

# 감정평가서

건명	이수연 소유물건(2024타경527001)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘
감정서번호	부성20240508-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

부성감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김규환

감정평가액	이억일천일백만원정(₩211,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매18계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이수연 (2024타경527001)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.13	2024.05.13	2024.05.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	211,000,000
	합계					₩211,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 “만수북초등학교” 북서측 인근에 위치하는 (통칭 리더스힐) 제4층 제401호에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.05.13을 기준시점으로 함.

### 5. 그 밖의 사항

귀 원의 요청에 따라 한국부동산연구원에서 제시하는 집합건물 토지·건물 배분비율표에 의거 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

# 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 산정함.

### 2. 대상물건의 개요

기호	소재지	건물명 층/호수	용도	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	사용승인일
1	인천광역시 남동구 만수동 866-20외	(리더스힐) 제4층 제401호	오피스텔	75.95	19.842	2015.12.02

### 3. 거래사례의 선정

본건 인근의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례#1>을 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	인천광역시 남동구 만수동 853-24외	한울 라온채3	4층 40*호	57.36	15.854	167,000,000	등기사항 전부증명서	2024.01.02
								2017.01.04

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 오피스텔가격동향조사 중 본건과 물적특성 및 지리적 유사성이 있다고 판단되는 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출

2024.01.04 매매 가격지수 (적용 : 2023년 12월) : 100.0

2024.05.13 매매 가격지수 (적용 : 2024년 03월) : 99.55

시점수정치 :  $99.55 / 100.0 \approx 0.9955$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교

### (1) 가치형성요인비교 항목

요인 구분	세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 인근지역 내 동류형의 부동산으로 단지외부요인은 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.98	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 단지내부요인 다소 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	0.98	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 호별요인 다소 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 인근지역 내 동류형의 부동산으로 기타요인은 대체로 대등함.
누계		0.960		1.00× 0.98× 0.98× 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 시산가액의 산정

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산정가격(원)	시산가격(원)
167,000,000	1.00	0.9955	0.960	75.95/57.36	211,323,000	211,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고 가격자료

### 1. 인근 유사부동산 가격수준

- 매물(호가) 가격수준 : 180,000,000원 ~ 220,000,000원 수준.

### 2. 인근 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액	기준시점
							사용승인일
만수동 866-20외	(리더스힐)	7층 702호	75.95	19.842	경매	215,000,000	2024.04.22
							2015.12.02
만수동 866-20외	(리더스힐)	6층 602호	75.95	19.842	경매	211,000,000	2024.04.29
							2015.12.02
만수동 866-11	제이탑스빌	2층 201호	59.88	22.84	경매	201,000,000	2024.01.26
							2016.04.14

## IV. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격, 평가목적 등을 고려하여 본건의 감정평가액을 **₩211,000,000원**으로 결정하였음.



# 구분건물 평가명세표

소 재 지	인천광역시 남동구 만수동 866-20외 (리더스힐) 제4층 제401호					
건 물 명	이수연 소유물건(2024타경527001)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	2. 동 소 866-21	대	129.4			
	3. 동 소 866-22	대	132.5			
	대지권의 종류 : 1~3. 소유권		19.842			
	대지권의 비율 : 1~3.		-----	19.842		
			388.5			
				토지·건물	<b>배분내역</b>	
				토 지 :	63,300,000	
				건 물 :	147,700,000	
	<b>합 계</b>				<b>₩211,000,000.-</b>	
		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 만수동 소재 "만수북초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 동류형의 공동주택, 아파트 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위여건은 무난함.

## (2) 교통상황

본건은 버스정류장이 인근에 위치하고 있어 교통사정은 무난하며 차량 출입은 가능함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 12층 건물내 제4층 제401호로서,

- 외벽 : 석재붙임 마감 등.
- 내벽 : 벽지 및 타일 마감.
- 창호 : 새시창호 등임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

상·하수도시설, 위생설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

# 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)

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단으로 장방형의 오피스텔 및 다세대주택 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

남동측으로 약 25미터, 북서측으로 약 4미터의 포장 도로에 각각 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(2),(3) : 동일사항임.

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>.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

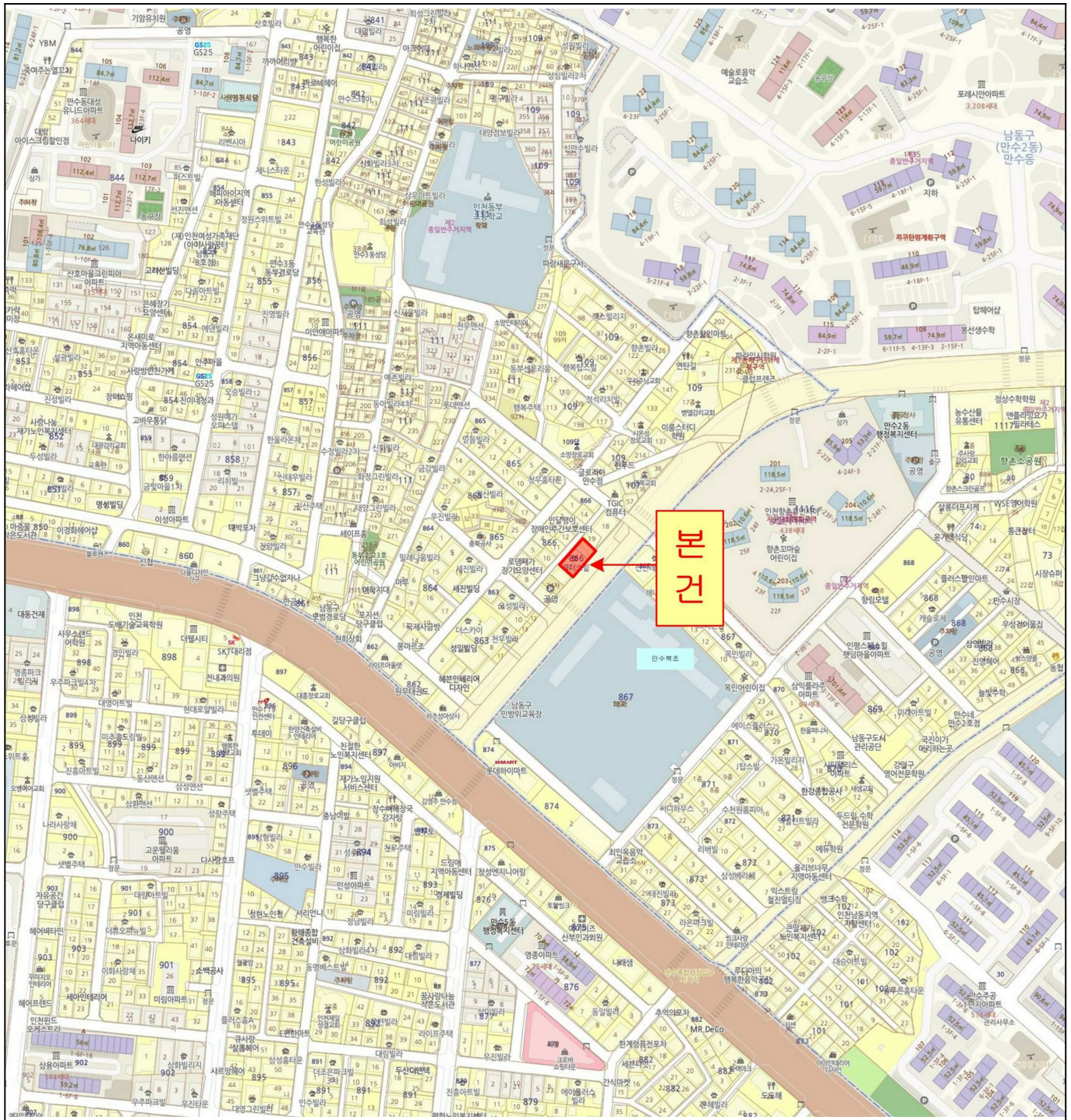
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위 치 도



소재지 인천광역시 남동구 만수동 866-20외 제4층 제401호



# 건물개황도

## 호별배치도



본건( 리더스힐) 제4층 제401호 )

# 사 진 용 지



본건 전경 : 본건 [남동측]에서 촬영



본건 전경 : 본건 [북서측]에서 촬영

# 사 진 용 지



본건 현관



주위환경 : 본건 [남동측]에서 촬영