

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 박일성 소유물건(2025타경510086)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 오재홍

감정서번호 : 부성20250620-01

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.

부성감정평가사사무소

TEL. 032-236-8080 FAX. 032-236-8084

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

지태식

(인)

감정평가액	일억일천육백만원정 (₩116,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박일성 (2025타경510086)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	--		2025. 06. 23	2025. 06. 23	2025. 07. 02	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	--	116,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩116,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		참좋은집 제4층 제401호						
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 계양구 작전동 [도로명주소] 인천광역시 계양구 아나지로 375번길 18-1	157-5 참좋은집	공동주택	철근콘크리트조 슬라브지붕 4층				
				지하1층	93.86			
				지상1층	93.86			
				지상2층 ~ 지상4층 각	96.54			
	1. 상동	157-5	대	제2종 일반주거지역	174			
				(내) 철근콘크리트조 제4층 제401호	39.94	39.94	116,000,000	집합 건축물대장상 공용부분 포함 44.823㎡
				소유권	16.339			
				1.x ----- 대지권	174 x----	16.339		
	합 계						₩116,000,000.-	
				이 하	여	백		

토지·건물  
토 지:  
건 물:

배분내역  
46,400,000  
69,600,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 계양구 작전동 소재 '작동초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '참좋은집' 제4층 제401호에 대한 인천지방법원 경매3계의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 23일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 23일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라, 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하여 '(구분건물)감정평가 명세표'에 표기하였으니 참고하시기 바람.
- ② 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 계양구 작전동 157-5 참좋은집 제4층 제401호		
도로명주소	인천광역시 계양구 아나지로375번길 18-1		
주용도	공동주택		
	10개호		
주구조	철근콘크리트조		
사용승인	2002.01.08		
건물규모	층수	지하 1층/지상 4층	
	연면적	477.34 m <sup>2</sup>	
비고	-		



### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	4/401호	다세대주택	39.94	4.883	44.823	16.339	89.11
합계 (1개호)			39.94	4.883	44.823	16.339	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

없음.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호수	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	대지권			
#1	작전동 646-15	107/ 4/402	다세대주 택	33.05	13.79	103,000,000 (@3,116,490)	2022.11.25 (2001.02.21)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교 거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점/기준시점		2022.11.25/2025.06.23	
인천 연립다세대	-6.903% (0.93097)	매매가격지수	사례거래 당시지수	2022.10	107.2
			기준시점 당시지수	2025.05	99.8
		산식		$1 + (99.8 - 107.2) / 107.2 \approx 0.93097$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)] / 비교 사례 #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	본건과 사례가 대체로 대등함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.000	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액(원)	시산가액(원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
(1)	4/401	39.94	#1	3,116,490	1.000	0.93097	1.000	2,901,358	115,880,266	116,000,000
합계		39.94	-	-	-	-	-	-	-	116,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

#### 인근지역 유사 부동산의 가격수준(호가수준)

본건 인근지역 동류형의 부동산은 전유면적당 약 2,800,000 ~ 3,000,000원/m<sup>2</sup> 내외 수준임  
(층, 향, 면적, 내부시설 등에 따라 다소 차이가 있음.)

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호수	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가목적
			전유	대지권			
(1)	작전동 646-17 110/3/303	다세대주택	39.76	17.67	121,000,000 (@3,043,259)	2024.09.10 (2000.12.04)	법원경매
(2)	작전동646-18 111/3/302	다세대주택	34.06	13.58	105,000,000 (@3,082,795)	2024.01.11 (2001.01.09)	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적에 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

일련번호	평가대상	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
(1)	제4층 제401호	39.94	16.339	116,000,000
합계		39.94	16.339	116,000,000

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

### 2. 기타 참고사항

없음.

## 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 계양구 작전동 소재 '작동초등학교' 남서측 인근에 위치하는 참좋은집 제4층 제401호이며, 주위는 아파트단지 및 단독주택, 동류형의 다세대주택, 상업용부동산 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위여건은 보통임.

### (2) 교통상황

본건은 버스정류장이 인근에 위치하고 있어 교통사정은 편리하며 차량출입이 가능함.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건물 내 제4층 제401호로서,

외벽 : 드라이비트 마감.  
내벽 : 벽지 및 타일 마감.  
창호 : 칼라 및 하이샤시 창호임.

### (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

### (5) 설비내역

도시가스 개별난방이며, 상·하수도시설 및 위생설비 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 다세대주택 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 로폭 약 6미터의 포장도로를 이용중임.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2015-08-24), 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육지원청문의(560-6659))<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역(작성구역 주거환경개선 정비구역)<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

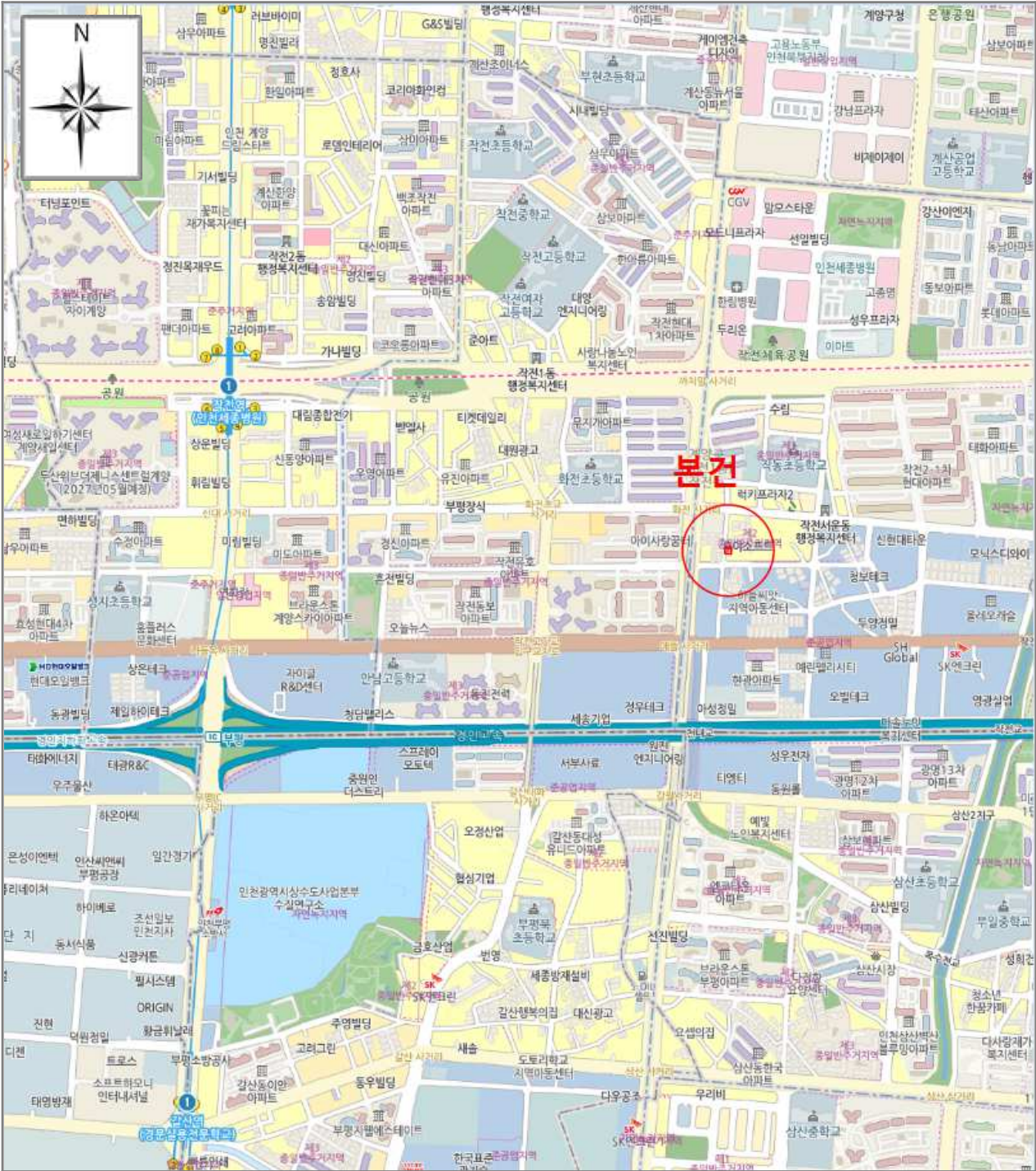
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도

소재지	인천광역시 계양구 작전동 157-5 참좋은집 제4층 제401호
-----	------------------------------------



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



# 건물개황도

소재지	인천광역시 계양구 작전동 157-5 참좋은집 제4층 제401호
-----	------------------------------------



# 건물개황도

소재지	인천광역시 계양구 작전동 157-5 참좋은집 제4층 제401호
-----	------------------------------------



# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 계양구 작전동 157-5 참좋은집 제4층 제401호



본건 전경 : 「북서측」에서 촬영



주위환경 : 「남서측」에서 촬영

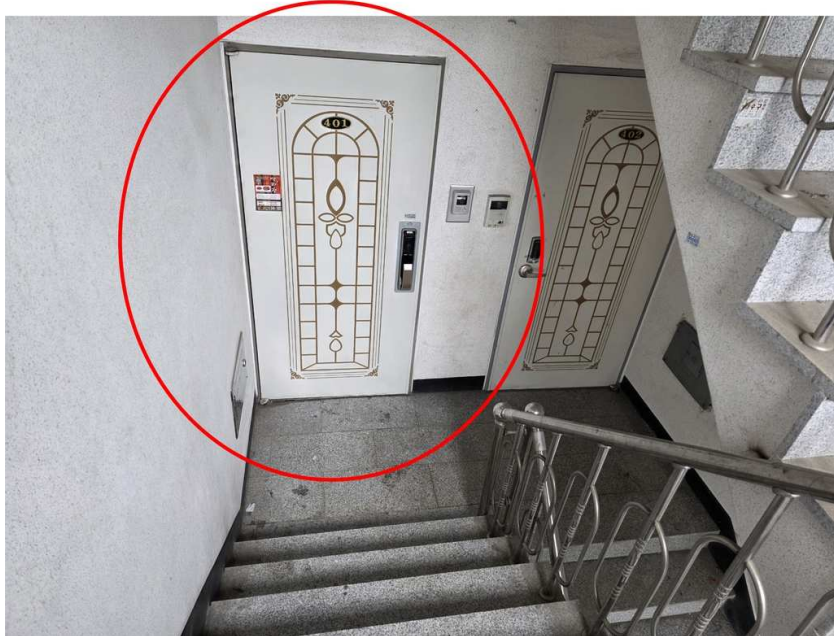
# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 계양구 작전동 157-5 참좋은집 제4층 제401호



1층 공동출입구



본건 현관