

# 감정평가서

건명	송명호 소유물건(2024타경573073)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규
감정서번호	X11301

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.

감정평가사

(인)

김세원

감정평가액	일억오천사백만원정 (₩154,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	송명호 (2024타경573073)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024. 12. 01	2024. 12. 01	2024. 12. 03

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-  백	154,000,000
합계					₩154,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 부흥초등학교 서측 인근에 위치하는 광명아트빌 4층 403호(전유면적:45.03㎡)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 방법

본건은 아파트로서 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 2024년 12월 01일임.
- (2) 본건 현장조사시 폐문부재로 내부확인 불가능하여 집합건축물대장 및 건축물현황도, 외부관리상태, 표준적인 이용상황 등을 기준으로 평가 하였음.
- (3) 본건의 위치는 집합건축물대장 건축물현황도(공부)와 출입문표기가 상이(본건 공부상 403호의 출입문표기는 401호)한바 공부상 위치를 기준으로 평가하였으며, 출입문표기 403호(공부상 401호)의 평가액은 163,000,000원이니 참고하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 부평구 부평동 147-3		
층, 호수	광명아트빌 4층 403호		
용도	공동주택(아파트)	사용승인일	2001.12.08.
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	45.03	4.95	16.2

### 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
부평동 147-12	진흥아파트	6/000	43.1	13.64	150,000	감정평가 정보체계	2023.03.12.
							2002.09.04.

#### 2. 사정정보

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 유형별 매매가격지수중 본건과 물적특성이 유사한 인천광역시 연립주택 매매가격지수를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출(2023.03.12. ~ 2024.12.01.)
  - 매매사례의 매매 당시 가격지수 : 99.7 (2023.2)
  - 본건의 가격시점 당시 가격지수 : 96.2 (2024.10)
  - 시점 수정치 :  $96.2/99.7 \approx 0.96489$

### 4. 가치형성요인비교

조건	구분 세항목	격차율		비고
		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 인근지역 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	0.95	본건이 사례대비 건물규모, 승강기유무 등에서 내부요인 열세임.
호별요인	층별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등	1.00	1.07	본건이 사례대비 조망 및 대지권면적에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 기타요인에서 서로 대등함.
누계		1.017		$1.00 \times 0.95 \times 1.07 \times 1.00$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
150,000,000	1.00	0.96489	1.017	45.03/ 43.1	153,800,000

## IV. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 시세

본건 구분건물과 유사한 물건의 시세는 3,400,000원/㎡ 전후임.

### 2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
부평동 147-3	광명아트빌	4/000	46.42	16.70	경매	162,000	2024.03.20.
							2001.12.08.
부평동 147-3	광명아트빌	4/000	44.34	15.95	담보	149,000	2021.03.23.
							2001.12.08.
부평동 147-3	광명아트빌	5/000	45.03	16.20	경매	161,000	2022.10.28.
							2001.12.08.

## 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 154,000,000원으로 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.	(1동의 건물의 인천광역시 부평구 부평동 광명아트빌  [도로명주소] 인천광역시 부평구 부평문화로 105번길 45  (전유부분의 4층 403호  (대지권의표시) 1. 인천광역시 부평구 부평동  대지권의종류: 1. 소유권  대지권의비율: 1.	표시)	공동주택 및 근린 생활시설	철근콘크리트조 평스라브지붕 5층  1층 2층 ~ 5층 각	107.94 197.54	45.03	45.03	154,000,000	비준가격				
		147-3								표시)	철근콘크리트조	45.03	45.03
		건물의								대	294.5		
		147-3								대	294.5	16.2	16.2
합 계					294.5			₩154,000,000.-					
이 하					여	백							
								<b>토지·건물</b> 토 지 : 92,400,000 건 물 : 61,600,000 <b>배분내역</b>					

# 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 부평구 부평동 소재 부흥초등학교 서측 인근에 위치하는 광명아트빌 4층 403호로서 주위는 다세대주택, 근린생활시설, 업무시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 5층 건물내 4층 403호로서

외벽: 드라이비트 마감,  
내벽: 벽지 및 타일 마감,  
창호: 플라스틱새시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형 평지로서 공동주택 및 근린생활시설 부지로 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (7) 인접 도로상태등

본건 북동측 및 남동측으로 폭 약8미터의 포장도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역{건축법}, 상대보호구역{교육환경 보호에 관한 법률}, 과밀억제권역{수도권정비계획법}임.

## (9) 공부와의 차이

본건은 집합건축물대장 건축물현황도상 위치와 출입문표기가 상이함.

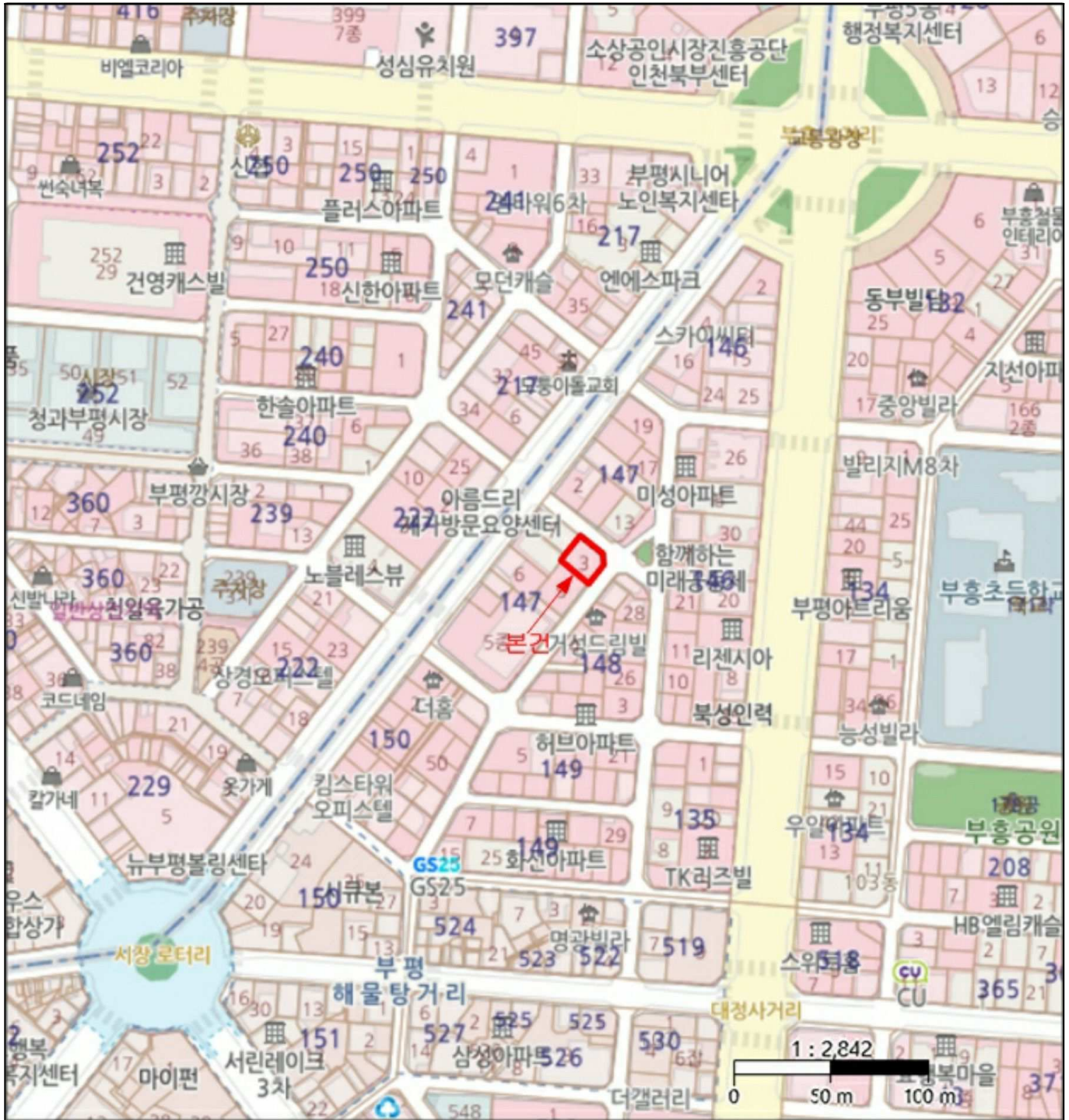
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 위치도



소재지	인천광역시 부평구 부평동 147-3 광명아트빌 4층 403호
-----	-----------------------------------



# 호 별 배치도



**소재지** 인천광역시 부평구 부평동 147-3 광명아트빌 4층 403호

