

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이평화 소유물건(2024타경572087)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 하기용

감정평가서번호: m5-247112706

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)명문감정평가법인 경인지사



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
안동준

 (인)

(주)명문감정평가법인 경인지사장 김응섭

(서명 또는



| | | | |
|----------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 팔천오백만원정 (₩85,000,000.-) | | |
| 의뢰인 | 인천지방법원 사법보좌관 하기용 | 감정평가목적 | 법원경매 |
| 채무자 | - | 제출처 | 인천지방법원 경매26계 |
| 소유자 (대상업체명) | 이평화 (2024타경572087) | 기준가치 | 시장가치 |
| | | 감정평가 조건 | - |
| 목표시근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 |
| | | 2024.12.02 | 2024.12.02 |
| | | | 작성일 |
| | | | 2024.12.09 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
|--------|------------|-------------|------|-------------|-------------|------------|
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 85,000,000 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |
| 합계 | | | | | ₩85,000,000 | |

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

심사자 : 감정평가사





감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 "예술회관역(1호선)" 남측 인근에 위치하는 이토 타워 꼬르뫼레오피스텔 제8층 제840호에 대한 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호, 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성(주거용 구분건물)상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024.12.02.에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.12.02.을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장 건축물 현황도면을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바람.
- (2) 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- (3) 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면 및 현황 점유부분 등에 의거하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

| | | | | |
|------------|---|---------|------------|----------|
| 소재지 | 인천광역시 남동구 구월동 1456 [도로명주소] 인천광역시 남동구 예술로 138 | | | |
| 건물명, 층, 호수 | 이토타워, 꼬르뫼레오피스텔 제8층 제840호 | | | |
| 용도 | 오피스텔 | 사용승인일 | 2004.07.06 | |
| 면적 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 분양면적(㎡) | 대지권면적(㎡) |
| | 28.57 | 22 | 50.57 | 4.763 |

※ 공용면적은 집합건축물대장상 '주' 부분의 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액(원) | 거래시점 | 비고 |
|----|------------|-----------------------|-------------|-------------|------------|-------------|------------|----|
| | | | | | | 단가(원/㎡) | 사용승인일 | |
| 1 | 구월동 ○○○ | 이토타워, 꼬르뿔레 오피스텔 | 제8층/ ○○○ | 36.53 | 6.09 | 110,000,000 | 2024.03.29 | - |
| | | | | | | @3,011,224 | 2004.07.06 | |
| 2 | 구월동 ○○○ | 이토타워, 꼬르뿔레 오피스텔 | 제9층/ ○○○ | 37.45 | 6.244 | 115,000,000 | 2024.02.15 | - |
| | | | | | | @3,070,761 | 2004.07.06 | |

※거래단가 = 거래금액/전유면적

(자료출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례는 대상물건과 유사한 건물의 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높으며 같은 동의 거래사인 <사례#1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

본 비교사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준을 감안할 때 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)

5. 시점수정치의 결정

(1) 본건은 오피스텔로서 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정치 산정

| 구 분 | 가격지수 |
|------------------------------|-------------------------------|
| 거래사례 < 1 >의 거래시점 가격지수(24.01) | 99.76 |
| 대상물건의 기준시점 가격지수(24.09) | 98.14 |
| 시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 | $98.14/99.76 \approx 0.98376$ |

※거래시점 : 2024.03.29, 2024년02월 지수를 적용 함.

※기준시점 : 2024.12.02, 2024년11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년10월 지수를 적용함.

6. 가치형성요인비교

(1) 가치형성요인 비교항목

| 요인구분 | 세부항목 |
|--------|--|
| 단지외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 |
| 단지내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 |
| 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 |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 가치형성요인 비교치 결정(대상 / 거래사례< 1 >)

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|------------|------------------------|-------|------|------|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 대상 | |
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| | 교육시설 등의 배치 | | | |
| | 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 | | | |
| | 차량이용의 편리성 | | | |
| | 공공시설 및 편익시설과의 배치 | | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | | | |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| | 단지내 총세대수 및 최고층수 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | | |
| | 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) | | | |
| | 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | | | |
| 호별 요인 | 층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별) | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 | | | |
| | 내부 평면방식(베이) | | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | | | |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 비교치 누계 | | 1.000 | | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

| 거래사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인비교 | 산출단가 (원/㎡) | 면적 (㎡) | 산출가액 (원) | 비준가액 (원) |
|-----------------|----------|----------|--------------|---------------|-----------|-------------|-------------|
| 3,011,224 | 1.000 | 0.98376 | 1.000 | 2,962,322 | 28.57 | 84,633,540 | 85,000,000 |

※ 비준가격은 넷째자리에서 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

| | |
|------|---|
| 가격수준 | 적정시세 80,000,000원 ~ 90,000,000원 내외 수준 [전용면적당 @2,800,000원/㎡ ~ @3,200,000원/㎡ 내외 수준] |
|------|---|

2. 인근 평가전례

[출처: KAPA HUB]

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 감정평가액(원) | 평가 목적 | 기준시점 |
|----|------------|------|-------------|-------------|------------|-------------|----------|------------|
| | | | | | | 단가(원/㎡) | | 사용승인일 |
| ㄱ | 구월동 ○○○ | 리치캐슬 | 제1층/ ○○○ | 24.07 | 6.92 | 83,000,000 | 경매 | 2024.05.17 |
| | | | | | | @3,448,276 | | 2012.09.24 |
| ㄴ | 구월동 ○○○ | 리치캐슬 | 제1층/ ○○○ | 32.57 | 9.37 | 112,000,000 | 경매 | 2024.05.22 |
| | | | | | | @3,438,747 | | 2012.09.24 |

3. 최근 1년간 낙찰가율 통계분석

[출처: 태인경매정보]

| 구분 용도 | 인천광역시 | | | 남동구 | | |
|----------|-------|--------|-----------|------|--------|-----------|
| | 낙찰건수 | 낙찰율(%) | 평균낙찰가율(%) | 낙찰건수 | 낙찰율(%) | 평균낙찰가율(%) |
| 오피스텔 | 894 | 23.99 | 68.57 | 117 | 28.19 | 73.62 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기의 참고가격 자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 :

85,000,000원

| 소재지 | 건물명 | 층 / 호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 감정평가액 (원) |
|----------|-------------------|-----------|-------------|------------|--------------|
| 구월동 1456 | 이토타워, 꼬르뿔레오피스텔 | 제8층 제840호 | 28.57 | 4.763 | 85,000,000 |

구분건물 감정평가명세표

| 입면번호 | 소재지 | 지번 | 지목 및 용도 | 용도지역 및 구조 | 면적 (㎡) | | 감정평가액 | 비고 |
|------|---|----------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------|----------|-------|----|
| | | | | | 공부 | 사정 | | |
| 1 | 인천광역시 남동구 구월동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 예술로 138 | 1456 이토타워, 꼬르뫼레 오피스텔 | 업무시설 판매시설 근린생활시설 이토타워 | 철골철근콘크리트 구조 평스라브지붕 15층 | | | | |
| | | | | | 지하1층 | 2,889.94 | | |
| | | | | | 지하2층 | 3,112.31 | | |
| | | | | | 지하3층 | 3,125.60 | | |
| | | | | | 지하4층 | 2,694.85 | | |
| | | | | | 1층 | 2,457.41 | | |
| | | | | | 2층 | 2,229.95 | | |
| | | | | | 3층 | 2,244.51 | | |
| | | | | | 4층 | 2,348.95 | | |
| | | | | | 꼬르뫼레 오피스텔 | | | |
| | | | | | 5층 | 1,709.93 | | |
| | | | | | 6층~10층 | 1,895.71 | | |
| | | | | | 11층~13층 | 1,862.54 | | |
| | | | | | 14층 | 1,895.71 | | |
| | | | | | 이토타워 | | | |
| 15층 | 2,100.99 | | | | | | | |
| | 동소 | 1456 | 대 | 일반상업지역 | 3,935.8 | | | |

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 | | |
| 가 | | | | (내) 철골철근콘크리트 구조 제8층 제840호 | 28.57 | 28.57 | 85,000,000 | 비준가액 (공용부분 포함) |
| | | | | | 4.763 | | | |
| | | | | | 3,935.8x----- | 4.763 | | |
| | | | | | 3,935.8 | | | |
| | | | | 1 소유권대지권 | | | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 25,500,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 59,500,000 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩85,000,000.- | |
| | | | 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 남동구 구월동 소재 "예술회관역(1호선)" 남측 인근에 위치하고, 인근은 근린생활시설, 대형 판매시설, 업무시설 및 주상복합시설 등이 소재하며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하고 북측에 예술회관역(1호선)등이 소재하며 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 평스라브지붕 15층 건물 내 제8층 제840호
외벽 : 복합판넬 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 실내인테리어 등,
창호 : 패어글라스 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

급·배수설비 및 위생설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 가장형 토지로서 업무시설, 판매시설, 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

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

서측으로 노폭 약 28m 내외 북측 및 동측으로 노폭 약 10m 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(구월), 대로3류(폭 25m~30m)(2024-08-05)(접함), 소로1류(폭 10m~12m)(2024-08-05)(접함), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2014-07-14)(문의:市대중교통과 440-3832)<철도안전법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



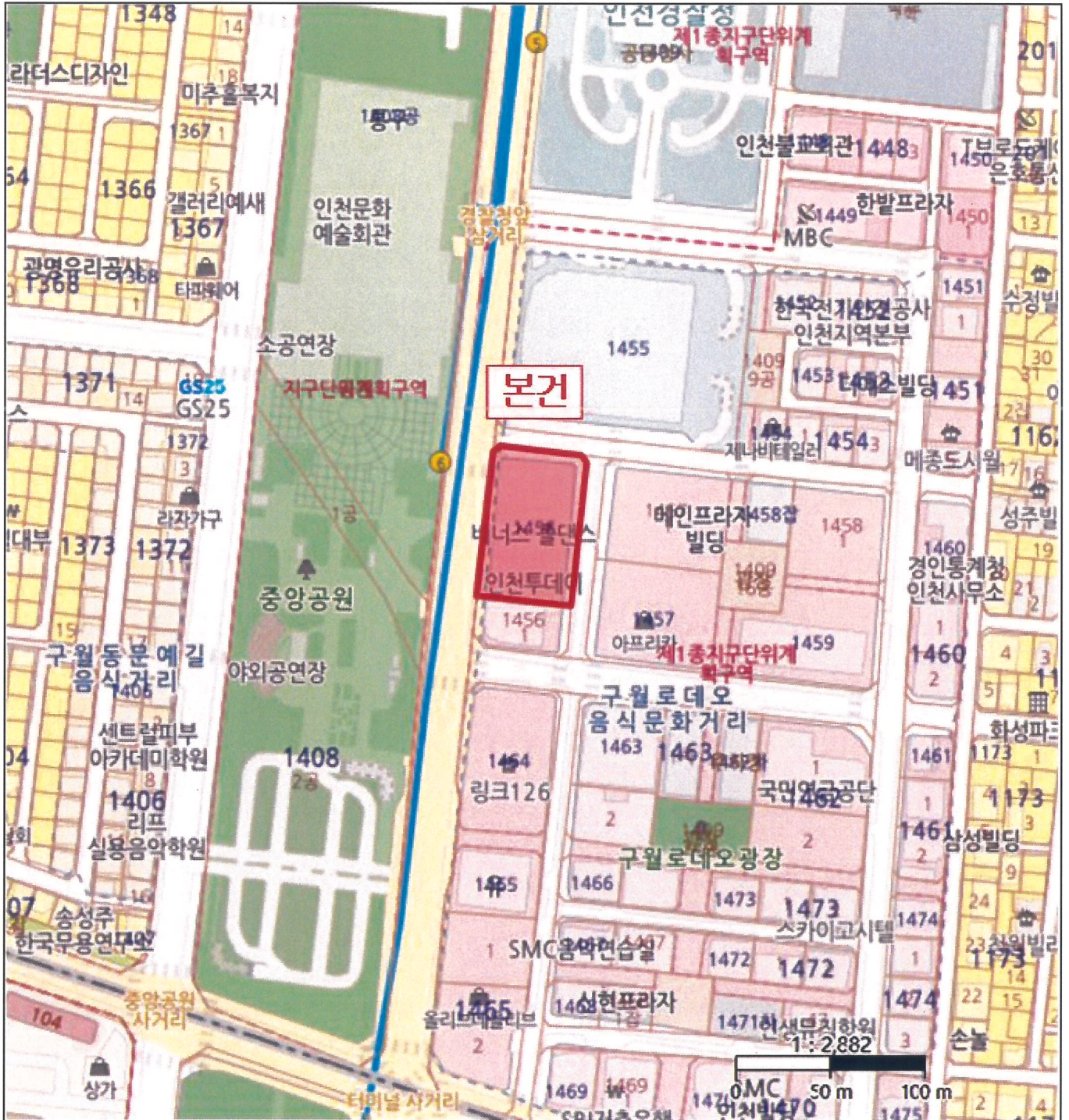
| | |
|-----|---|
| 소재지 | 인천광역시 남동구 구월동 1456 이도타워, 꼬르뫼레오피스텔 8층 840호 |
|-----|---|



위 치 도



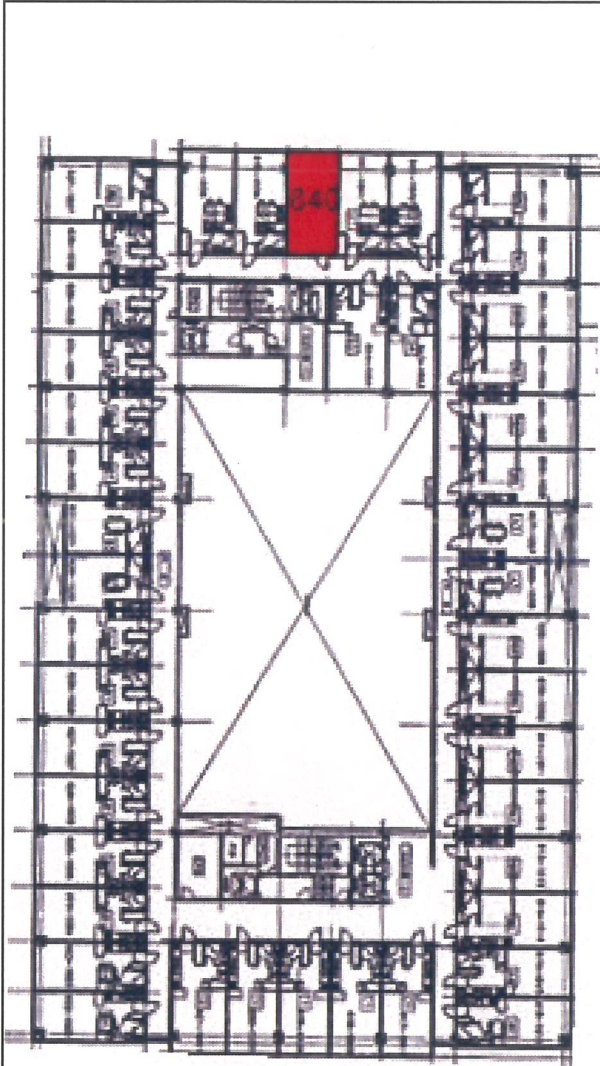
| | |
|-----|---|
| 소재지 | 인천광역시 남동구 구월동 1456 이토타워, 꼬르뫼레오피스텔 8층 840호 |
|-----|---|



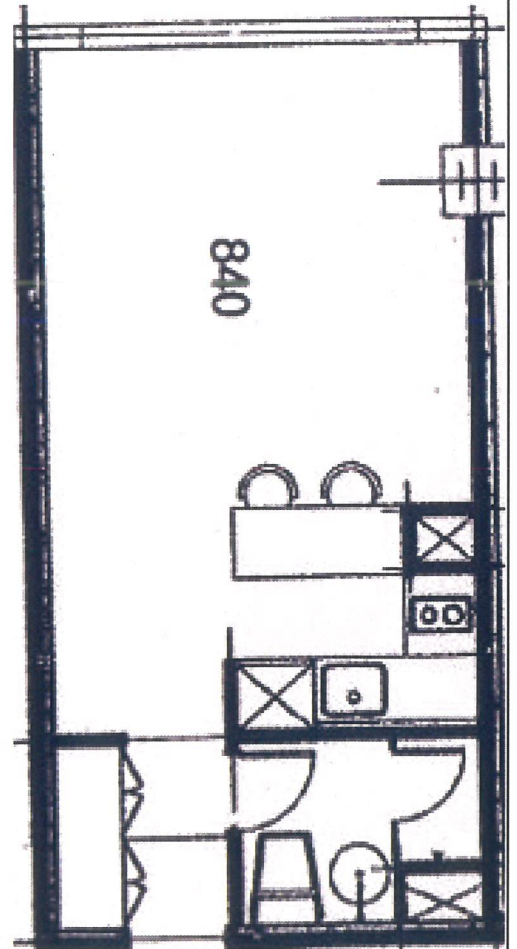
내부구조도



소재지 인천광역시 남동구 구월동 1456 이도타워, 꼬르뫼레오피스텔 8층 840호



< 호별배치도 >

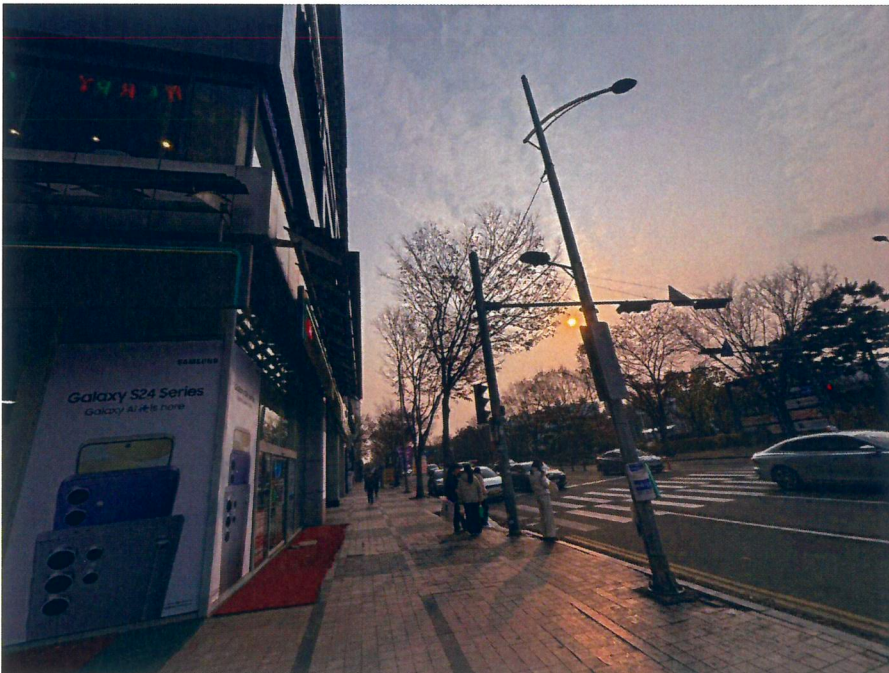


< 본건 내부구조도 >

사 진 용 지



<본건 전경>



<본건 인접도로>

사 진 용 지



<본건 현관문>