

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 임형순 소유물건(2025타경504050)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한기철

감정평가서번호: m13-257011702

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 서부지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
심봉규

*심봉규*

*심봉규* (인)

(주)명문감정평가법인 서부지사 지사장 심봉규

(서명또는인)

감정평가액	이역사천육백만원정 (₩246,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매24계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	임형순 (2025타경504050)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.01.23	2025.01.22 ~ 2025.01.23	2025.01.24

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	246,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩246,000,000	

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

심사자 : 감정평가사 *이거욱* (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 “인천동부초등학교” 남동측 인근에 위치하는 “행복탑스빌” 제12층 제1202호(전유면적 79.674㎡)로서, 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가방법

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례비교법”
  - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분 소유권에 배분하는 “원가법”
  - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”
- 본건 집합건물(오피스텔)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 오피스텔의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준시점

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 01월 22일 ~ 23일에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 01월 23일로 함.

## 5. 그 밖의 사항

- 대상물건 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물 대장을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰 시 유의하시기 바람.
- 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 한국부동산연구원에서 발간한 ‘비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율 작성 연구 (한부연2024-06)’를 참고하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 대상물건의 위치확인은 건축물현황도 및 현황표기 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 산정함.(거래사례비교법)

### 2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 남동구 만수동 109-103 [도로명 주소] 인천광역시 남동구 만수서로29번길 26-2			
건물명, 동, 층, 호수	행복탑스빌 제12층 제1202호			
용도	오피스텔	사용승인일	2017.07.04	
구분	전유	공용	분양	대지권
면적(㎡)	79.674	18.7917	98.4657	15.7209

※ 공용면적은 집합건축물대장 상 “(주)” 부분 표기

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(인천광역시 남동구)

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	
						전유면적당단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
ㄱ	만수동 ○○○ -○	해밀캐슬	8/***	66.8625	15.782	200,000,000	2024.02.03
						@2,991,213	2017.08.25
ㄴ	만수동 ○○○ -○	밀레니움	7/***	49.7593	21.0421	175,000,000	2023.04.12
						@3,516,931	2015.08.11
ㄷ	만수동 ○○○ -○	해밀뜨락	7/***	68.9025	17.8726	233,000,000	2022.05.06
						@3,381,590	2016.11.30

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보보호차원에서 미상처리하였음. (이하동일)

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 본건 단지 인근 거래사례로서 대상물건과 위치별 효용, 층별 효용, 사용승인일 등 물적 유사성이 높은 최근 거래사례인 <사례 ㄱ>을 비교사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 “오피스텔가격동향조사” 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가 능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수” 를 활용함.
- 시점 수정치 산출(조사기준월: 2021.06 = 100)

구분	대상 기준시점	적용 월	매매가격지수	시점수정치
	사례 거래시점			
대상물건	2025.01.23	2024.12	97.47	0.97538
사례 ㄱ	2024.02.03	2024.01	99.93	

- \* 거래시점 : 2024.02.03, 2024년 01월 지수를 적용함.
- \* 기준시점 : 2025.01.23, 2024년 12월 지수를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

#### (1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 대중교통의 편의성 등에서 대체로 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	본건과 사례는 경과연수에 따른 노후도 등에서 대체로 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 효용, 향별 효용	1.00	1.06	본건은 사례 대비 층별효용 및 전유부분의 면적 등에서 우세함.
	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	1.00	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
누계		1.060		1.00 x 1.00 x 1.06 x 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 비준가액

거래사례가격 (전유면적당 단가(원/㎡))	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡) (본건/사례)	산출가격 (원)	비준가액 (전유면적당 단가(원/㎡))
200,000,000	1.00	0.97538	1.060	79.6740 /66.8625	246,401,710	246,000,000
@2,991,213						@3,087,582

※ 비준가액은 유효숫자 셋째자리까지 표시하고 그 이하에서 반올림하였음.

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건과 유사한 오피스텔의 경우 전유면적당 @2,800,000원/㎡ ~ @3,300,000원/㎡ 내외 수준임. (층별, 위치별 효용, 내부구조 등에 따라 가격차이가 있음)
------	--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 인근 평가전례

(인천광역시 남동구)

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

전례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (전유면적당 단가(원/㎡))	기준시점
								사용승인일
a	만수동 ○○○ -○	행복탑스빌	14/****	79.674	15.7209	법원 경매	250,000,000	2023.12.18
							@3,137,786	2017.07.04
b	만수동 ○○○ -○	행복탑스빌	11/****	79.674	15.7209	법원 경매	256,000,000	2023.10.16
							@3,213,093	2017.07.04
c	만수동 ○○○ -○	씨엘팰리스	5/***	78.6234	16.840	법원 경매	273,000,000	2024.08.24
							@3,472,249	2017.09.18

## 3. 낙찰가율 통계분석

(출처: 태인경매정보)

구분	용도	인천광역시 남동구			인천광역시 남동구 만수동		
		낙찰가율(%)	평균 낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	평균 낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	오피스텔	74.08	73.94	147	73.79	74.19	32

※ 총낙찰가율: (낙찰가총액/감정가총액) × 100, 평균낙찰가율: 물건별 낙찰가율의 합계/낙찰건수

## **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

### **IV. 감정평가액 결정의견**

**1. 감정평가액 :** **₩ 246,000,000원**

#### **2. 결정의견**

거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가전례, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준 및 최근 시장동향 등을 종합 고려하여 상기와 같이 본건의 가격을 결정함.

## 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  가	인천광역시 남동구 만수동	109-103 행복 탑스빌	업무시설	철근콘크리트조 평스라브지붕 14층				
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 만수서로29번길 26-2			지1층	67.5			
				1층	65.37			
				2층~14층(각)	184.58			
				옥탑1층	17.19			
	동소	109-103	대	준주거지역	403			
				(내) 철근콘크리트조 제12층 제1202호	79.674	79.674	246,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	15.7209			
					-----	15.7209		
					403			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 73,800,000 172,200,000		
	합 계			이 하	여	백	₩246,000,000.-	

# 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 '인천동부초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위환경은 공동주택, 업무시설 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 14층 건물 내 12층 1202호로서,

외벽: 석재붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등,  
내벽: 벽지도배 및 일부타일타일붙임 마감(표준마감기준) 등,  
창호: PVC샤시 등임.

## (4) 이용상태

집합건축물관리대장 상 용도는 오피스텔로 기재되어 있음.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 스프링클러, 기계식주차장, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |          |

세장형의 토지로서 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약5m, 북서측 및 북동측으로 노폭 약4m의 아스팔트포장도로와 접해 있음.

### (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.

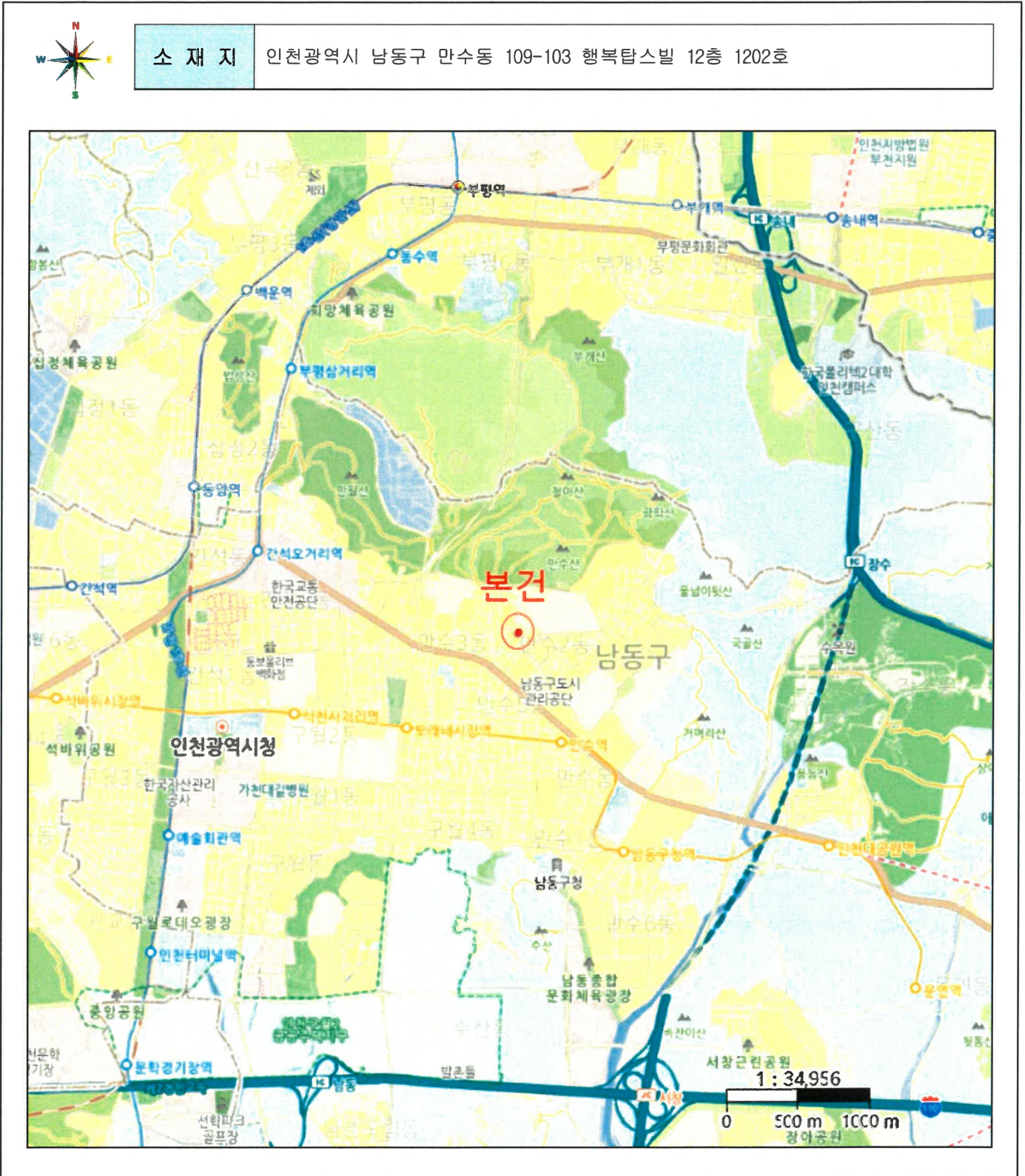
### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

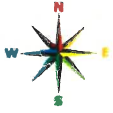
# 광역위치도



# 위치도



# 내부구조도



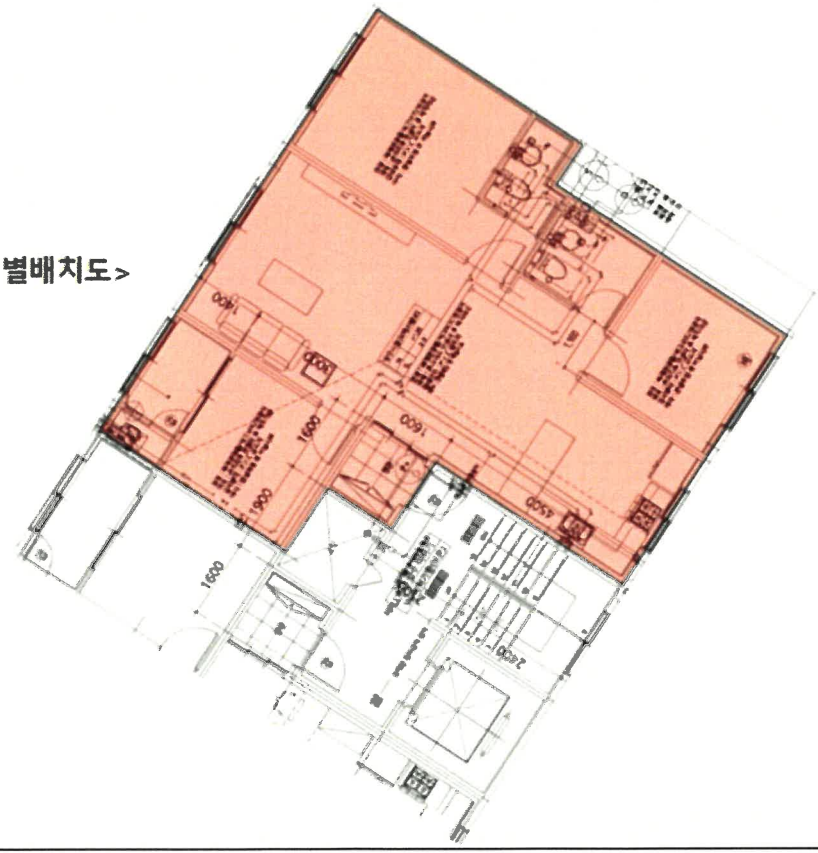
소재지 인천광역시 남동구 만수동 109-103 행복탑스빌 12층 1202호



<층별배치도>



<호별배치도>



# 사 진 용 지



본건전경



본건현관

# 사 진 용 지



공동현관전경



기계식주차장전경

# 사 진 용 지



주위환경(1)



주위환경(2)