

# 감정평가서

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이광구
건명	박연숙 소유물건(2025타경510153)
감정서번호	DS-250704-8001

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.

도시감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
변 선 보

(인)

감정평가액	일억육천칠백만원정(₩167,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이광구	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박연숙 (2025타경510153)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.09	2025.07.08 ~ 2025.07.09	2025.07.10		
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	-  백	167,000,000
	합 계					₩167,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 “부흥초등학교” 남서측 인근에 위치하는 구분건물(태강 씨티 4층 405호)에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1) 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 07월 09일을 기준시점으로 하였음.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2025년 07월 08일부터 2025년 07월 09일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 감정평가의 기준 및 방법

#### 1) 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

#### 2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

##### (1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 “「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.”라고 규정함.

##### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

##### (3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음. 토지(대지권)와 건물을 일괄평가 하였을 경우 일반적인 감정평가 기법상 감정평가액을 토지·건물로 구분하기 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 토지와 건물의 가격을 '구분건물 감정평가 명세표'에 배분하여 표기하였음. 토지와 건물의 가격 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 결정하였으므로 참고하기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 기타 참고사항

- 1) 대상물건 부동산의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였음.
- 2) 대상물건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부를 확인하지 못한 바, 부득이 건축물대장 현황도, 탐문조사 및 외부관찰 등에 의하였으니 업무 진행시 참고바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

<b>소재지</b>	인천광역시 부평구 부평동 531-1 [도로명 주소] 인천광역시 부평구 장제로 89		
<b>건물명</b>	태강 씨티	<b>구조</b>	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
<b>주용도</b>	업무시설, 공동주택, 제1종근린생활시설	<b>사용승인일</b>	2016.08.16
<b>층수</b>	지하 2층, 지상 15층	<b>건축면적 연면적</b>	906.19m <sup>2</sup> 11,010.86m <sup>2</sup>

일련 번호	동·층·호	집합건축물 대장상용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공용면적 (m <sup>2</sup> )(주)	공급면적 (m <sup>2</sup> )(주)	대지권면적 (m <sup>2</sup> )	전용률 (%)	비고
1	4층 405호	오피스텔	50.9	21.68	72.580	7.32	70.13	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

#### 1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등 ]

기호	소재지 명칭	동·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
						사용승인일
#가	부평구 부평동 528-* 외 O O러리	9층 101-9**호	59.77	195,000,000	3,262,506	2024.11.17
						2017.08.31
#나	부평구 부평동 531-* OO 씨티	9층 9**호	48.76	155,000,000	3,178,835	2025.02.20
						2016.08.16
#다	부평구 부평동 555-* OO티움	8층 8**호	57.85	199,000,000	3,439,931	2024.04.27
						2016.12.22

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단되는 **거래사례 #가** 를 선정하였음.

#### 2. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음. **(1.00)**

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

대상물건은 구분건물(오피스텔)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 주요 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 최근지수를 적용하였음.

[ 출처 : 한국부동산원 조사발표 ]

지 수 유 형	오피스텔 매매가격지수	지 역	인천광역시
---------	-------------	-----	-------

오피스텔

지역 : 인천광역시(24.11.17~25.07.09)

거래시점 : 2024.11.17, 2024년10월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.07.09, 2025년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년05월 지수를 적용함

2024.11.17 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 98.14

2025.07.09 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 95.95

시점수정치 :  $95.95/98.14=0.97768$

시점수정치 결정	0.97768
----------	---------

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 가치형성요인 비교

#### 1) 가치형성요인 비교항목

항 목	세 부 항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 차량 이용의 편리성 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
내부요인	시공업체의 브랜드 단지 내 총 세대수 및 최고층수 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권 사용의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

#### 2) 가치형성요인 비교치 산정

본건기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	#가	1.00	1.00	1.03	1.00	<b>1.030</b>
결정의견	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(m <sup>2</sup> )		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
1	195,000,000	1.00	0.97768	1.030	50.9	59.77	167,225,727	167,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

##### 1) 감정평가 사례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

사례 기호	소재지 명칭	동·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	기준시점	감정평가 목적
				단가(원/전유m <sup>2</sup> )	사용승인일	
A	부평구 부평동 531- <sup>*</sup> OO 씨티	2층 2**호	58.63	194,000,000	2025.04.01	법원경매
				3,308,886	2016.08.16	
B	부평구 부평동 531- <sup>*</sup> OO 씨티	7층 7**호	59.75	197,000,000	2025.02.26	법원경매
				3,297,071	2016.08.16	
C	부평구 부평동 531- <sup>*</sup> OO 씨티	2층 2**호	48.76	172,000,000	2024.12.23	법원경매
				3,527,482	2016.08.16	

##### 2) 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	전유면적당 가격수준(원/전유m <sup>2</sup> )	비 고
본건 인근	오피스텔	위치 및 층 등에 따라 2,700,000원 ~ 3,500,000원 내외 수준	유사 전유면적 기준

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[ 출처 : 인포케어 ]

구 분	인천		부평구		비고
	낙찰가율(%)	낙찰율(%)	낙찰가율(%)	낙찰율(%)	
오피스텔 (주거)	71.81	72.70	79.11	79.23	최근 1년
	72.68	72.50	78.95	79.11	최근 6개월

2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(단위 : 원)

기호	동·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액	비고
1	4층 405호	50.9	7.32	167,000,000	-
<b>합 계</b>				<b>167,000,000</b>	

# 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 부평구 부평동	531-1 태강 씨티	업무시설, 공동주택, 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층	지2층	69.41	167,000,000	비준가액 공용면적 포함 평가		
	[도로명주소] 인천광역시 부평구 장제로 89				지1층	847.39				
					1층	402.84				
					2층 ~ 15층 각	692.23				
					일반상업지역	1,139.1				
	1. 인천광역시 부평구 부평동	531-1	대	(내) 철근콘크리트구조 4층 405호		50.9			50.9	
						7.32				
					1. 소유권대지권	1,139.1x-----				7.32
						1,139.1				
						토지·건물 토 지 : 46,760,000 건 물 : 120,240,000	배분내역			
	<b>합 계</b>						<b>₩167,000,000.-</b>			
			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

대상물건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 "부흥초등학교" 남서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 근린생활시설, 공동주택 및 업무시설 등으로 형성된 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

대상물건 건물까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 4층 405호로서,  
(사용승인일 : 2016.08.16)

외 벽 : 돌붙임 및 페인팅 마감 등,  
창 호 : 하이새시 창호임.

## (4) 이용상태

'오피스텔'로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비, 소화전, 기계식 주차설비 등을 구비하였음.

# 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 토지로 '업무시설, 공동주택, 제1종근린생활시설' 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

동측, 북측 및 서측으로 노폭 약 35m 내외, 노폭 약 8m 내외, 노폭 약 8m 내외의 포장도로에 각각 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

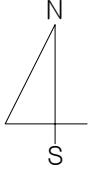
### (9) 공부와의 차이

-.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

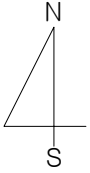
# 광역위치도



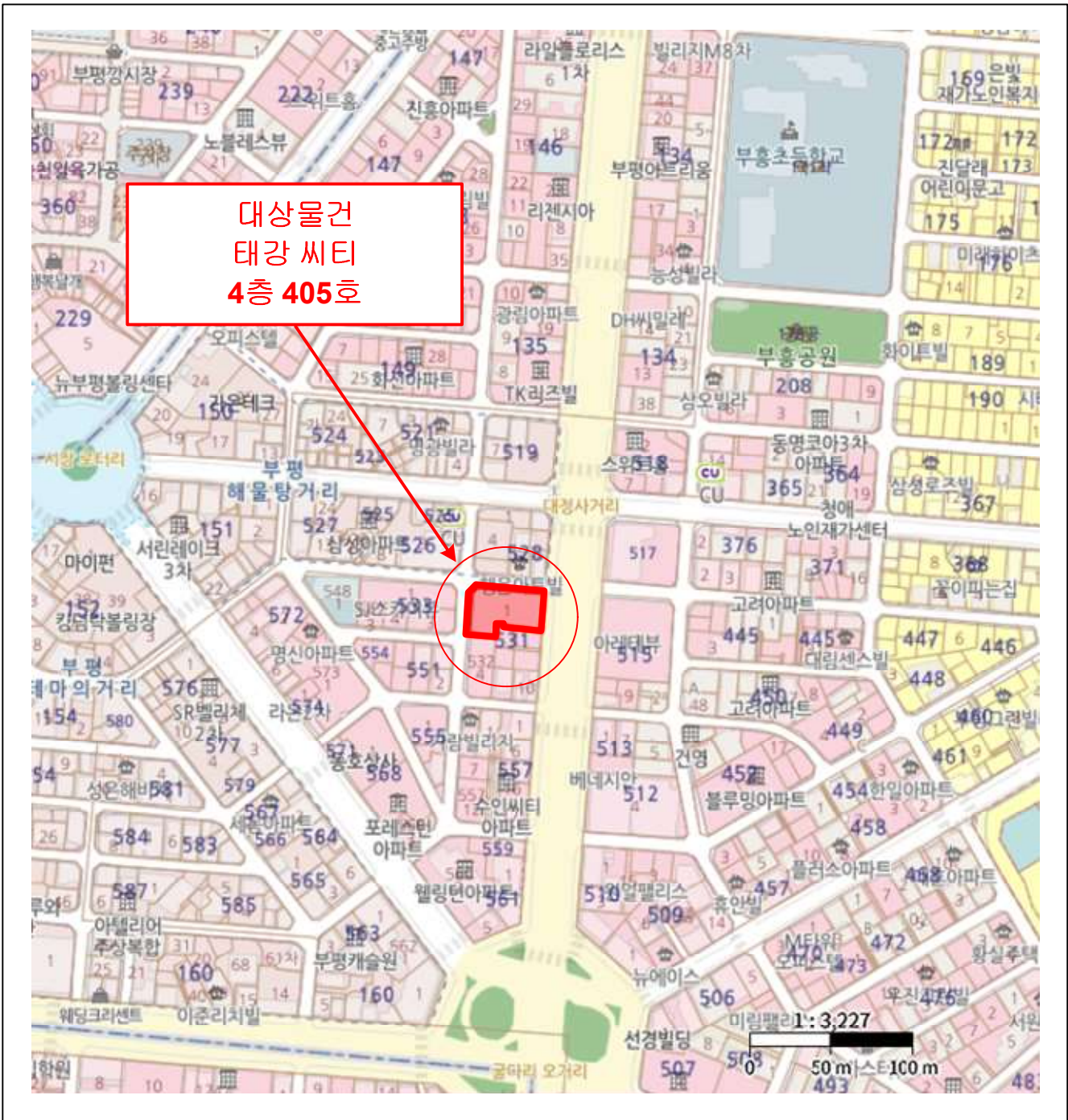
소재지	인천광역시 부평구 부평동 531-1 태강 씨티 4층 405호
-----	-----------------------------------



# 상 세 위 치 도



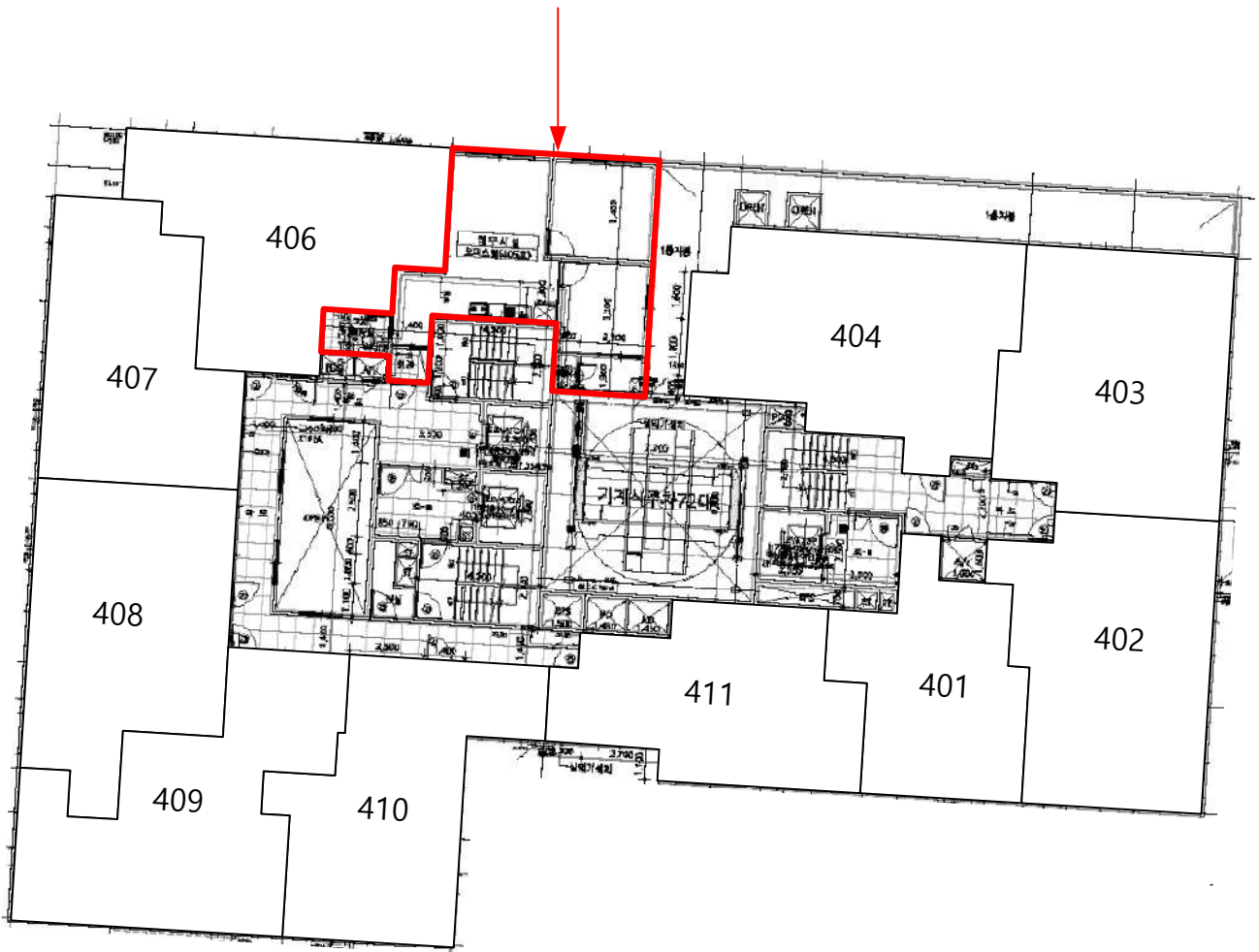
소재지	인천광역시 부평구 부평동 531-1 태강 씨티 4층 405호
-----	-----------------------------------



# 호별 배치 및 내부구조도

No Scale

대상물건  
4층 405호



본건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등의 사유로 내부구조도는 건축물현황도 및 외부관찰 등을 토대로 작성하였으니 경매진행시 유의하시기 바랍니다.







1



