

# 감정평가서

건명	이상덕 소유물건 (2025타경504340)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박준복
감정서번호	부성20250203-02

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.

부성감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
지 태 식

감정평가액	일억사백만원정 (₩104,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박준복	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매14계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이상덕 (2025타경504340)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.10	2025.02.10	2025.02.11		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-	104,000,000  백
	합계					₩104,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 “부평고등학교” 서측 인근에 위치하는 현대빌라 제4층 제401호에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.02.10일을 기준시점으로 함.

### 5. 그 밖의 사항

귀 원의 요청에 따라 한국부동산연구원에서 제시하는 집합건물 토지·건물 배분비율표에 의거 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

기호	소재지	건물명 층호수	용도	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	사용승인일
1	인천광역시 부평구 부평동 375- 92	현대빌라 제4층 제401호	다세대주택	32.45	15.65	1993.10.21

### 3. 거래사례의 선정

본건 인근의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례#1>을 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권(㎡)	거래금액	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	인천광역시 부평구 부평동 396- 59	(계림 씨티빌)	3층 30*호	36.32	13.33	122,000,000	등기사항 전부증명서	2025.01.13
								2000.12.01

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 유사성이 있다고 판단되는 “인천광역시 연립.다세대주택 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출

- ▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 95.8 (적용 : 2024.12)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 95.8 (적용 : 2024.12)
- ▶ 시점 수정치 :  $95.8 / 95.8 \approx 1.00000$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교

요인 구분	세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 인근지역 내 동류형의 부동산으로 단지외부요인 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.95	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 단지내부요인 다소 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	본건과 사례는 인근지역 내 동류형의 부동산으로 호별요인 대체로 대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 인근지역 내 동류형의 부동산으로 기타요인은 대체로 대등함.
누 계		0.950	1.00× 0.95× 1.00× 1.00	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 시산가액의 산정

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산정가격(원)	시산가격(원)
122,000,000	1.00	1.00000	0.950	32.45/36.32	103,550,000원	104,000,000원

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고 가격자료

### 1. 인근 유사부동산 가격수준

- 매물(호가) 가격수준 : 80,000,000원 ~ 110,000,000원 수준.

### 2. 인근 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 **KAPA HUB**]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액	기준시점
							사용승인일
부평동 375-87	부흥하이츠 빌라	3층 303호	30.39	12.8052	경매	112,000,000	2023.01.16
							2001.05.11
부평동 396-52	정곡빌리지	3층 301호	31.89	11.87	경매	110,000,000	2024.11.21
							2001.06.25
부평동 437-13	부경맨션 2동	3층 302호	36.51	14.81	경매	123,000,000	2024.12.18
							2001.03.29

## IV. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격, 평가목적 등을 고려하여 본건의 감정평가액을 ₩104,000,000원으로 결정하였음.

# 구분건물 평가명세표

소 재 지	인천광역시 부평구 부평동 375-92 현대빌라 제4층 제401호								
건 물 명	이상덕 소유물건(2025타경504340)								
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
			공 부	사 정					
1.	(1동의 건물의 표시)	다세대주택			104,000,000	비준가액			
	인천광역시 부평구 부평동 375-92 현대빌라								
	[ 도로명 주소 ] 인천광역시 부평구 부흥북로35번길 18								
	철근콘크리트조 스라브지붕 4층								
	1층		72.38						
	2층 ~ 3층 (각)		82.40						
	4층		78.93						
	지층		72.38						
	(전유부분의 건물의 표시)								
	제4층 제401호 철근콘크리트조		32.45	32.45					
(대지권의 목적인 토지의 표시)									
토지의 표시 :									
1. 인천광역시 북구 부평동 375-92	대	164			행정구역 명칭변경 북구→부평구				

# 구분건물 평가명세표

소 재 지	인천광역시 부평구 부평동 375-92 현대빌라 제4층 제401호					
건 물 명	이상덕 소유물건(2025타경504340)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	대지권의 종류 : 1. 소유권  대지권의 비율 : 1.		15.65			
			-----	15.65		
			164		<b>배분내역</b>	
				토지·건물		
				토 지 :	62,400,000	
				건 물 :	41,600,000	
	<b>합 계</b>				<b>₩104,000,000.-</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 "부평고등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 동류형의 다세대주택, 단독,공동주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위여건은 무난함.

## (2) 교통상황

본건은 버스정류장이 인근에 위치하고 있어 교통사정은 무난하며 차량출입이 가능함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 4층 건내 제4층 제401호로서,

- 외벽 : 적타일 붙임 마감.
- 내벽 : 벽지 및 타일 마감.
- 창호 : 새시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

상·하수도시설 및 난방, 위생설비 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

장방형의 토지로 다세대주택 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 약 6미터, 서측으로 약 4미터의 포장도로에 각각 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위치도

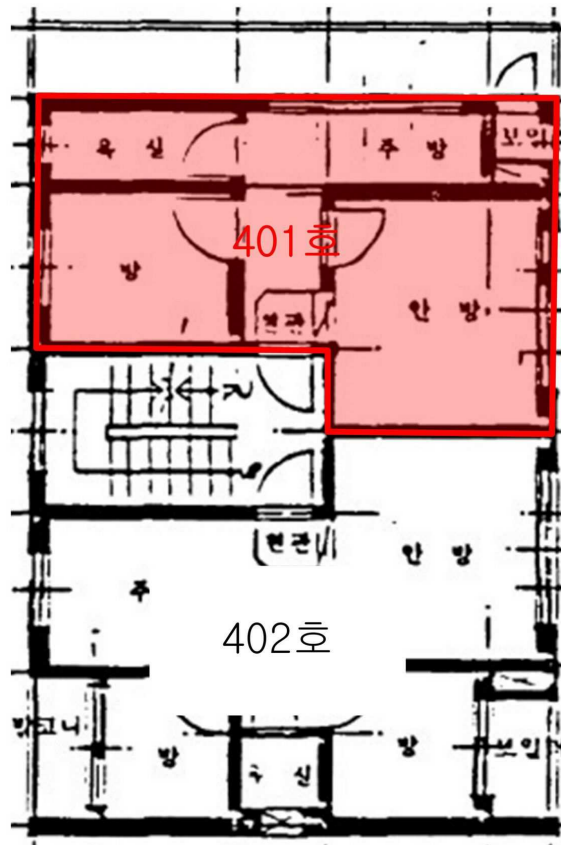


소재지 인천광역시 부평구 부평동 375-92 현대빌라 제4층 제401호



# 건물개황도

## 호별배치도



본 건 ( 현대빌라 제4층 제401호 )



: [ ]



: [ ]



: [ ]