

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 이재선

건명 : 설주호 소유물건(2025타경505510)

감정서번호 : 청담-007-2025

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(转载)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



清談 鑑定評價士事務所

청담 감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
오 영 선

감정평가액	일억오천오백만원정 (₩155,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매16계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	설주호 (2025타경505510)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.01	2025.02.01	2025.02.03		
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	-	155,000,000  백
	합 계					₩155,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 “굴다리 오거리” 남동측 인근에 위치하는 대명아트빌 제4층 제401호로서, 인천지방법원의 경매진행을 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 하여 평가하였음.

### 2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2025년 02월 01일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 02월 01일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

-.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## III. 기타 참고사항

1. 대상물건의 위치는 집합건축물대장상 ‘건축물현황도’에 의거하여 확인함.
2. 본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 한국부동산연구원에서 제시한 「토지·건물 배분 비율표」상 배분비율에 의거 하여 배분하였는 바, 경매 진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 구분건물

#### ■ 총괄 개요

[출처 : 집합건축물대장 기준]

소재지·건물명	인천광역시 부평구 부평동 491-3번지 대명아트빌			
도로명주소	인천광역시 부평구 부일로 19번길 8 (부평동)			
	주 용 도	다세대주택, 근린생활시설		
	주 구 조	철근콘크리트구조		
	사용승인일	2002.09.04		
	건물규모	층 수	지상5층	
		연면적	701.67 m <sup>2</sup>	
	호수 / 세대수	1호 / 12세대		

#### ■ 대상물건 개요

기호	층·호	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )				대지권면적(m <sup>2</sup> )
			전유면적	공용면적	전유+공용	전용율(%)	
가	4층 401호	다세대주택	52.7641	7.1841	59.9482	88.02	17.30

※ 공용면적 = 집합건축물대장(전유부) 공용부분 (주) 면적합산

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가 방식

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

### 2. 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, 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 3. 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

## VI. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

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

### 2. 평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	명칭 층	공부상 용도	면적(㎡)		거래가액 (원/전유㎡)	거래시점	사용 승인
				전유	대지권			
#1	부평동 491-□	- 4층	공동 주택	43.92	15.24	133,000,000원 (@3,030,000)	2024.06.09	2001

출처: 등기사항전부증명서, KAIS

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 비교거래사례의 선정

본건 인근에 소재하는 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높고 비교적 최근에 거래된 <사례 #1>을 선정함.

## (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.00

## (4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

지역 유형	시점수정치	산출근거	
인천광역시 연립다세대	0.98865	거래시점 / 기준시점	2024.06.09 / 2025.02.01
		매매 가격지수	2024.06.09 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 96.9 2025.02.01 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 95.8
		산식	지역 : 인천광역시(24.06.09~25.02.01) 시점수정치 : $95.8/96.9 \approx 0.98865$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 가치형성요인 비교

조건	세부항목	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	본건은 사례 대비 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 사례 대비 전유부분의 면적크기 등 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.980	-

## (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본건 일련 번호	거래사례비교법에 따른 단가 산정					전용면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시정 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)			
가	3,030,000	1.00	0.98865	0.98	2,935,697	52.7641	154,899,410	155,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VII. 참고가격자료

### 1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층	용도	면적(㎡)		평가액 (원/전유㎡)	평가 시점	평가 목적	사용 승인
			전유	대지권				
#2	부평동 558-□번지 4층	공동 주택	66.22	27.41	206,000,000원 (약 @3,110,000)	2024.01	경매	2009
#3	부평동 567-□번지 5층	공동 주택	48.73	17.7562	141,000,000원 (약 @2,890,000)	2022.12	경매	2002

(출처: KAPA HUB PLUS)

### 2. 경매동향

인천광역시 부평구 2024년 07월 ~ 2024년 12월

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	1,258,837,700원	923,110,999원	73.3%	4건	2건	2건(50.0%)	2건
집합건물	73,147,900,000원	57,717,394,514원	78.9%	982건	658건	324건(33.0%)	60건
- 다세대	12,653,300,000원	8,809,402,168원	69.6%	309건	221건	88건(28.5%)	10건
- 아파트	23,711,600,000원	20,015,624,714원	84.4%	185건	113건	72건(38.9%)	22건
- 연립	1,497,000,000원	1,126,952,640원	75.3%	16건	9건	7건(43.8%)	1건
- 오피스텔	2,823,000,000원	2,105,943,959원	74.6%	34건	21건	13건(38.2%)	2건
- 오피스텔(주거)	30,399,000,000원	24,125,520,033원	79.4%	359건	227건	132건(36.8%)	16건
- 주상복합(주거)	2,064,000,000원	1,533,951,000원	74.3%	79건	67건	12건(15.2%)	9건
상가	6,088,325,550원	3,714,700,990원	61.0%	26건	19건	7건(26.9%)	5건
공장	561,000,000원	424,199,999원	75.6%	31건	29건	2건(6.5%)	4건
특수부동산	8,777,949,430원	4,510,000,000원	51.4%	3건	2건	1건(33.3%)	1건
토지	1,188,550,000원	402,000,000원	33.8%	7건	6건	1건(14.3%)	0건
합계	91,022,562,680원	67,691,406,502원	74.4%	1,053건	716건	337건(32.0%)	72건

자료출처: 인포케어 <http://www.infocare.co.kr/>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VIII. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	
가	4층 401호	52.7641	17.3	155,000,000원

결정의견      평가전례, 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

### 2. 기    타

-

# 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  가	인천광역시 부평구 부평동  [도로명주소] 인천광역시 부평구 부일로 19번길8	491-3  대명 아트빌	근린생활 시설 및 다세대주택  (근린생활 시설 -112.93㎡ 계단실 -22.56㎡)	철근콘크리트조 평스라브지붕5층  1층  2~4층 5층	135.49		155,000,000	
					145.16			
					130.70			
					230.1			
					52.7641	52.7641		
17.3	17.3							
	-----		17.3					
	230.1		(내) 제4층 제401호 철근콘크리트조  1 소유권 대지권					
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 93,000,000 62,000,000
	<b>합 계</b>						<b>₩155,000,000.-</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

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 '굴다리 오거리' 남동측 인근에 위치한 대명아트빌 제4층 제401호로서, 부근은 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

인근까지 차량의 접근이 가능하며, 부근에 버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 5층 건 내 4층 401호로서,

(집합건축물대장상 사용승인일 : 2002.09.04)

외 벽 : 드라이비트마감 등

창 호 : 새시창임.

## (4) 이용상태

다세대주택임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

사각형 토지로 주상용 건부지임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 필지 북서측으로 약 6 m 도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

## (9) 공부와의 차이

-

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

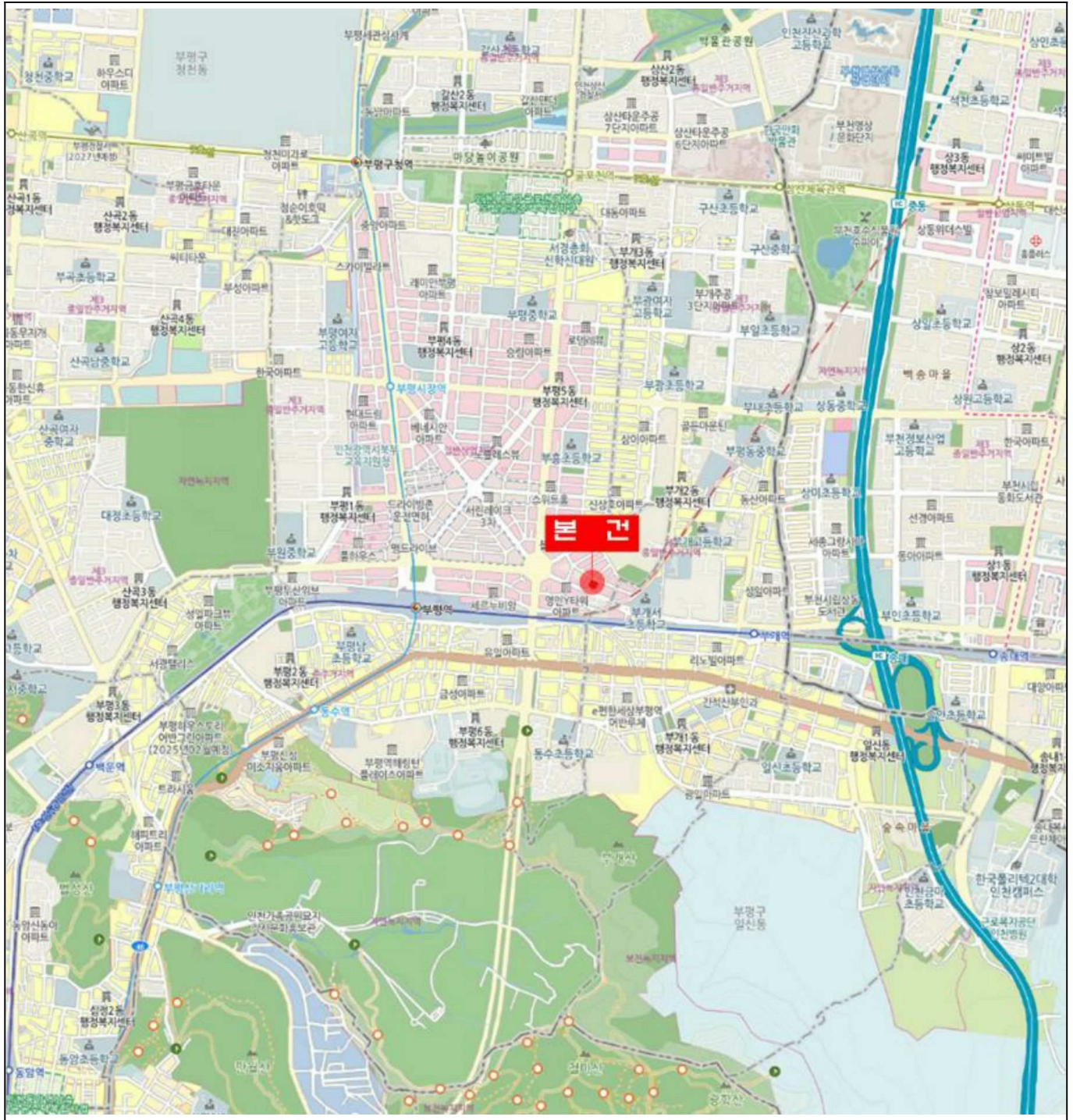
이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 현장조사 및 공부를 근거로 작성하였으며, 자세한 임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지

인천광역시 부평구 부평동 491-3번지 대명아트빌 4층 401호

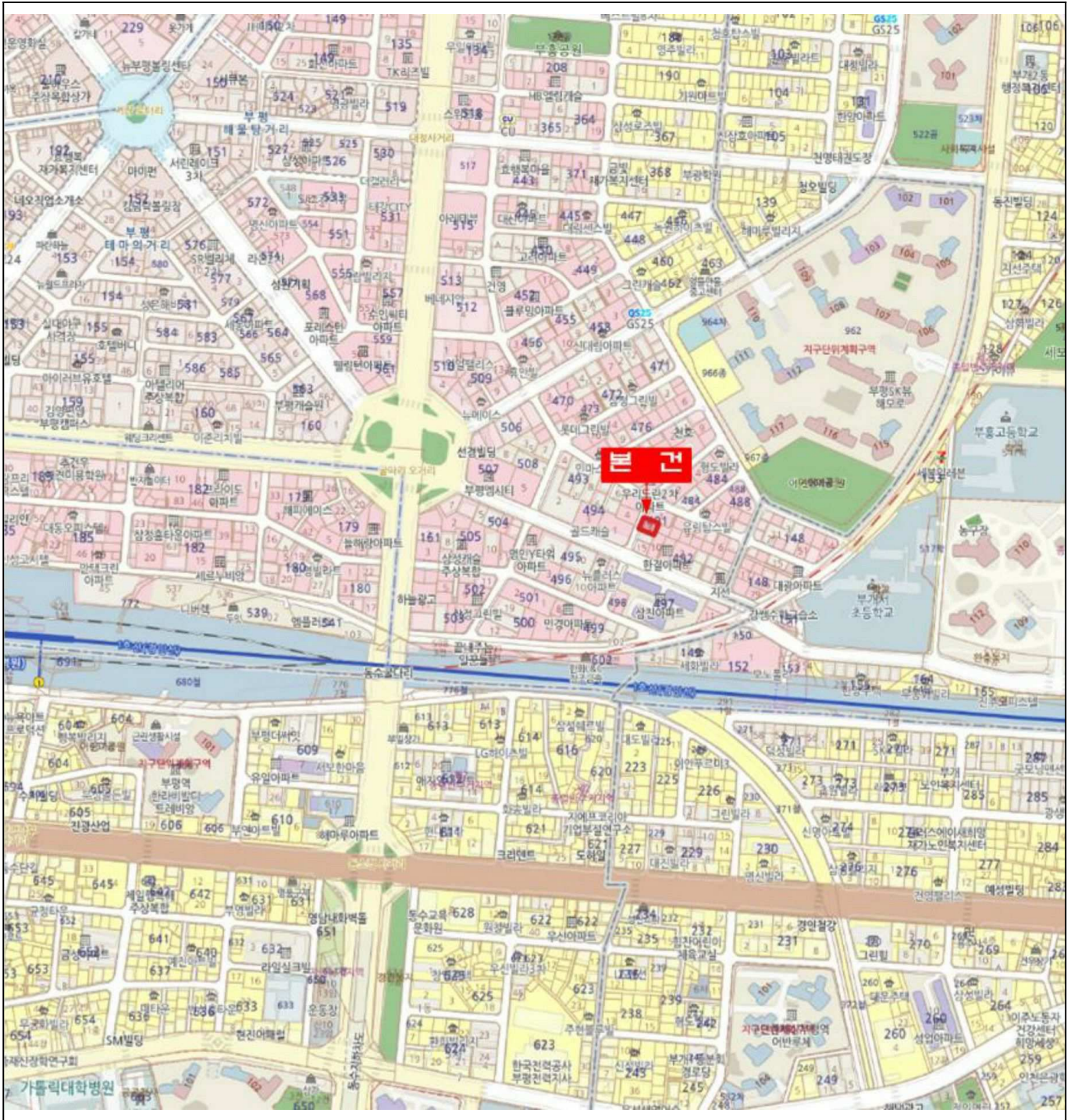


# 위 치 도



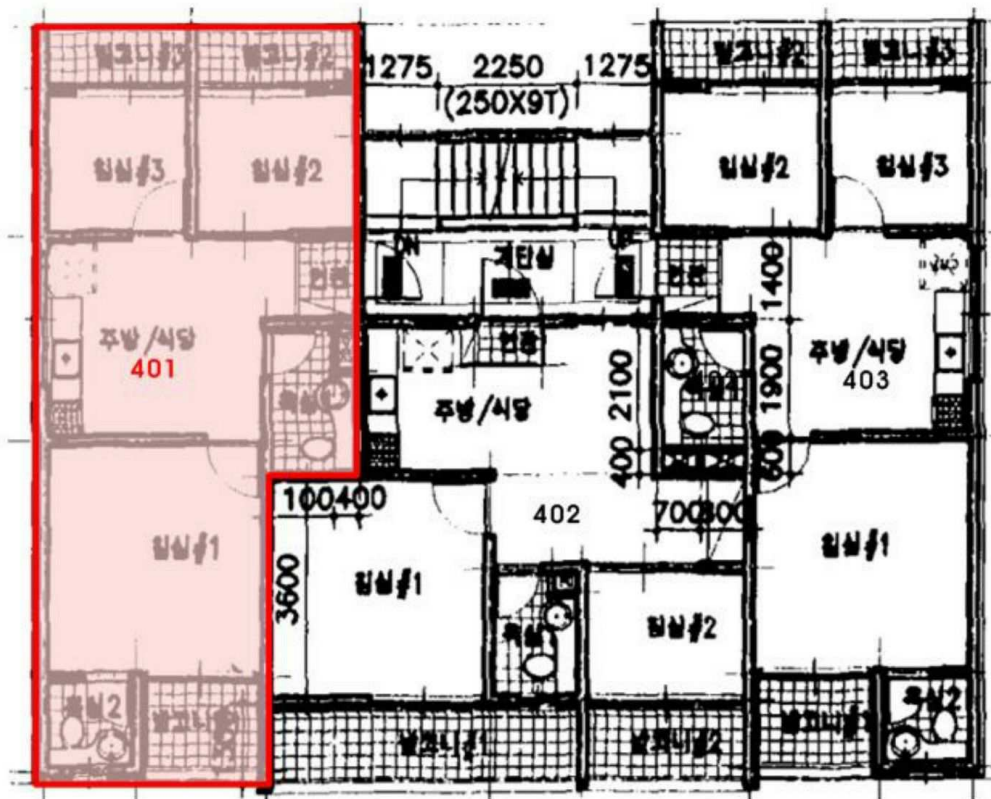
소재지

인천광역시 부평구 부평동 491-3번지 대명아트빌 4층 401호



# 호 별 배치도

Non Scale



기 호 (가) ( 대명아트빌 4 층 401 호 )

# 사 진 용 지



동 전경

# 사 진 용 지



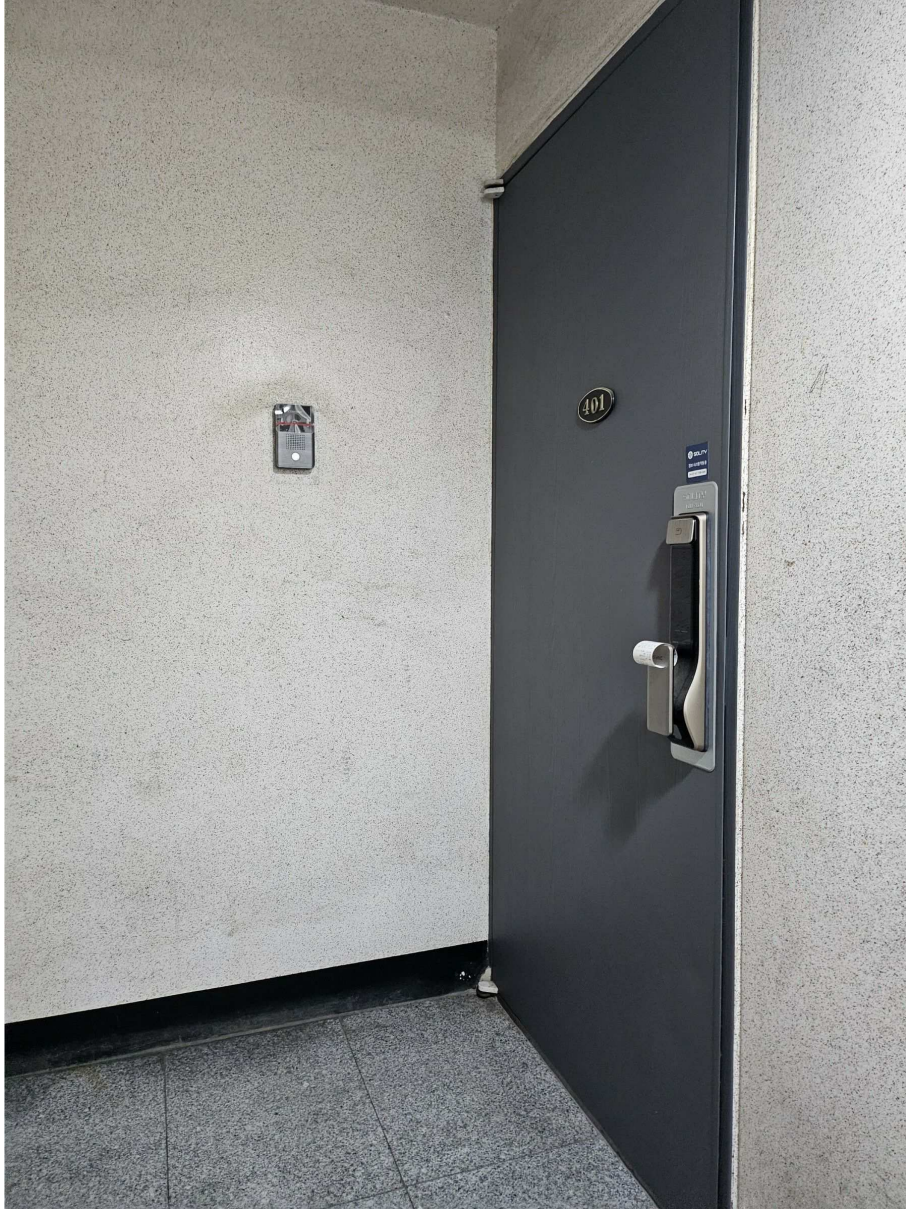
동 전경

# 사 진 용 지



공동 출입구

# 사 진 용 지



현관문