

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 장승진 소유물건(2024타경547258)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정평가서번호: 원미-24경매-072

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

원미감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
한찬우

한찬우

(인)

감정평가액	오천구백만원정 (₩59,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장승진 (2024타경547258)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.20	2024.07.19 ~ 2024.07.20	2024.07.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	59,000,000
	합계					₩59,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 부평구 부평동 소재 “부평중학교” 남측 인근에 위치하는 도시형생활주택 “엘도라도” 제4층 제405호로서 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 제1호의 시장가치를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.07.20일을 기준시점으로 함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건의 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지		부평구 부평동 377-5 (도로명주소) 부평구 부흥북로72번길 15(부평동)		
건물명, 층, 호수		엘도라도 제4층 제405호		
용도		도시형생활주택	사용승인일	2011.12.14
연번	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	제4층 제405호	16.13	5.922	3.654

### 3. 거래사례의 선정

#### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 층, 호수	전유면적 대지권(㎡)	거래금액	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	부평구 부평동 377-37	카리스뷰2차 1***호	46.35 7.48	175,000,000	3,775,620	2023.08.04 2015.04.15
B	부평구 부평동 377-16	로템레뷰 ***호	44.84 8.651	150,000,000	3,345,227	2024.01.20 2014.01.20

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 자료출처 : 한국부동산원 제공 실거래자료  
거래단가 = 거래금액/전유면적

## 나. 비교거래사례의 선정

위 사례 중 사례(A)는 본건 인근지역 내 소재하며 규모, 향, 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 높다고 판단되고 최근의 거래사례로서 가격시점 당시의 가격을 적절히 반영하고 있다고 판단되어 이를 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 인근지역의 유사부동산 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.(사정보정치 : 1.00)

## 5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 조사발표하는 공동주택 매매가격지수 중 “ 인천광역시 연립·다세대주택 매매가격지수” 를 적용하여 시점수정치를 산정하되 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 아니한 상태로서 발표된 시점(2024년 06월)의 매매가격지수를 연장 적용함.

2023.08.04 매매가격지수 : 98.5(2034년 07월 지수 적용)

2024.07.20 매매가격지수 : 96.8(2024년 06월지수 적용)

시점수정치 :  $96.8/98.5 = 0.98274$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 가치형성요인 비교치의 산정

조 건	세부항목	비교치	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	사례 및 본건 인근지역에 소재하므로 대등함
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	0.90	최고층수, 건물의 마감상태, 노후도 등 본건 열세
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편의성		
개별적 요인	층별효용	1.10	층별 효용 본건열세 전유부분의 면적, 도로에 의한 소음도 본건 우세
	향별효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치 계	$1.00 \times 0.90 \times 1.10 \times 1.00$	0.990	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

연번	호수	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
1	제4층 제405호	175,000,000	1.00	0.98274	0.990	16.13 /46.35	59,000,000

※ 비준가격 = 사례가격 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인 비교치  
× 면적비교치

※ 비준가격은 십만원 단위에서 사사오입하였음.

### III. 참고가격

#### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사 주택의 가격수준은 3,500,000원/㎡ 내외임.

#### 2. 인근 평가전례

소재지	건물명 층, 호수	전유면적 대지권(㎡)	평가금액	평가목적	기준시점 사용승인일
부평구 부평동 377-5	엘도라도 ***호	22.89 5.19	86,000,000 @3,757,099	경매	2024.03.06 2011.12.14
부평구 부평동 378-1	부흥빌딩 1***호	29.16 3.90	107,000,000 @3,669,410	경매	2024.04.19 1994.01.27

※ 한국감정평가사협회 제공 감정평가전례

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

위 참고가격 자료와 비교하면 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액

연번	소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액
1	부평구 부평동 377-5	엘도라도	제4층 제405호	16.13	3.654	59,000,000



# 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

부평구 부평동 소재 "부평중학교" 남측인근에 위치하는 도시형생활주택 "엘도라도" 제4층 제405호로서 인근은 학교, 다세대주택, 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재된 주상지대임.

## (2) 교통상황

본건 서측인근에 인천지하철1호선 "부평시장역", 남서측 근거리에 경인전철 "부평역" 이 위치하고 시내버스정류장이 인접하는 등 대중교통상황 편리한 지역임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 지하1층 지상10층 규모의 복합용도 건물 내 제4층 제405호로서

외벽 : 콘크리트 위 페인팅 마감  
창호 : 프라스틱창호임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

일반적인 상하수도설비 및 위생설비 갖추고 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형 토지로서 인접토지와 등고 평탄하며 복합용도 건물의 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

서측으로 아스콘포장 소로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역(건축법), 상대보호구역(교육환경 보호에 관한 법률), 과밀억제권역(수도권정비계획법) 내 토지임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계 미상임.

# 광역위치도

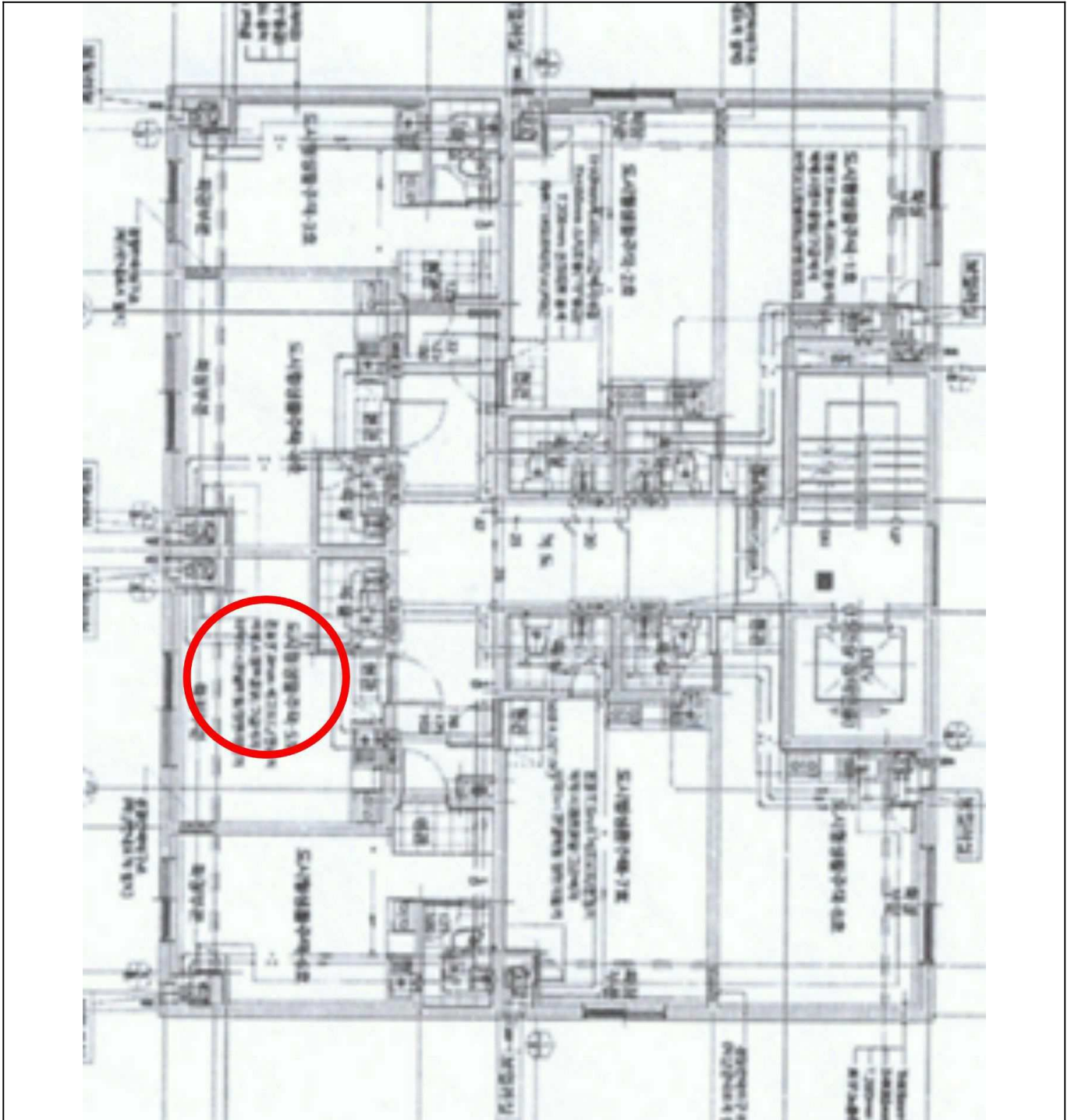


소재지 인천광역시 부평구 부평동 377-5 일원





# 건물개황도(호별 배치도)



# 건물개황도(405호 본건)

