

감정평가서

건명	유지성 소유물건(2025타경509876)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박준복
감정서번호	ES2025-1051

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.

은송감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
한 지 연 (인)

감정평가액	일억팔천사백만원정 (₩184,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박준복	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매14계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유지성 (2025타경509876)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.30	2025.06.30	2025.06.30		
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	-	184,000,000 백
	합 계					₩184,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동에 소재하는 힐탑플러스 4층 413호(전유부분면적 : 57.6㎡)로서 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 30일로 함.

4. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그밖의 사항

가. 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분 건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 평가하였으며, 구분건물의 경우 일반적으로는 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 본건의 평가가격을 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’ 상의 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분 건물감정평가명세표” 상에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

나. 본건의 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 본건 내부를 확인하지 못하여, 내부구조 및 마감자재, 누수 등의 확인이 불가한 바, 외부관찰, 탐문, 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의하여 동 유형 부동산의 일반적인 상태를 상정하여 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 202-1, 203-15, 203-17 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안서로 18			
층, 호수	힐탑플러스 4층 413호			
용도	오피스텔	사용승인일	2016.06.30	
집합건축물 대장상 면적	전유면적(㎡)	공용부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
	57.6	27.85	7.86	-

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	구분	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인
A	주안동 202-**외	오피스텔	11/ ○○○	70.9	9.56	227,000,000	2024.02.05
						@3,202,000	2016.06.30

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 평가 대상 물건의 인근에 소재하는 구분건물로서 대상물건과 물적 유사성이 비교적 높은바 <사례 기호 A>를 적용 거래사례로 선정함.

3. 사정보정

<사례 기호 A>에서 매도자와 매수자 사이의 특별한 사정이 포착되지 않음.(1.00)

4. 시점수정

본건 구분건물은 오피스텔로서 한국부동산원이 조사/발표하는 오피스텔가격동향조사의 오피스텔 매매가격지수 중 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 인천광역시 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출

- 거래시점 : 2024.02.05, 2024년01월 지수를 적용 함
- 기준시점 : 2025.06.30, 2025년05월 지수를 적용 함
- 2024.02.05 매매 가격지수 (적용:2024년01월) : 99.93
- 2025.06.30 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 95.95

2) 시점수정치 산정

- $95.95/99.93 \approx 0.96017$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적 구성(대형, 소형, 중형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별/라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.04	본건은 거래사례 대비 층별 효용, 향별 효용, 전유부분의 면적 등을 종합적으로 고려할 때 전체적인 호별요인은 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.040		1.00 × 1.00 × 1.04 × 1.00

6. 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (원)	적용가격(원)
							전유면적당 단가(원/㎡)
1	227,000,000	1.00	0.96017	1.040	57.6 /70.9	184,155,027	184,000,000 @3,194,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 참고가격 자료

1) 인근 부동산 가격수준

유사 부동산 가격수준	전유면적당 2,700,000 ~ 3,300,000원/㎡ 내외로 조사되며 위치별, 층별, 호별 위치에 따라 차이가 있음.
----------------	---

2) 인근 유사부동산 평가전례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB)

기 호	소재지	구분	층 /호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액(원)		구분	평가기준시점 사용승인월
						전유면적당 단가(원/㎡)	평가금액		
a	주안동 202-**외	오피 스텔	4 /○○○	72.63	9.9	226,000,000	법원 경매	2024.06 2016.06	
						@3,112,000			
b	주안동 202-**외	오피 스텔	6 /○○○	57.6	7.86	192,000,000	법원 경매	2024.06 2016.06	
						@3,333,000			
c	주안동 202-**외	오피 스텔	5 /○○○	72.63	9.9	230,000,000	법원 경매	2024.07 2016.06	
						@3,167,000			

8. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 인근 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 184,000,000원으로 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		
	인천광역시 미추홀구 주안동	202-1, 203-15, 203-17 힐탑 플러스	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 스라브지붕 지상14층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안서로 18			1층	381.22			
				1층	162.64			
				1층	47.52			
				2층	1183.1			
				3층	1183.1			
				4층	1183.1			
				5층	1182.66			
				6층	1182.66			
				7층	1182.66			
				8층	1182.66			
				9층	1182.66			
				10층	1182.66			
				11층	1182.66			
				12층	1038.4			
				13층	1038.4			
				14층	1038.4			
				지1층	1280.45			
				지1층	71.9			

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 미추홀구 주안동	202-1	대	지1층	20.16			
				지2층	1226.17			
				지2층	70.7			
				지2층	61.22			
(2)	동소	203-15	대	일반상업지역	214.5			비준가액, 공용부분 포함평가
(3)	동소	203-17	대	일반상업지역	211.7			
(내)				철근콘크리트구조 4층 413호	57.6	57.6	184,000,000	
(1), (2), (3).				소유권대지권	7.86			
					1,676.3x— 1,676.3	7.86		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		55,200,000	
					건 물 :		128,800,000	
합 계							₩184,000,000.-	
					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 미추홀구 도화동 소재 '미추홀구보건소' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 업무시설, 근린생활시설 등이 혼재되어 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철(인천지하철2호선 시민공원역) 등이 소재하여 대중교통 이용편의도는 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스텝지붕 지상14층 건물 내 4층 413호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 및 인조석 붙임 마감 등,
창호: 새시창호 등임.

(4) 이용상태

오피스텔 구조임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비, 기계식주차설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단의 부정형 토지로, 업무시설 및 공동주택 건부지임.

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

본건 북측 및 서측으로 폭 약 15m 내외, 동측으로 약 4m 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1) 주안동 202-1

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13), 도시철도(2016-07-14)(저축), 가축사육 제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2016-07-30)(시 철도과-552)<철도안전법>, 중점경관관리구역(2023-09-20)

2) 주안동 203-15, 203-17

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제 권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2016-07-30)(시 철도과-552)<철도안전법,> 중점경관 관리구역(2023-09-20)

(9) 공부와의 차이

없음.

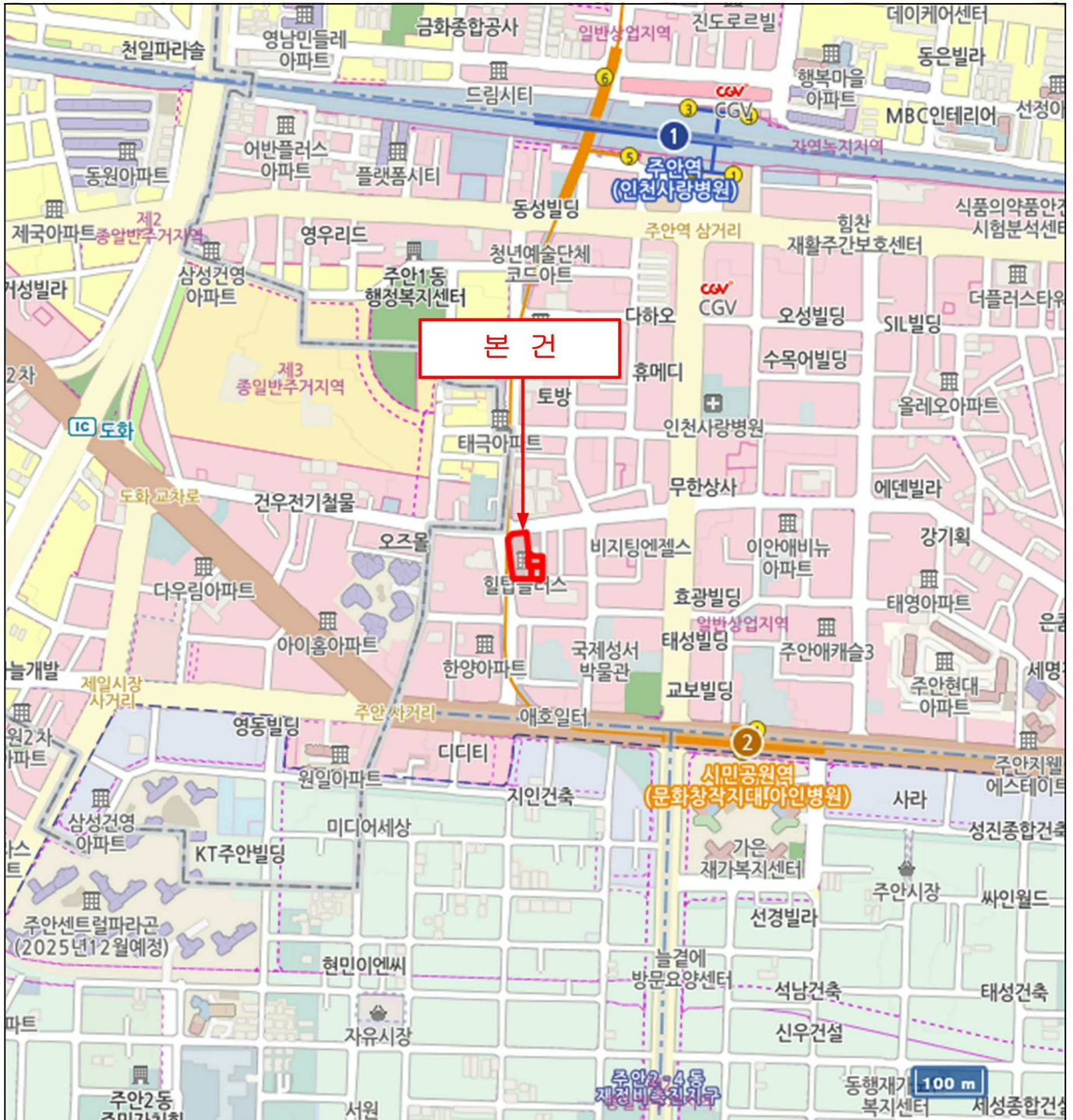
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

구체적인 임대관계는 미상임.

광역위치도



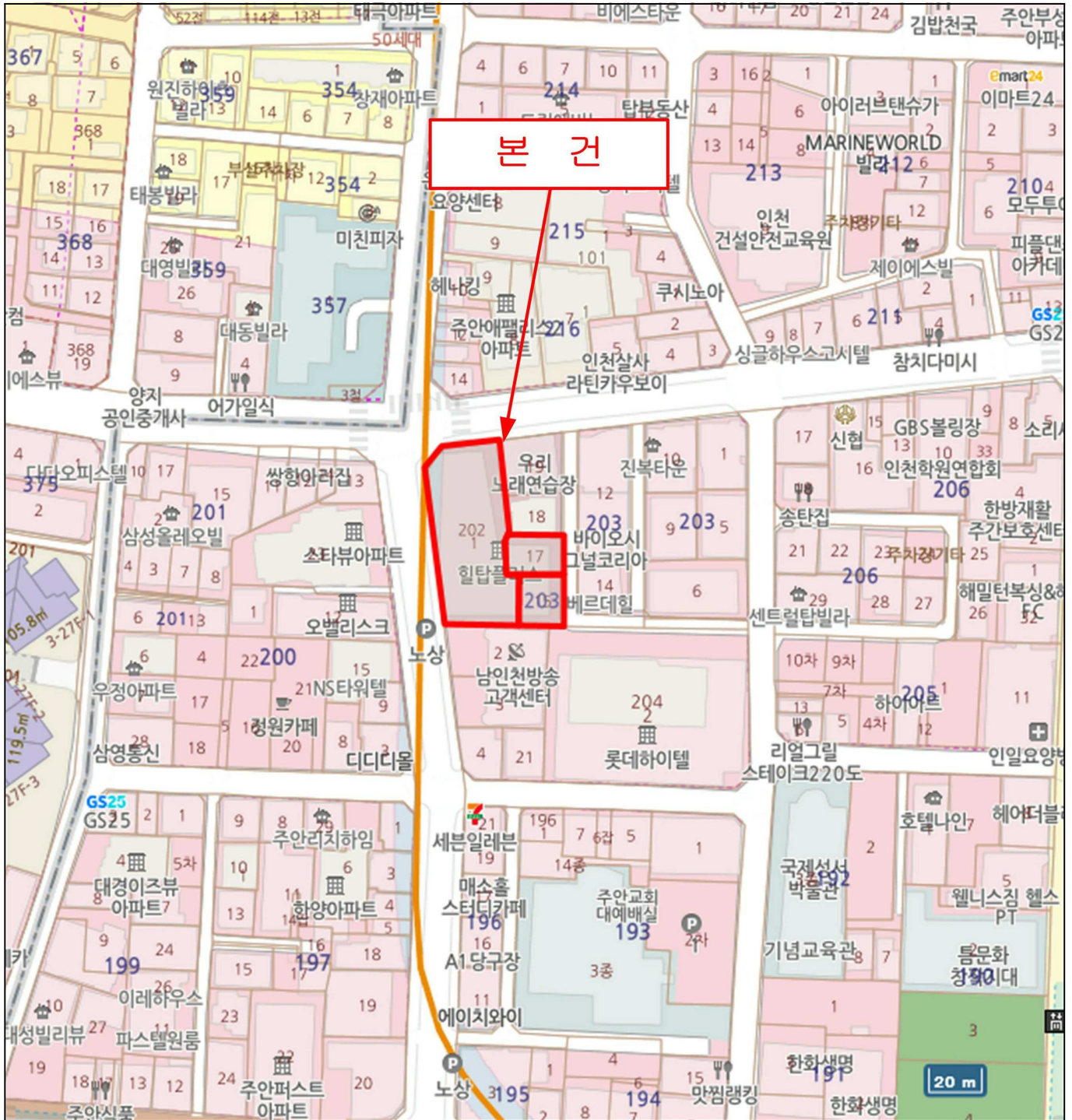
소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 202-1외 힐탑플러스 4층 413호
-----	-------------------------------------



위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 202-1외 힐탑플러스 4층 413호
-----	-------------------------------------



호 별 배 치 도



소 재 지

인천광역시 미추홀구 주안동 202-1외 힐탑플러스 4층 413호

NO SCALE



본건

힐탑플러스
4층 413호

사 진 용 지

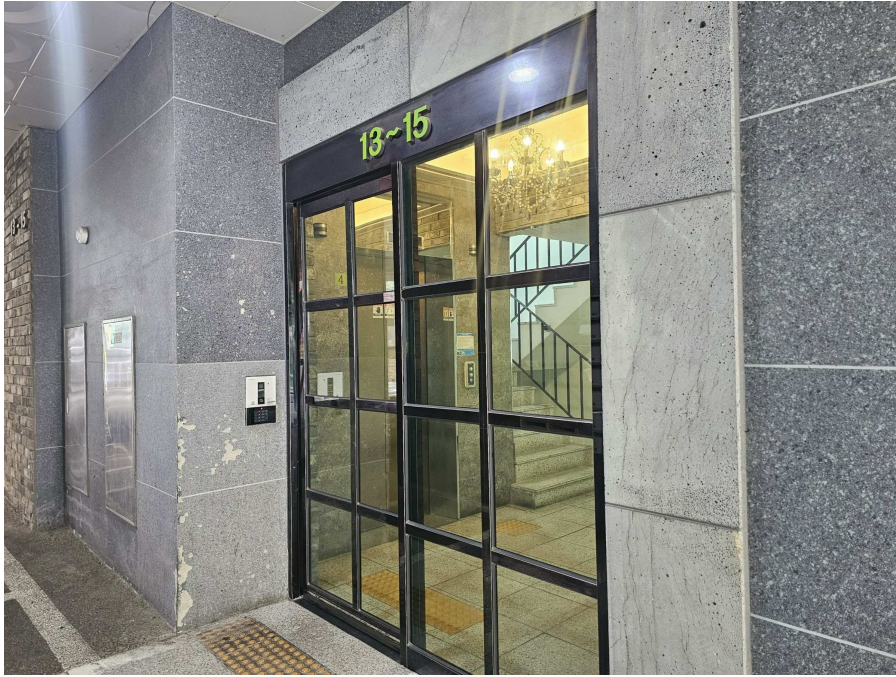


본건소재 건물전경

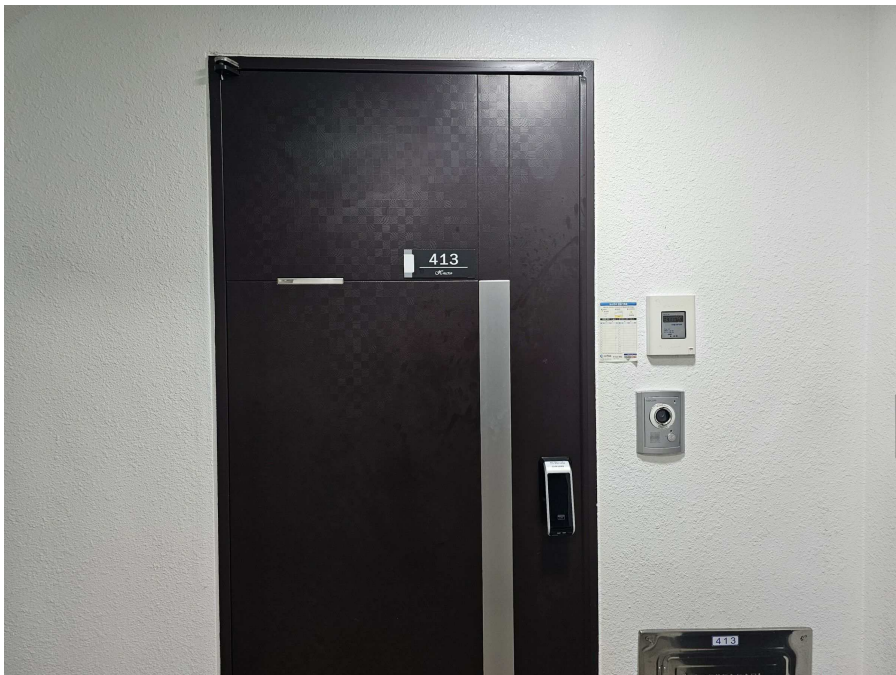


본건소재 건물전경

사 진 용 지



본건소재 건물입구



본건입구

사 진 용 지



기계식 주차설비



주위환경



주위환경