

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 유지성 소유물건(2025타경507399)

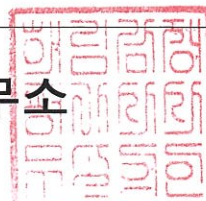
의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정평가서번호: HA250214



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.

해림감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
황주연

황주연



감정평가액	일억칠천삼백만원정 (₩173,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매16계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유지성 (2025타경507399)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.21	2025.02.20 ~ 2025.02.21	2025.02.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	173,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩173,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### I. 감정평가 개요

#### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동소재 "부평남초등학교" 남측인근에 위치하는 구분건물 (웨스트레뷰 2층 201-203호)로서 인천지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

#### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

##### 1) 기준가치

본건은 「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 02월 21일을 기준시점으로 하였음.

##### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2025년 02월 20일 ~ 21일임.

## 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### 5. 기타 참고사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부서류 등에 의하였으니 참고바람.
- 2) 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부출입이 불가능하여, 부득이 건축물 도면, 외부 관찰, 유사부동산사례 및 탐문등에 의하여 조사하였으니 경매진행시 참고바람.
- 3) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제 20조에 의거하여 건물의 전 유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나 귀 요청에 의하여 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물 배분가액을 감정평가명세표에 표시하였으니 참고바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

<b>소재지</b>	인천광역시 부평구 부평동 674-21,674-27 [도로명 주소] 인천광역시 부평구 주부토로 56번길 18-3		
<b>건물명</b>	웨스트레뷰	<b>구조</b>	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
<b>주용도</b>	업무시설 (오피스텔)	<b>사용승인일</b>	2015.12.22
<b>층수</b>	지상14층 지하2층	<b>건축면적 연면적</b>	811.08m <sup>2</sup> 9,030.53m <sup>2</sup>

일련 번호	층·호	공부상 용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공용면적 (m <sup>2</sup> )	공급면적 (m <sup>2</sup> )	대지권면적 (m <sup>2</sup> )	비고
1	2층 201-203호	업무시설 (오피스텔)	59.480	17.169	76.649	11.562	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

#### 1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등 ]

기호	소재지	동층호수	용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
							사용승인일
#1	부평동 674-21외	20*동 13층 130*호	오피스텔	59.48	190,000,000	3,194,351	2024.11.07
							2015.12.22
#2	부평동 674-21외	20*동 3층 30*호	오피스텔	59.48	160,000,000	4,532,775	2024.04.15
							2015.12.22

#### 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 거래사례중 비교적 최근사례인 거래사례 #1을 비교사례로 선정하였음.

#### 2. 사정보정

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 주요 지역별 유형별 집합건물의 가격지수 및 수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 가격지수 및 수익률을 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 가격지수 및 변동률 미발표시 최근지수를 적용하였음.

(출처 : 한국부동산원 조사발표)

<b>지수 및 수익률 유형</b>	오피스텔 매매가격지수	<b>지 역</b>	인천광역시 부평구
------------------------	-------------	------------	-----------

아파트

지역 : 인천광역시 부평구(24.11.07~25.02.21)

거래시점 : 2024.11.07, 2024년10월 지수를 적용함

기준시점 : 2025.02.21, 2025년01월 지수를 적용함

2024.11.07 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 98.14

2025.02.21 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 97.19

시점수정치 :  $97.19/98.14 \approx 0.99032$

<b>시점수정치 결정</b>	<b>0.99032</b>
-----------------	----------------

## 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 층 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	#1	1.00	1.00	0.92	1.00	<b>0.920</b>
본건은 거래 사례대비 층별효용에서 열세임.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 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	190,000,000	1.00	0.99032	0.920	59.48	59.48	173,107,936	173,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

1) 감정평가사례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

사례 기호	소재지	동층호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)		기준시점	감정평가 목적
				단가(원/전유m <sup>2</sup> )			
A	부평동 674-**	10*동 12층 120*호	75.88	226,000,000	2,978,387	2024.06.07	경매
B	부평동 674-**	10*동 9층 90*호	65.47	220,000,000	3,360,318	2022.03.24	경매

2) 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준	비 고
본건 인근	오피스텔	본건 유사 인근 오피스텔의 가격은 층, 향, 면적에 따라 다양하나 2,500,000원/m <sup>2</sup> 3,500,000원/m <sup>2</sup> 수준임.(전유면적 기준)	유사 건축구조 및 내용년수 기준

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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	층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가액	비고
1	2층 201-203호	59.48	11.562	173,000,000	비준가액

# 구분건물 감정평가명세표

인원 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  [도로명주소] 인천광역시 부평구 경인로 912	674-21 674-27 (웨스트 레뷰)	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층 업무시설 (오피스텔)						
							지2층	144.48		
							지1층	761.65		
							1층	58.68		
							2층	621.88		
				3층~14층 각	620.32					
		1. 인천광역시 부평구 부평동	674-21	대			1,336.7			
		2. 동 소	674-27	대			31.1			
					(내) 철근콘크리트구조 2층 201-203호 1.2. 소유권		59.48	59.48	173,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
					----- 대지권	1,367.8x	11.562	11.562		
합 계							₩173,000,000.-			

토지·건물  
토 지 :  
건 물 :

배분내역  
51,900,000  
121,100,000

# 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

본건은 인천광역시 부평구 부평동소재 "부평남초등학교"남측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 공동주택및 업무시설, 주상용건물, 근린생활시설등이 혼재한 주상복합지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 버스정류장및 인천지하철 1호선 동수역 소재하여 전반적인 교통사정은 양호한편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층건물내 2층 201-203호로서

- 외벽: 몰탈위 페인트등마감.
- 창호: 샤시창호 마감.

## (4) 이용상태

오피스텔(주거용)로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생및 급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기설비등 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 부정형토지로서 업무시설(오피스텔)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

본건은 북서측으로 폭 약 35m, 남동측으로 폭 약 8m의 도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1:674-21

준주거지역

가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2014-07-14)<철도안전법>

기호2:674-27

준주거지역

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

## (9) 공부와의 차이

없음.

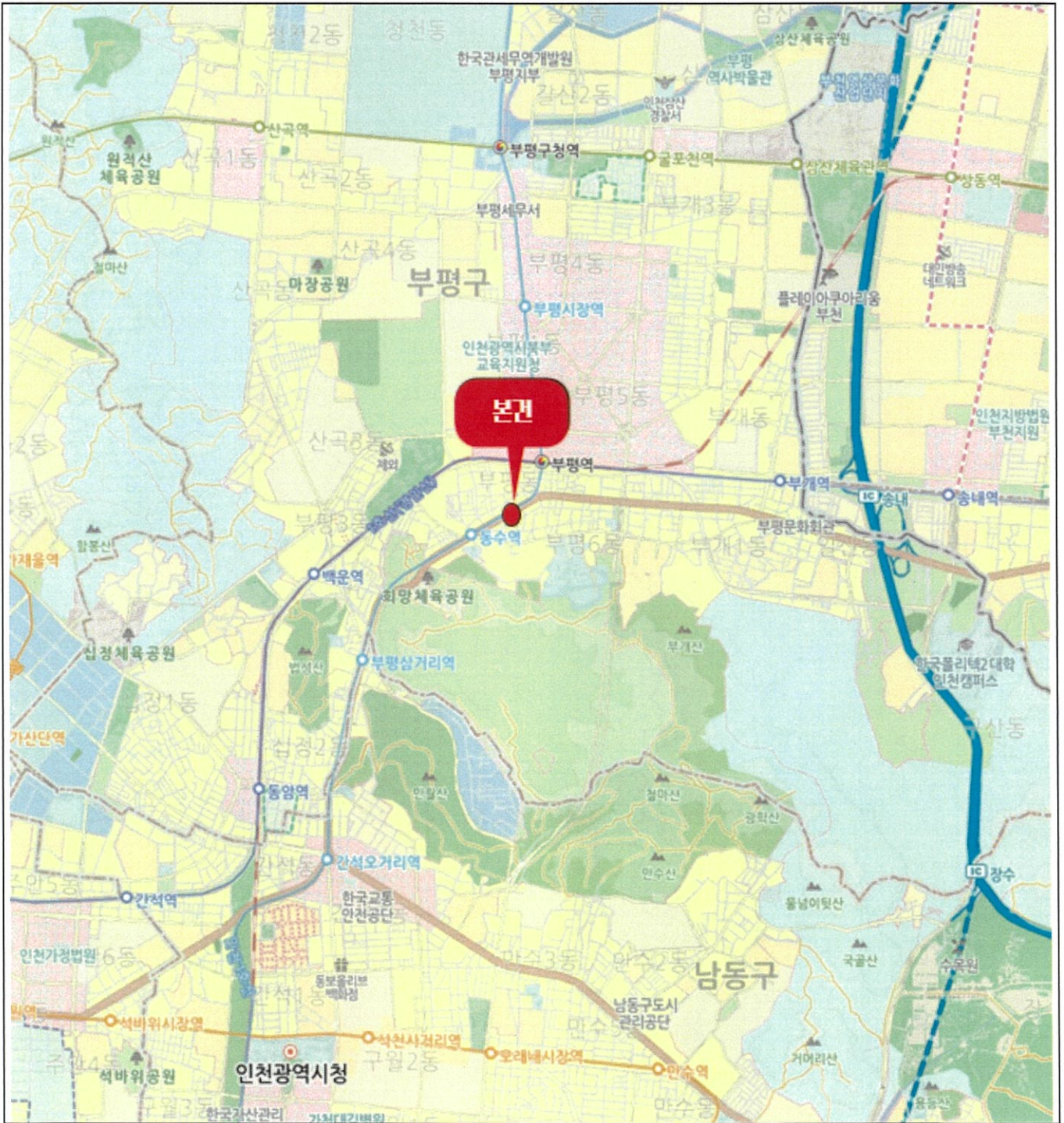
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계 미상임.

# 광역 위치도



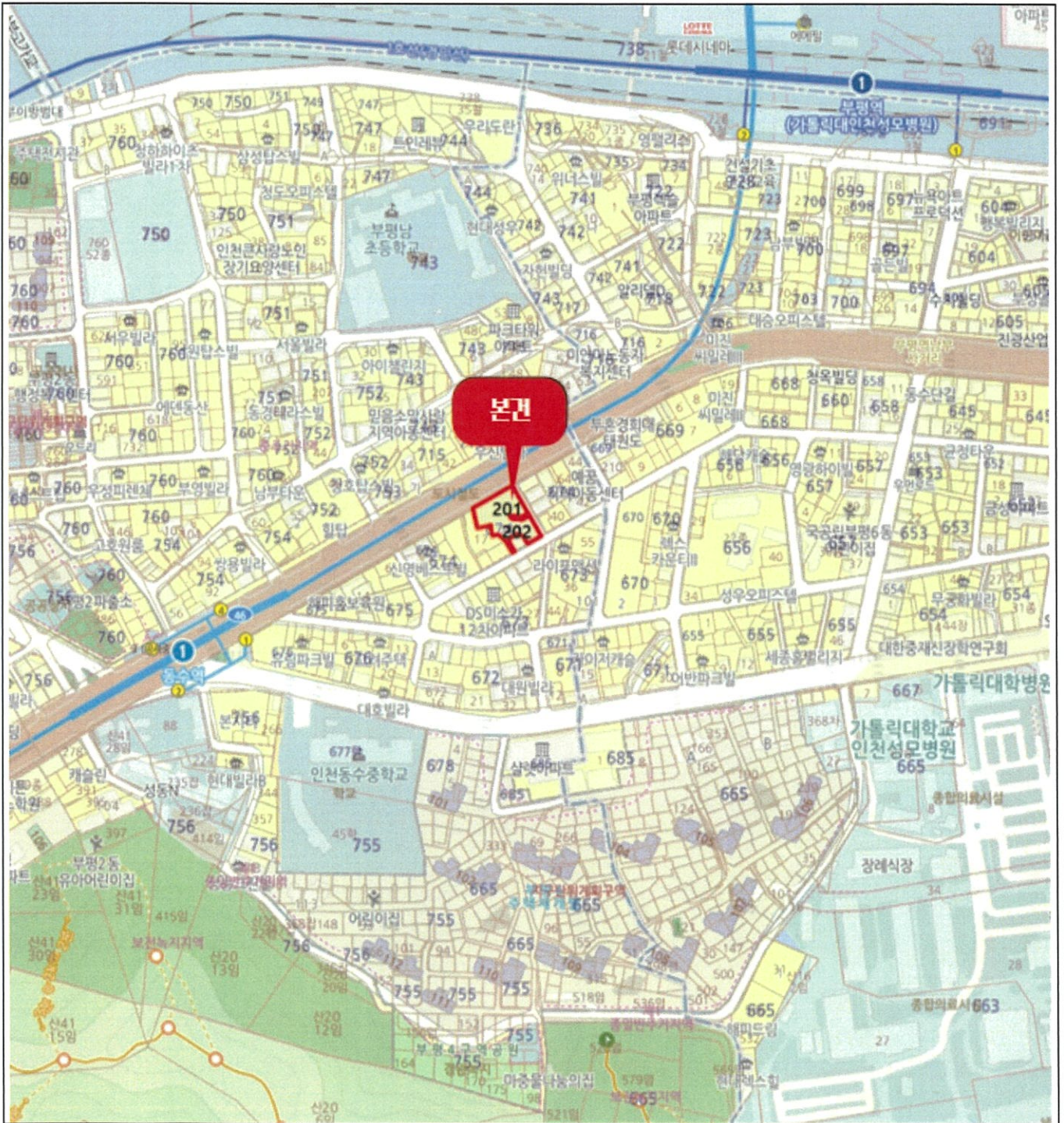
소재지	인천광역시 부평구 부평동 674-21외 웨스트레뷰 2층 201-203호
-----	---



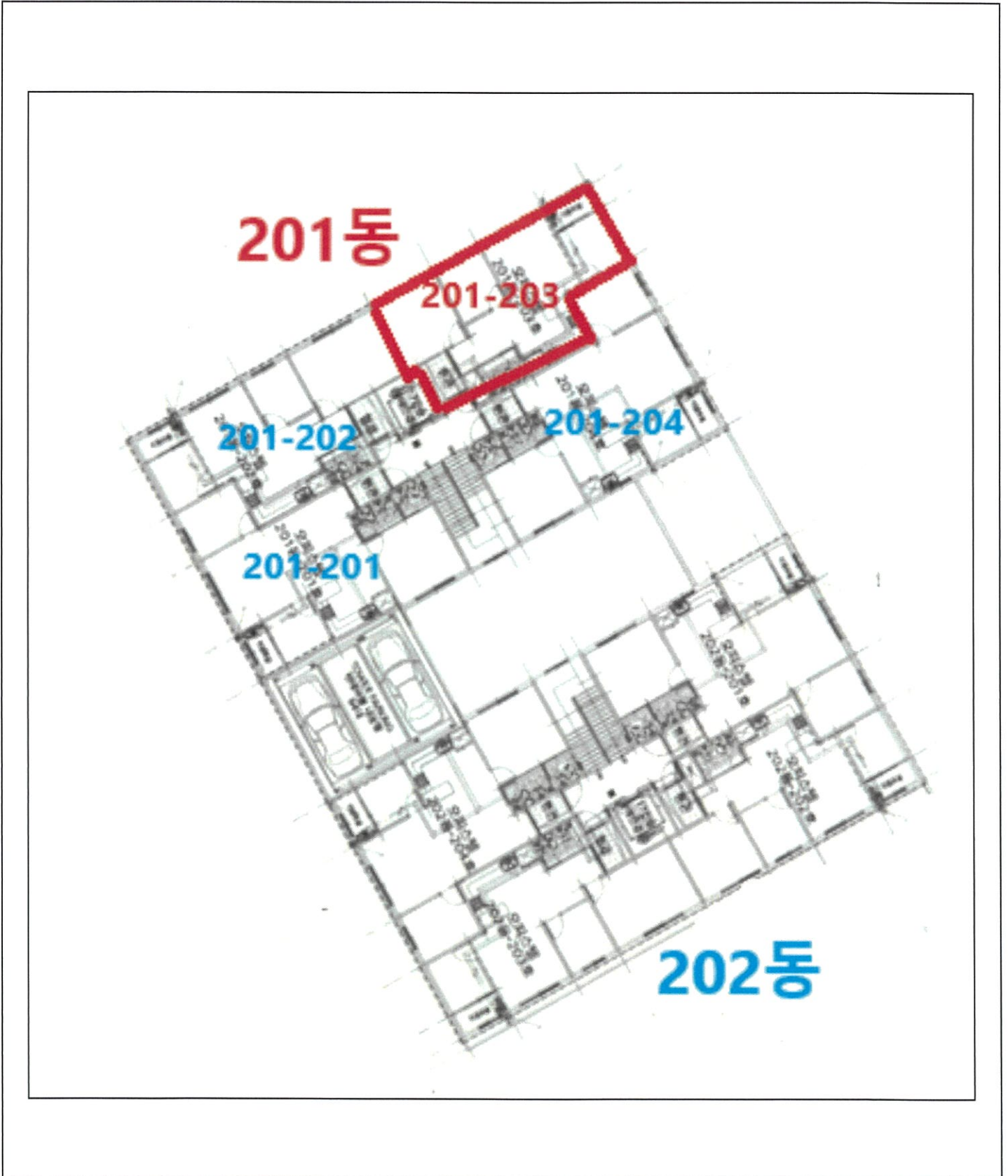
# 위치도



<b>소재지</b>	인천광역시 부평구 부평동 674-21외 웨스트레뷰 2층 201-203호
------------	---



# 건물개황도



# 사 진 용 지

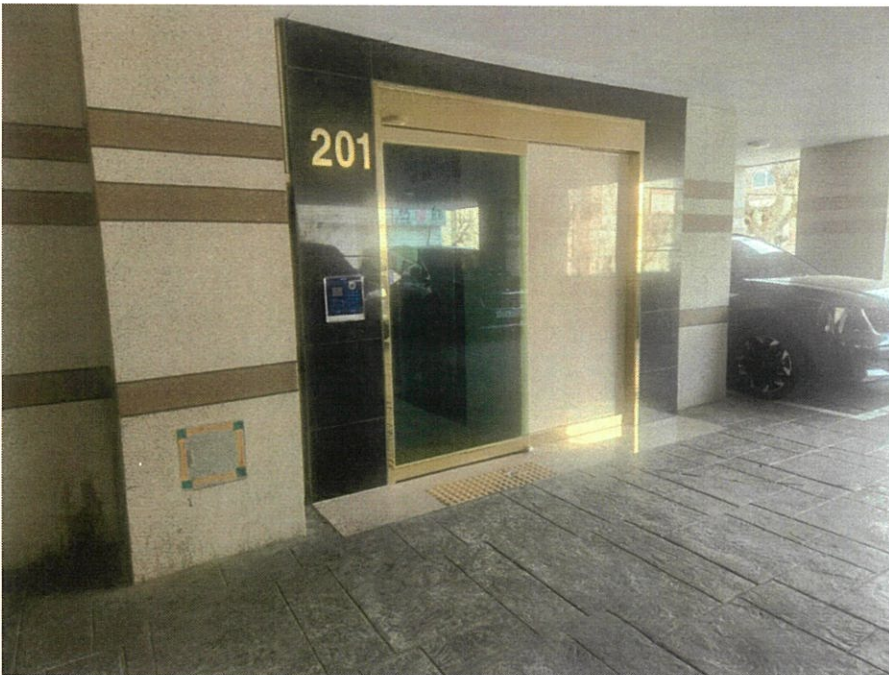


건물전경

# 사 진 용 지



건물전경



건물공동출입구

# 사 진 용 지



주위환경



주위환경