

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 신재욱 소유물건(2025타경508113)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 김진득

감정서번호 : H2025-0314-1021

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

김현진감정평가사사무소

TEL. 010-9010-1207 FAX. 0505-182-3407

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

김현진

(인)

감정평가액	일억오백만원정 (₩105,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김진득		감정평가 목적		경매	
제출처	인천지방법원 경매2계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	신재욱 (2025타경508113)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항			2025. 03. 24		2025. 03. 21 ~ 2025. 03. 24	2025. 03. 24
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	105,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩105,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		헤인아이빌1차 제5층 제501호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 부평구 청천동	259-11 259-30	다세대 주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
	[도로명주소] 인천광역시 부평구 원길로24번길 31-11	헤인아이빌 1차		1층 2층 ~ 5층 각	11.18 152.84			
2	상동	259-11	대	제2종 일반주거지역	256.2			
가	상동	259-30	대	제2종 일반주거지역	18			
				(내) 철근콘크리트조 제5층 제501호	32.945	32.945	105,000,000	비준가액 공용면적포함
				1,2 소유권대지권	16.18 274.2 x---- 274.2	16.18		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 52,500,000 52,500,000	
	합 계						₩105,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 부평구 청천동 소재 '부평구청역' 남서측 인근에 위치하는 '헤인아이빌1차' 제5층 제 501호에 대한 인천지방법원 경매2계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 현장조사 완료일자인 **2025년 03월 24일**을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 03월 21일부터 2025년 03월 24일까지 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

나. 본건의 내부구조는 수 차례 현장실사에 임하였으나, 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부구조를 직접 확인할 수 없어 부득이하게 집합건축물대장현황도면 및 탐문조사 내용 등에 의하여 표기하였는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 전체 단지 개요

소재지	인천광역시 부평구 청천동 259-11외 1필지 헤인아이빌1차 제5층 제501호 [도로명주소] 인천광역시 부평구 원길로24번길 31-11		
명칭	헤인아이빌1차		
구조	철근콘크리트구조	층수(지하/지상)	지상 5층
주용도	공동주택	규모	16세대
사용승인일	2004.06.11	대지면적(m ²)	274.2
연면적(m ²)	622.54	비고	-

[출처:집합건축물대장 표제부]

2. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	비고
가	5/501	다세대주택	32.945	4.2046	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	전유 면적(m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	청천동 259-**	2/203	다세대 주택	39.185	135,000,000 (@3,450,000)	2022.06.14 (2004.06.11)	-

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	전유 면적(m ²)	감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	청천동 234-** 103/5/502	다세대주택	30.35	96,000,000	2025.02.27 (2002.01.02)	법원경매
				(@3,160,000)		
(2)	청천동234-** 302/5/502	다세대주택	39.965	124,000,000	2025.02.28 (2002.04.03)	법원경매
				(@3,100,000)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	가격수준	비 고
기호(가)	3,000,000원/m ² ~ 4,000,000원/m ² 내외수준	층별, 위치별 효용 등에 따라 차이를 보임.

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

용도별	인천 부평구 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	134,422,157,000	106,670,716,844	79.4	1,902	591	31.1
다세대	23,166,857,000	16,386,190,028	70.7	578	156	27.0
아파트	39,743,600,000	33,575,254,418	84.5	335	118	35.2
연립	2,712,000,000	2,051,069,640	75.6	33	12	36.4

다. 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 최근 거래된 비교가능성이 높은 <거래사례 #1>을 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

■ 비교거래사례#1 기준

한국부동산원에서 발표하는 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 결정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
인천 연립다세대	-7.468% (0.92532)	거래시점 / 기준시점		2022.06.14/ 2025.03.24	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2022.05	103.1
			기준시점 당시 지수	2025.02	95.4
		산식		$1 + (95.4 - 103.1) / 103.1$ ≈ 0.92532	

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	5/501	32.945	#1	3,450,000	1.000	0.92532	1.000	3,190,000	105,094,550	105,000,000
합계		32.945	-	-	-	-	-	-	-	105,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)
가	5/501	32.945	105,000,000
합 계			105,000,000

2. 결정의견

거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 부평구 청천동 소재 '부평구청역' 남서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 공동주택 및 소규모 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 전반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 소재 건물 인근까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 제5층 제501호
외벽 : 몰탈위 페인팅마감 등임.
창호 : 알루미늄새시 창호 등임.

(4) 이용상태

'다세대주택'으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

일단의 토지는 인접지 대비 등고 평판한 자루형의 토지로서, 공동주택의 건부지로 이용중임.

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

청천동 259-11 :제2종일반주거지역(2016-01-18), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>
청천동 259-30 :제2종일반주거지역(2016-01-18), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

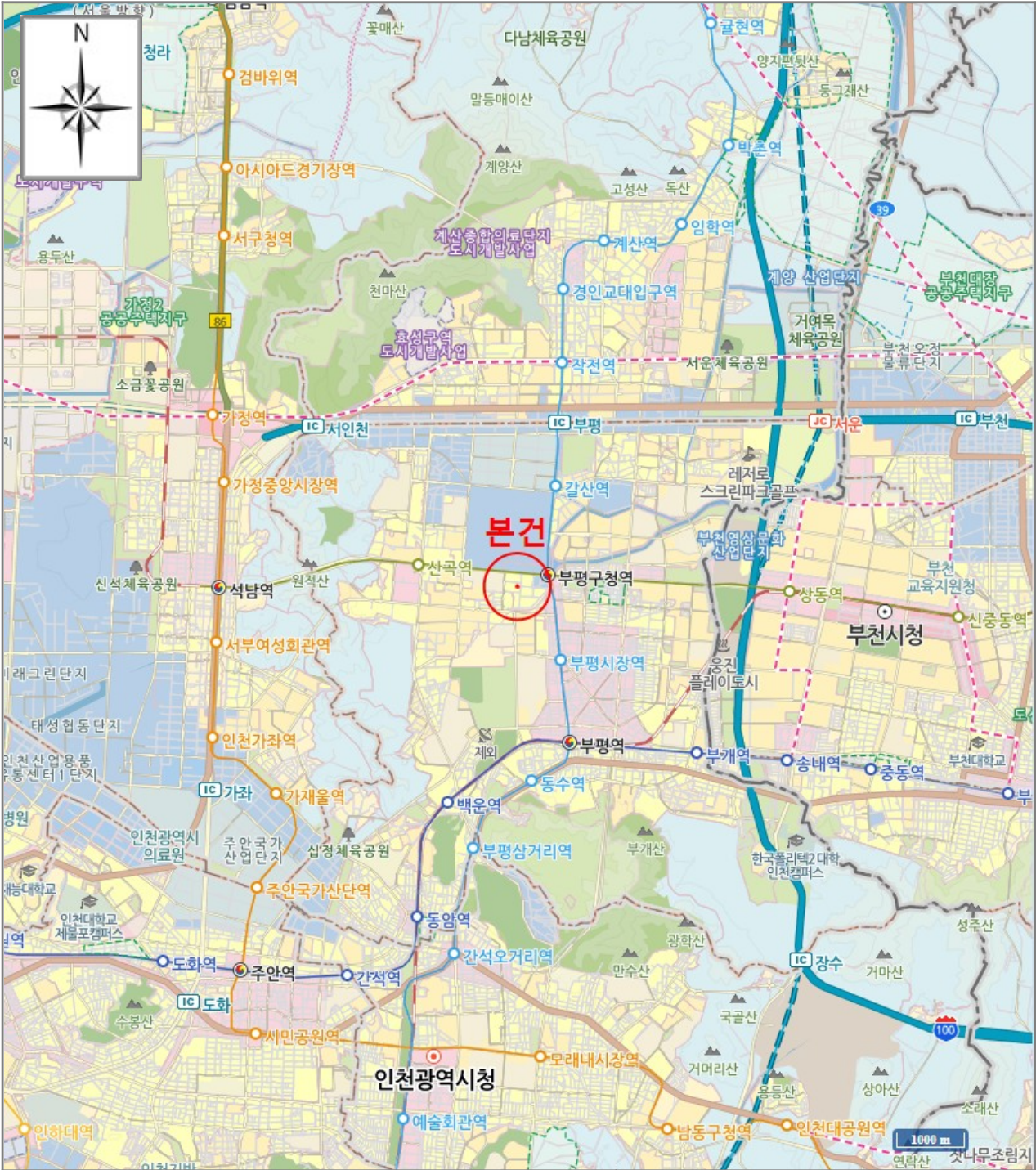
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도

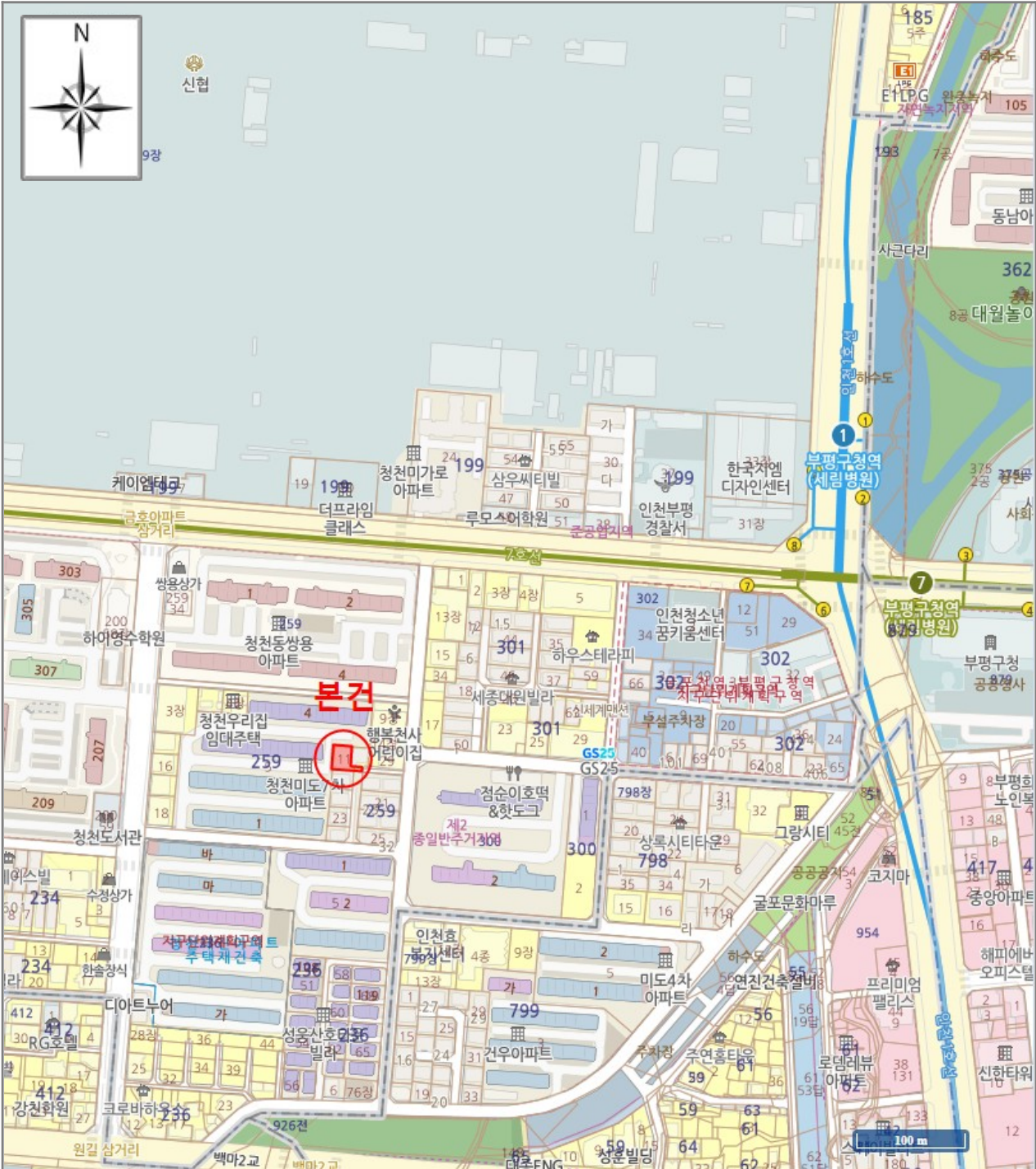
소재지	인천광역시 부평구 청천동 259-11외 1필지 헤인아이빌1차 제5층 제501호
-----	--



[범례]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

상세 위치도

소재지	인천광역시 부평구 청천동 259-11외 1필지 헤인아이빌1차 제5층 제501호
-----	--

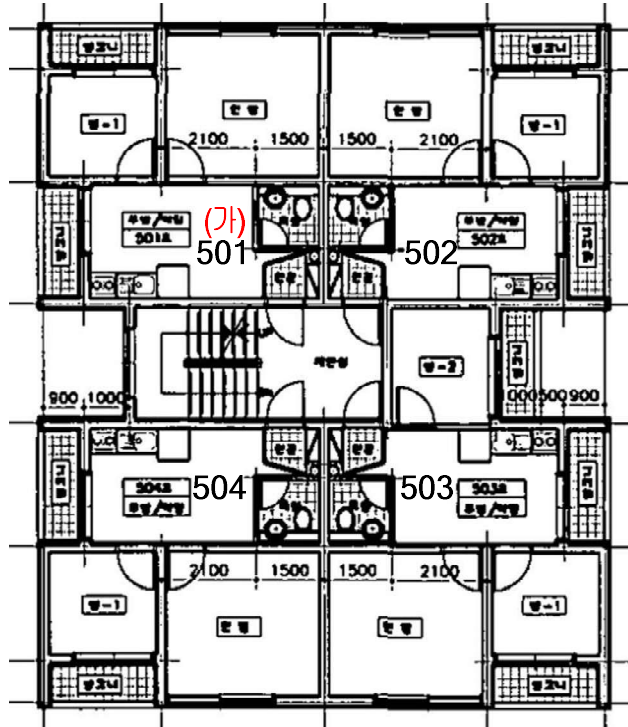


[범례]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

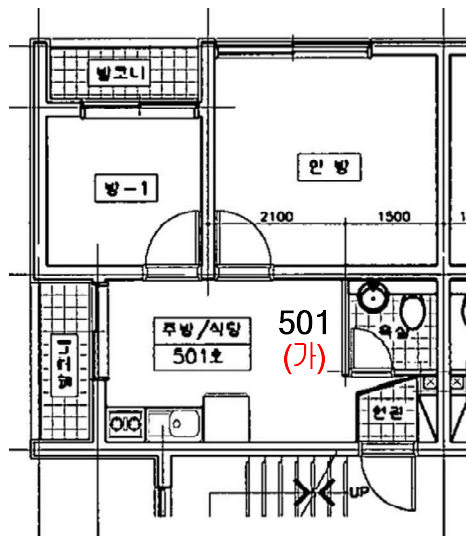
건물개황도

NO SCALE

[호별배치도]



[내부구조도]



사 진 용 지

소재지

인천광역시 부평구 청천동 259-11외 1필지 헤인아이빌1차
제5층 제501호



본건 및 주변전경



본건 및 주변전경

사 진 용 지

소재지

인천광역시 부평구 청천동 259-11외 1필지 헤인아이빌1차
제5층 제501호



본건 및 주변전경



1층전경

사 진 용 지

소재지	인천광역시 부평구 청천동 259-11외 1필지 헤인아이빌1차 제5층 제501호
-----	---



복도전경



본건전경