

# 감정평가서

## Appraisal Report

건 명 : 서미영 소유물건(2025타경507342)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정서번호 : m5-257022407



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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

TEL. 032-267-1369 FAX. 032-267-1361

# (구분건물) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 경인지사

지사장 김응섭



감정평가사

안동준

Handwritten signature of Kim Dongjun and a red circular seal.

감정평가액	일억팔천삼백만원정 (₩183,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 경매25계 경매25계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서미영 (2025타경507342)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 02. 26	2025. 02. 26	2025. 02. 27	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	183,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩183,000,000.-

심사확인

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

심사자  
감정평가사

김서진

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 '인천인동초등학교' 동측 인근에 위치하는 '한울라운채3' 제8층 제 803호에 대한 인천지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 2월 26일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 26일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

미상임.

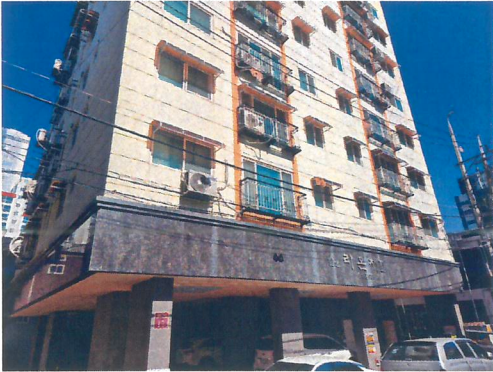
### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건은 등기사항전부증명서상 '건물' 및 '토지'로 등재되어 있고 '건물'은 각 호별 구분소유로, 토지는 공유지분 소유 형태로서, 구분소유권은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상적으로 구분건물과 토지의 소유권·대지권이 일반적으로 일괄 거래가 이루어지는 바, 본 평가에서는 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래 사례비교법으로 평가하였음.
- ④ 본건은 이해관계인의 폐문·부재로 인하여 내부확인이 곤란한바, 내부구조 및 이용상황은 건축물현황도 및 외부관찰을 기준으로 작성하였으며, 실제 내부구조 및 이용상황과 상이할 수 있는바 경매진행 시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 남동구 만수동 853-24 한올라운채3 제8층 제803호		
도로명주소	인천광역시 남동구 서판로12번길 17 (만수동)		
	주용도	업무시설 36개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2017.01.04	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 10층
		연면적	2,735.53 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 8/803	오피스텔	57.36	24.099	81.459	15.854	70.42
합계 (1개호)			57.36	24.099	81.459	15.854	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	만수동 870-3	-/8/○○○	오피스텔	66.8625	79.537	200,000,000 (@2,990,000)	2024.02.03 (2017.08.25)	-
#2	만수동 863-2	1/14/ ○○○○	오피스텔	78.49	96.65	275,000,000 (@3,500,000)	2022.09.28 (2020.01.17)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 가

## (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2022.09.28/ 2025.02.26	
인천 오피스텔(주거용)	-7.859% (0.92141)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2022.08	105.48
			기준시점 당시 지수	2025.01	97.19
		산식		$1 + (97.19 - 105.48) / 105.48$ $\approx 0.92141$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 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	0.99	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.990	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	8/803	57.36	#2	3,500,000	1.000	0.92141	0.990	3,190,000	182,978,400	183,000,000
합계		57.36	-	-	-	-	-	-	-	183,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
오피스텔	주택 및 상가혼용지대	소로각지	2,900,000-3,400,000	준주거

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	만수동 853-24 -4/○○○	오피스텔	57.36	81.459	188,000,000	2025.02.11 (2017.01.04)	법원경매
					(@3,280,000)		
(2)	만수동853-24 -2/○○○	오피스텔	57.36	81.459	182,000,000	2024.12.24 (2017.01.04)	법원경매
					(@3,170,000)		
(3)	만수동857-16 -6/○○○	오피스텔	66.1675	93.986	244,000,000	2024.02.20 (2015.11.25)	법원경매
					(@3,690,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	인천 시군구전체 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔(주거)	183,329,900,000	130,223,343,260	71.0	2,575	799	31.0

용도별	인천 남동구 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔(주거)	23,575,000,000	18,588,359,604	78.8	360	106	29.4

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
가	제8층 제803호	57.36	15.854	183,000,000
합계		57.36	15.854	183,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

---

---

## 구분건물 감정평가 명세표

건 물 명		한올라운채3 제8층 제803호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1  가	인천광역시 남동구 만수동	853-24 한올라운채 3	업무시설	철근콘크리트구조 스라브지붕  10층				
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 서판로12번길 17			지1층 1층 2층 ~ 8층 각 9층 ~ 10층 각	165.16 84.98 290.83 224.79			
	상동	853-24	대	준주거지역	524.5			
				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	57.36	57.36	183,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 81.459㎡
				소유권 1.x -----	15.854 524.5 x----	15.854		
				대지권	524.5			
							토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 54,900,000 128,100,000
<b>합 계</b>							<b>₩183,000,000.-</b>	
				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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 '인천인동초등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 동유형의 주거용 오피스텔, 아파트, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하며 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하며 교통상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 10층 건물 내 제8층 제803호로서,  
 (사용승인일 : 2017.01.04)  
 외벽 : 몰탈위페인팅 및 석재 붙임 마감 등,  
 창호 : 하이샤시 창호 등임.

### (4) 이용상태

본건은 공부상 (오피스텔)임.

### (5) 설비내역

기본적인 급배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비, 기계식 주차장 등이 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 필지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서 업무시설 및 공동주택 건부지로 이용 중임.

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태등

본건은 남측 및 동측으로 각각 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

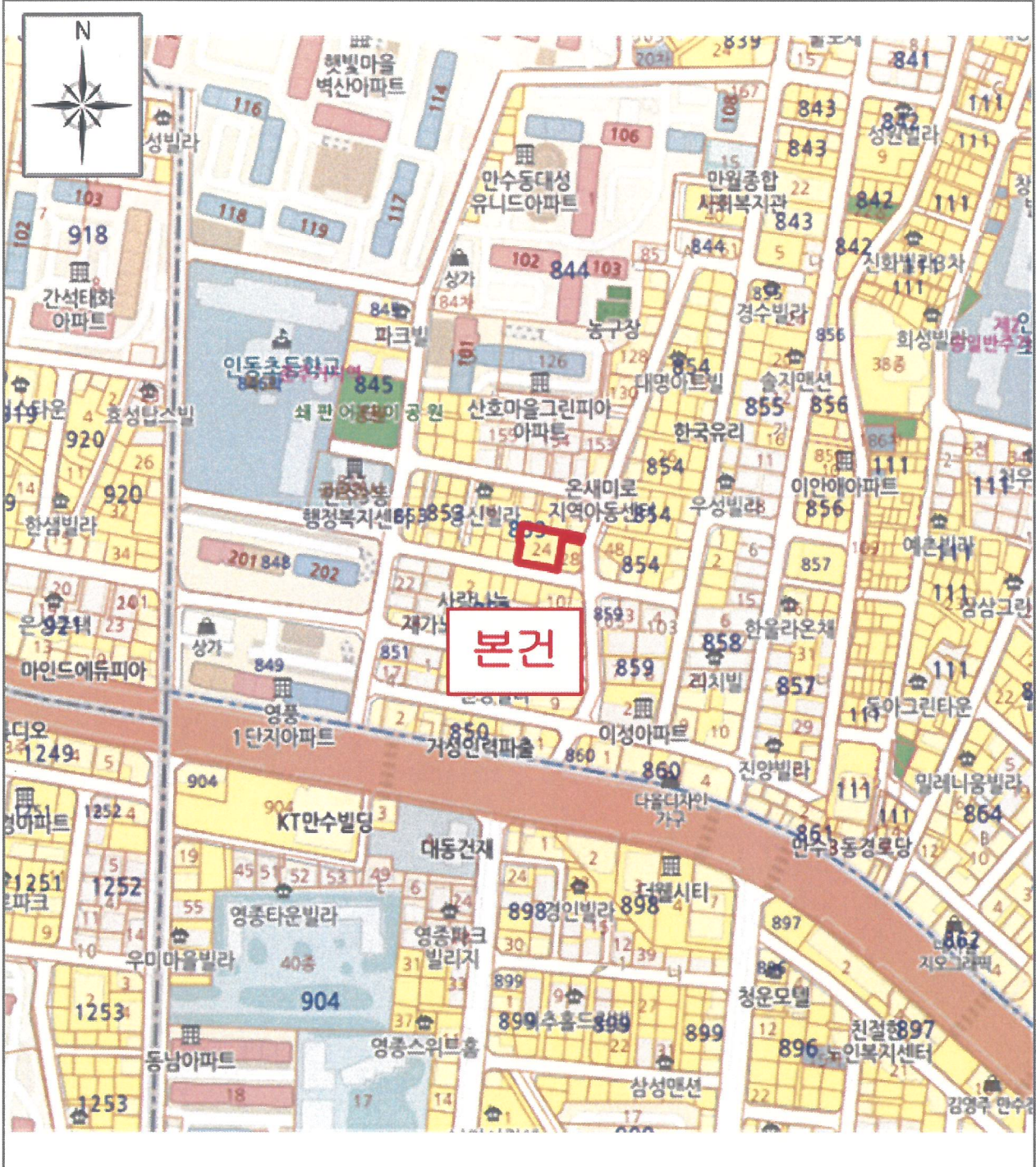
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도

소재지

인천광역시 남동구 만수동 853-24 한올라운체3 제8층 제803호



[ 범례 ]

■ 본 건

■ 평가전례

■ 거래사례

# 광역 위치도

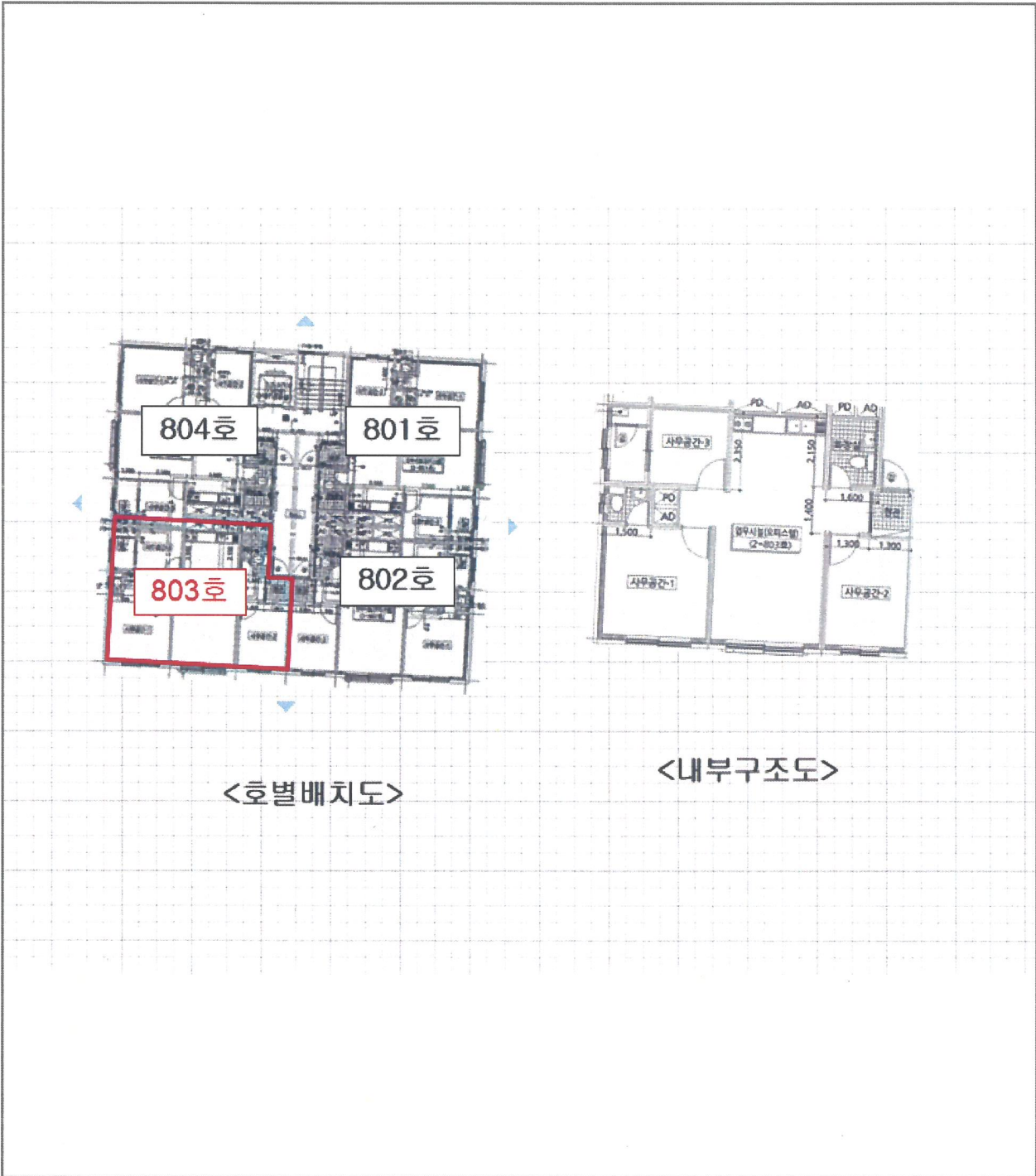
소재지	인천광역시 남동구 만수동 853-24 한올라운체3 제8층 제803호
-----	---------------------------------------



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

# 내부구조도

소재지	인천광역시 남동구 만수동 853-24 한올라운채3 제8층 제803호
-----	---------------------------------------



# 사 진 용 지

소재지	인천광역시 남동구 만수동 853-24 한올라운채3 제8층 제803호
-----	--



본건 전경



본건 주출입부

# 사 진 용 지

소재지	인천광역시 남동구 만수동 853-24 한올라운채3 제8층 제803호
-----	---------------------------------------



본건 현관



본건 주위환경