진 용 지



청라롯데캐슬 201동 모습(서측에서 촬영)



본건동 외부 전경

사 진 용 지



청라롯데캐슬 단지 입구



청라롯데캐슬 201동 공동출입현관

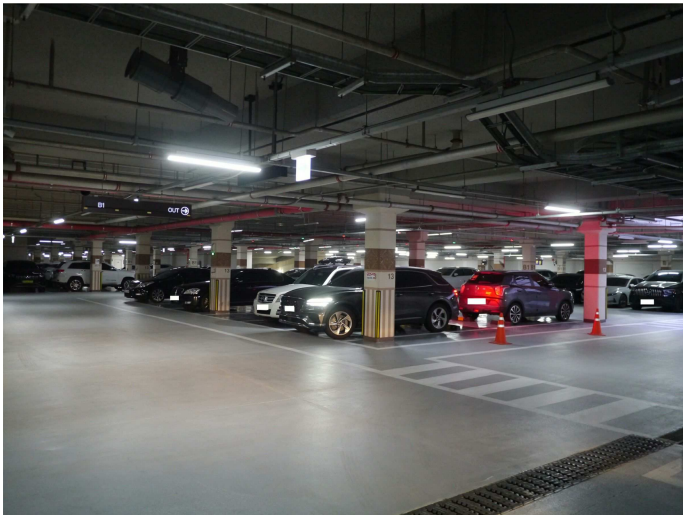
사 진 용 지



본건 출입문



9층 승강기실



지하주차장