

감정평가서

건명	박종란 소유물건(2025타경508091)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호
감정서번호	ES2025-1027

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.

은송감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
한 지 연 (인)

감정평가액	이억삼천사백만원정 (₩234,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매17계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박종란 (2025타경508091)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.24	2025.03.24	2025.04.16		
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	-	234,000,000 백
	합 계					₩234,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동에 소재하는 구분건물(엘루이 8층 803호, 전유부분 면적 59.72㎡)으로서 인천지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 3월 24일로 함.

4. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그밖의 사항

가. 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 평가하였으며, 구분건물의 경우 일반적으로는 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 본건의 평가가격을 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’ 상의 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

나. 본건은 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 인해 내부조사를 수행하지 못하여, 부득이하게 외부관찰, 탐문 등에 의하여 동 유형 구분건물의 평균적·일반적 상태를 가정하여 평가하였고 호별 위치 확인은 집합건축물대장 현황도 및 현장조사시 출입문 호 표시에 의하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 부평구 부평동 409-8 [도로명주소] 인천광역시 부평구 주부토로56번길 18-10			
건물명, 층, 호	엘루이 8층 803호			
집합건축물대장상 용도	오피스텔	사용승인일	2020.03.11	
집합건축물대장상 면적	전유면적 (㎡)	공용부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
	59.72	19.93	8.109	-

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인
A	부평동 406-4*	오피 스텔	9/ 90*	41.11	7.76	160,000,000	2023.12.23
						3,892,000	2016.02.05
B	부평동 407-*	오피 스텔	3/ 30*	57.78	8.23	207,000,000	2023.06.01
						3,583,000	2017.03.09

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 평가 대상 물건과 인근 지역에 소재하는 구분건물로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례 <기호 A>를 적용 거래사례로 선정함.

3. 사정보정

<사례 기호 A>에서 매도자와 매수자 사이의 특별한 사정이 포착되지 않음(1.00).

4. 시점수정

본건 구분건물은 ‘오피스텔’로서 한국부동산원이 발표하는 오피스텔가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 인천 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출

거래시점 : 2023.12.23, 2023년11월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.03.24, 2025년02월 지수를 적용 함

2023.12.23 매매 가격지수 (적용:2023년11월) : 100.41

2025.03.24 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 96.89

2) 시점수정치 산정

- $96.89/100.41 \approx 0.96494$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적 구성(대형, 소형, 중형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.10	본건이 사례대비 경과년수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별/라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.95	본건이 사례대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.045		$1.00 \times 1.10 \times 0.95 \times 1.00$

6. 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (원)	적용가격(원)
							전유면적당 단가(원/㎡)
1	160,000,000	1.00	0.96494	1.045	59.72/ 41.11	234,373,716	234,000,000 3,918,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 참고가격 자료

1) 인근 부동산 가격수준

유사 부동산 가격수준	전유면적당 3,500,000~4,000,000원/㎡ 내외로 조사되며 건물의 위치, 층·호별 위치, 전유면적의 크기에 따라 차이가 있음.
----------------	---

2) 인근 유사부동산 평가전례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB)

기 호	소재지	구분	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	평가기준시점
						전유면적당 단가(원/㎡)		사용승인월
a	부평동 409-*	오피 스텔	8/ 80*	59.83	8.063	220,000,000	법원 경매	2024.11
						3,677,000		2020.03
b	부평동 409-*	오피 스텔	13/ 130*	59.72	8.109	231,000,000	법원 경매	2024.09
						3,868,000		2020.03

8. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 인근 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 234,000,000원으로 결정함.

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) 1	인천광역시 부평구 부평동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 주부도로 56번길 18-10	409-8 엘루이	업무시설 및 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층					
				지1층	167.3				
				1층	121.38				
				2층-9층 (각)	230.52				
				10층-14층 (각)	282.64				
	인천광역시 부평구 부평동	409-8	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 8층803호 (1).소유권대지권	360.7 59.72 8.109 360.7x----- 360.7	59.72 8.109	234,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가	
					토지·건물		배분내역		
					토 지 :		93,600,000		
					건 물 :		140,400,000		
	합 계								₩234,000,000.-
			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, "부평동초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택 등 공동주택, 오피스텔, 학교, 근린생활시설 등이 혼재되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장, 지하철(인천지하철 2호선 부평시장역) 등이 소재하여 교통여건은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물내 8층 803호로서,
 외 벽 : 몰탈위 페인트 마감 및 일부 석재붙임 마감 등,
 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감,
 창 호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 업무시설(오피스텔) 구조임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 옥내소화전설비, 승강기설비, 기계식 주차설비 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

대체로 가장형 평지로 업무시설 및 제1종근린생활시설 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 폭 약6m 도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-03-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

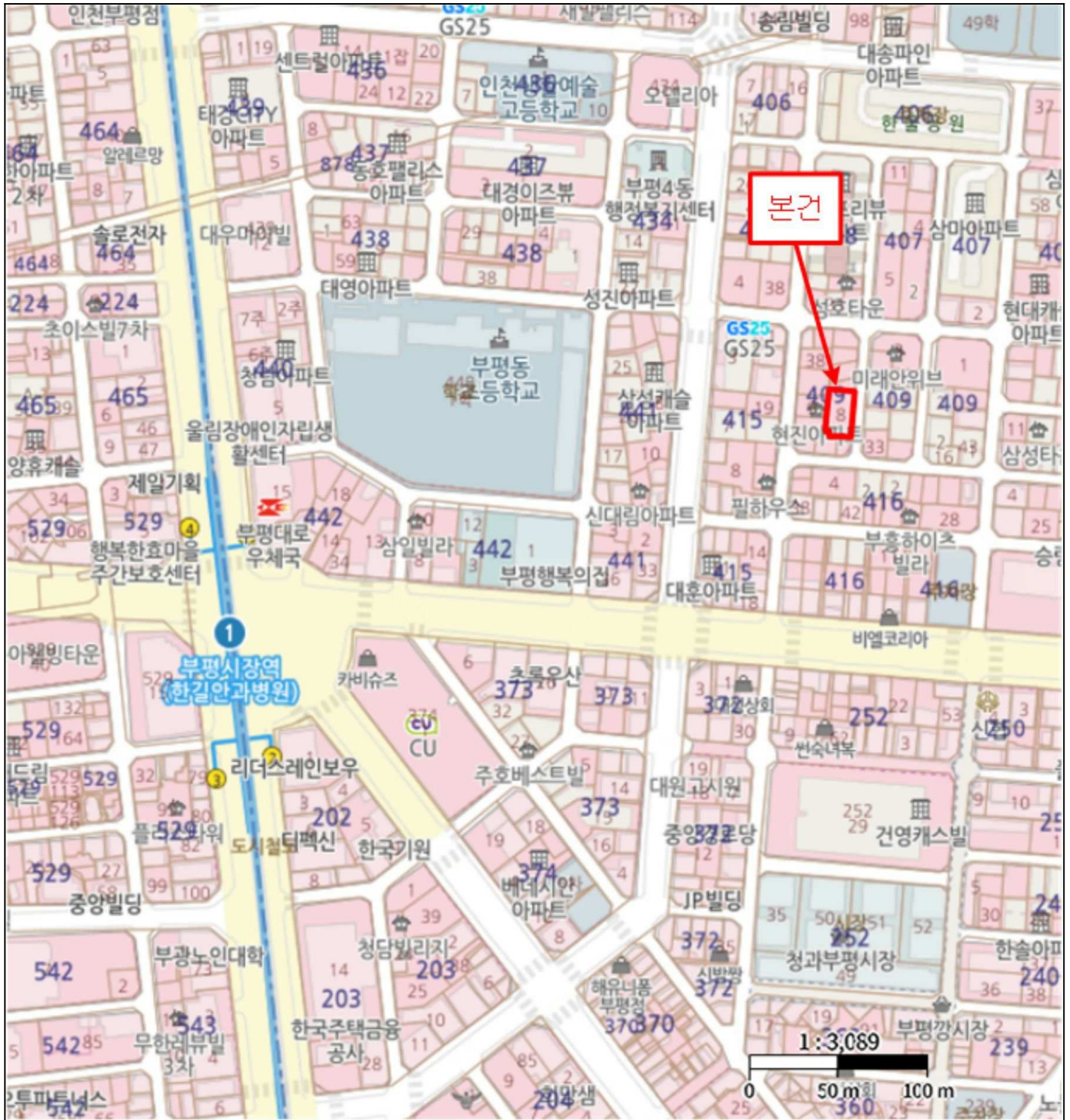
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지	인천광역시 부평구 부평동 409-8 엘루이 8층 803호
-----	---------------------------------



호 별 배치도



소재지

인천광역시 부평구 부평동 409-8 엘루이 8층 803호

No Scale

엘루이 8층 803호

