

# 감정평가서

건명	박연숙 소유물건 (2025타경507239)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형
감정서번호	25-0312-103

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.

인천감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
이 기 영

이 기 영



감정평가액	이억팔백만원정 (₩208,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매12계		
소유자 (대상업체명)	박연숙 (2025타경507239)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.24	2025.03.22 ~ 2025.03.24	2025.03.24	
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  이	구분건물	1개호  하  여	-  백	208,000,000
	합 계					₩208,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 '인천동부초등교' 북서측 인근에 위치하는 만수에스 클래스 2동 6층 605호(공동주택(오피스텔))에 대한 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형·유사형 구분 건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 구분건물의 특성상 원가법 및 수익 환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 3. 기타 참고사항

- (1) 본건은 폐문부재로 인하여 귀 제시목록에 따라 외형조사와 인근유사물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 3월 24일임.
- (2) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 한국부동산연구원의 <주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표> 등을 고려하여 토지가격과 건물가격으로 감정 평가명세표에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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. 거래사례의 선정

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

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
								건축년도
#1	만수동 2-10	월드이클래스	8/802	57.834	14.5783	210,000,000	등기사항 전부증명서	2023.08.07. 2019년

### 3. 사정보정

정상적인 거래사례로 보임(1.00).

### 4. 시점수정

- 사례#1의 거래 당시 부동산원 인천광역시 오피스텔 매매가격지수 : 101.13(2023.07.)
- 본건 기준시점 당시 부동산원 인천광역시 오피스텔 매매가격지수 : 96.89(2025.02.)
- 시점수정치 : 96.89 / 101.13 ≙ 0.95807

### 5. 개별요인 비교치

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	대상	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연 환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대중교통의 편의성 등에서 단지 외부요인은 동일함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	건물노후도 등에서 단지내부요인은 동일함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.95	거래사례 대비 대상이 향별 효용, 전유부분의 면적 등에서 호별 요인은 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 동일함.
누 계		0.950		1.00 x 1.00 x 0.95 x 1.00

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래금액	사정보정	시점수정	개별요인	면적비교	시산가액
210,000,000	1.00	0.95807	0.950	62.95 / 57.834	208,043,000

### III. 감정평가액의 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액과 평가사례, 인근 구분건물의 가격수준 등을 종합적으로 검토·분석하여 대상부동산의 감정평가액을 **208,000,000원**으로 결정하였음.

# 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 남동구 만수동  [도로명주소] 인천광역시 남동구 서판로54번길 11	843-22 만수에스 클래스 2동	공동주택 (도시형 생활주택 단지형 연립주택)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 10층 지1층 1층 2층 ~ 6층 각 7층 ~ 10층 각	596.45 22.14 384.265 280.055			
	인천광역시 남동구 만수동	843-22	대	준주거지역  (내) 6층 605호 철근콘크리트구조  1. 소유권 ----- 대지권	696.9  62.95 18.431 696.9x----- 696.9	62.95  18.431	208,000,000       배분내역 토 지 : 62,400,000 건 물 : 145,600,000	비준가격
<b>합 계</b>							<b>₩208,000,000.-</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 '인천동부초등교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 오피스텔 등으로 이루어진 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 대중교통상황은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 10층건(사용승인일 : 2018.12.18.)내 6층 605호로서

- 외벽 : 몰탈위페인팅마감, 석재붙임 등임.
- 내벽 : 벽지마감, 타일붙임 등으로 추정됨.
- 창호 : 하이새시창호임.

## (4) 이용상태

공동주택(오피스텔)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기시설 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

세장형의 평지인 토지로서 공동주택의 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북서측 및 남동측으로 공히 노폭 약 8미터의 포장도로에 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

등기사항전부증명서상 용도는 공동주택인데, 집합건축물대장상 용도는 오피스텔임.

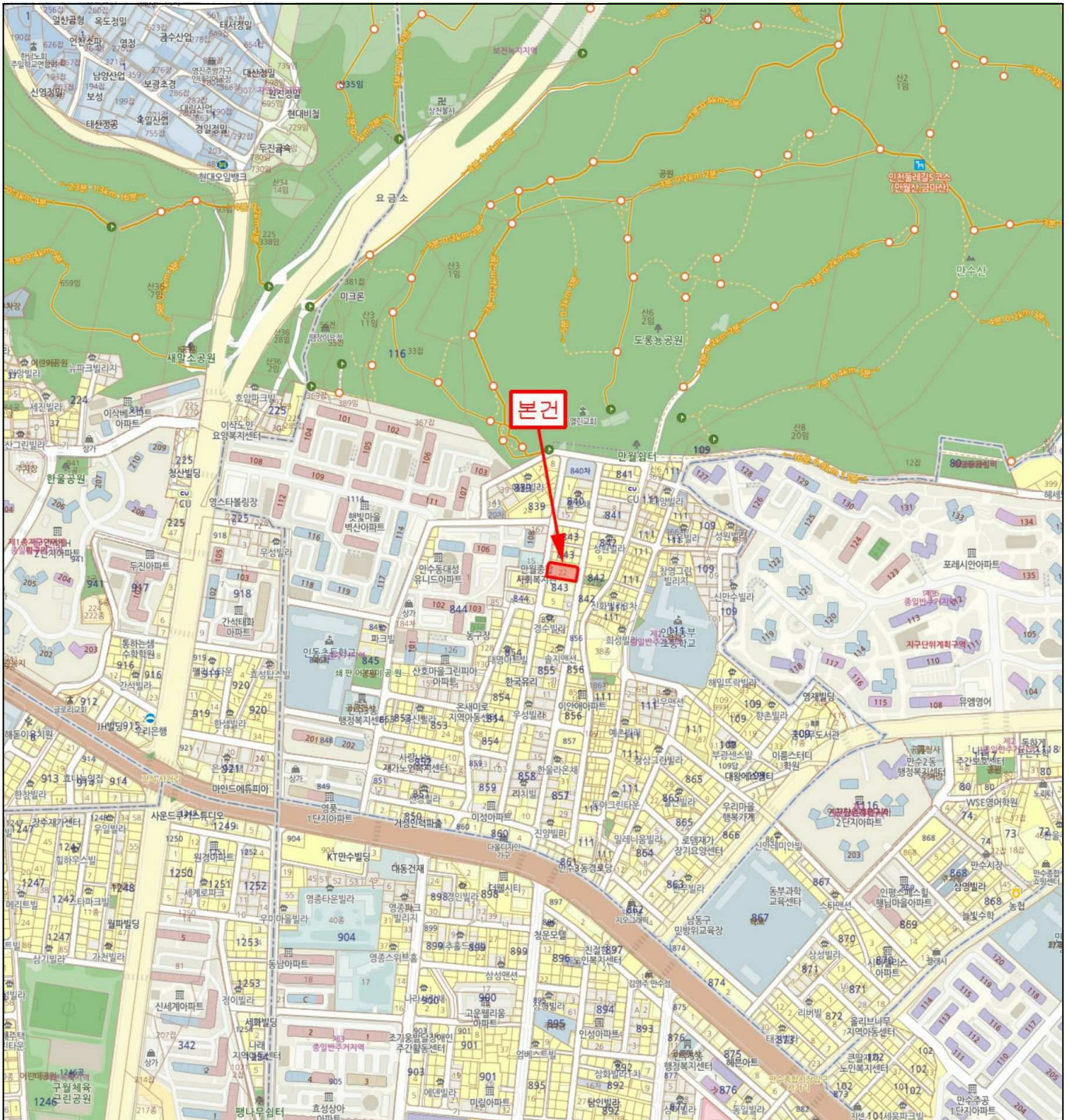
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

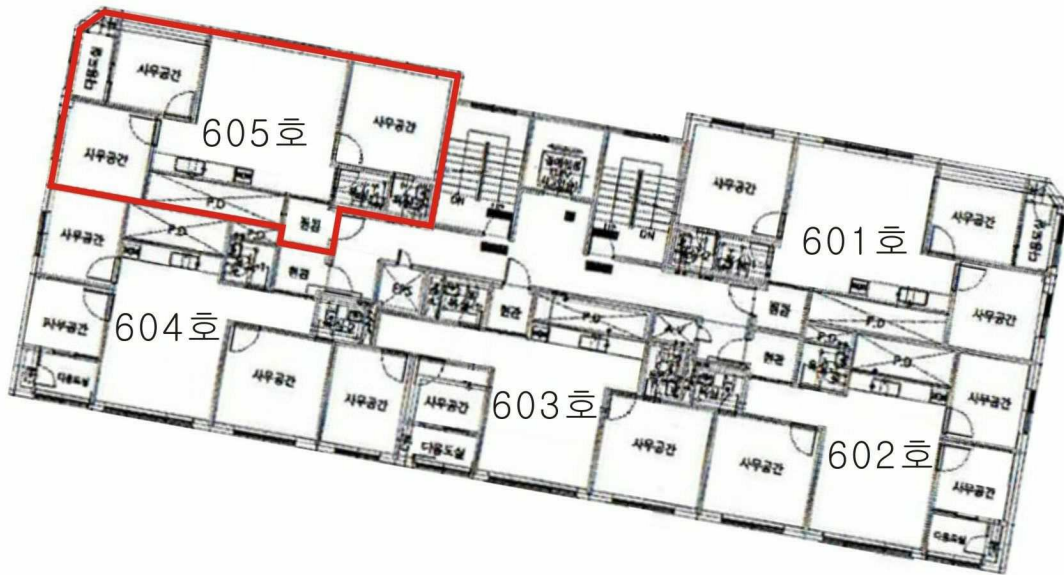
# 위치도



소재지 인천광역시 남동구 만수동 843-22



# 건물개황도



[본건] 인천광역시 남동구 만수동 843-22  
만수에스클래스 2동 6층 605호





1

