

# 감정평가서

건명	망 이현경의 상속인 이지열 소유물건(2023타경13109)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 하기용
감정서번호	W11141

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.

백산감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
김 세 원

감정평가액	일십억일천육백만원정(₩1,016,000,000.-)		
-------	------------------------------	--	--

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 하기용	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매26계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	망 이현경의 상속인 이지열 (2023타경 13109)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2023.11.21	2023.11.20 ~ 2023.11.21	2023.11.22

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	2개호  이	구분건물	2개호  하  여	-	백
<b>합 계</b>						<b>₩1,016,000,000</b>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 학익동 소재 인천미추홀경찰서 북서측 인근에 위치하는 시티 필드 1층 1014호(전유면적:31.5㎡)외 1개호에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가 방법

본건은 근린생활시설로서 대상물건과 가치형성요인이 동일 또는 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성 등을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 기타

(1) 본건의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 11월 21일임.

(2) 본건 기호(2)는 본건외 인접한 비41호, 비42호, 비43호의 4개호와 벽체 구분없이 실내 공사중 공사중단된 상태이나 집합건축물대장의 건축물현황도에 따라 용이하게 벽체회복이 가능한 것으로 판단됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 401-58		
층, 호수	시티필드 1층 1014호외		
용도	근린생활시설	사용승인일	2022.01.27.
호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1014	31.5	36.59	12.1
비40	48.51	63.34	18.64

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례의 선정

인근지역에 소재하는 유사물건의 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 아래의 사례를 선정하였음.

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
							사용승인일
학익동 401-58	시티필드	1/000	43.18	16.59	862,420	감정평가 정보체계	2022.02.16.
							2022.01.27.

### 2. 사정보정

거래사례는 인근지역의 동류형 물건의 가격수준과 비교할 때 정상적으로 거래된 것으로 판단됨. (1.00)

### 3. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 인천광역시의 집합상가 자본수익률을 활용하여 산정함.

· 시점 수정치 산출 [지역 : 인천 (22.02.16~23.11.21)]

2022년 01분기 : 0.43, 2022년 02분기 : 0.37, 2022년 03분기 : 0.44

2022년 04분기 : -0.32, 2023년 01분기 : -0.5, 2023년 02분기 : -0.52

2023년 03분기 : 0.05, 2023년 04분기 : 0.05 (2023년 03분기 자료)

$$(1+0.0043*44/90)*(1+0.0037)*(1+0.0044)*(1-0.0032)*(1-0.005)*(1-0.0052) \\ *(1+0.0005)*(1+0.0005*52/92) \approx 0.99754$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 가치형성요인비교

#### (1) 기호(1)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태	1.00	1.00	본건과 사례는 동일한 시티필드에 소재하여 외부요인 동일함.
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일한 시티필드에 소재하여 내부요인 동일함.
호별요인	층별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등	1.00	0.85	본건과 사례는 공히 1층으로 층별차이 없으나 위치별 차이에서 본건이 열세임.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 기타요인에서 서로 대등함.
누계		0.850		1.00 x 1.00 x 0.85 x 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 기호(2)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태	1.00	1.00	본건과 사례는 동일한 시티필드에 소재하여 외부요인 동일함.
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일한 시티필드에 소재하여 내부요인 동일함.
호별요인	층별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등	1.00	0.50	본건은 지하1층 사례는 1층으로 층별차이 및 위치별 차이에서 열세임.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 기타요인에서 서로 대등함.
누계		0.500		1.00 x 1.00 x 0.500 x 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
1	862,420,000	1.00	0.99754	0.850	31.5/ 43.18	533,000,000
2	862,420,000	1.00	0.99754	0.500	48.51/ 43.18	483,000,000

## IV. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 시세

본건 구분건물과 유사한 물건의 시세는

기호(1) 17,000,000원/㎡ 전후, 기호(2) 10,000,000원/㎡ 전후임.

### 2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
학익동 401-58	시티필드	1/0000	31.5	12.1	담보	565,000	2022.04.08.
							2022.01.27.
학익동 401-58	시티필드	지1/비00	48.51	18.64	담보	511,000	2022.04.08.
							2022.01.27.
학익동 401-58	시티필드	1/0000	43.18	16.59	경매	740,000	2023.08.14.
							2022.01.27.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### V. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가격과 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산의 가격 수준 등)를 종합적으로 검토·분석하여 대상부동산의 감정평가액을  
기호(1) : 533,000,000원, 기호(2) : 483,000,000원으로 결정하였음.





# 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 학익동 소재 인천미추홀경찰서 북서측 인근에 위치하는 시티필드 1층 1014호외 1개호로서 주위는 아파트, 근린생활시설, 공장 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하고 인근에 수도권전철수인분당선 인하대역 및 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층 건물내 1층 1014호외 1개호로서

외벽: 페어글래스 마감,  
내벽: 몰탈 및 판넬 마감,  
창호: 플라스틱새시 창호임.

## (4) 이용상태

- 기호(1): 찜질방으로 이용중 영업중단 상태임.
- 기호(2): 공실상태임.

## (5) 설비내역

공용부분 위생설비, 화재탐지설비, 승강기설비 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

부정형 평지로서 근린생활시설 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약30미터의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법}, 과밀억제권역{수도권정비계획법}임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

감정평가액의 산출근거 및 평가의견 1. 감정평가개요 3.(2)번 참조.

# 위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 401-58 시티필드 1층 1014호외
-----	--------------------------------------



# 호 별 배 치 도



소 재 지

인천광역시 미추홀구 학익동 401-58 시티필드 1층 1014호외

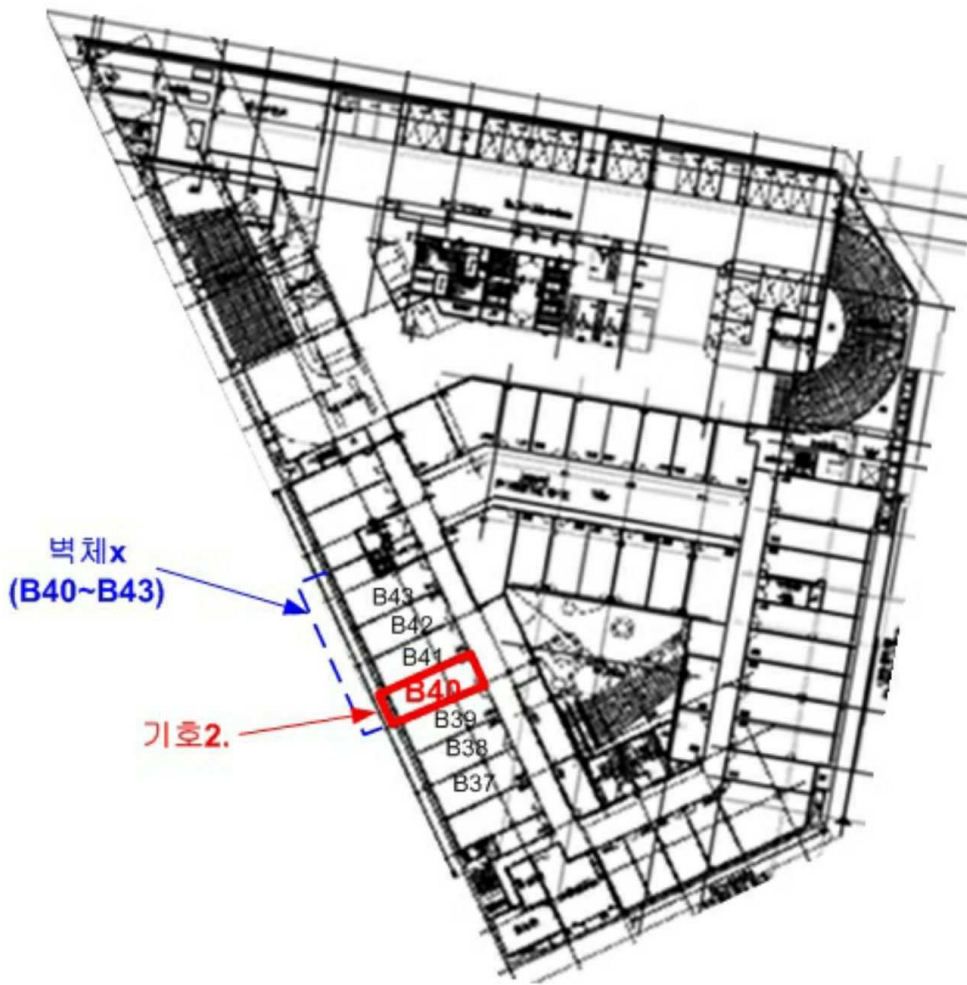


본건 기호1.[ 시티필드 1층 1014호 ]

# 호 별 배 치 도



소 재 지 인천광역시 미추홀구 학익동 401-58 시티필드 1층 1014호외



본건 기호2.[ 시티필드 지하1층 비40호 ]