

# 감정평가서

|       |                        |
|-------|------------------------|
| 건명    | 이광오 소유물건(2025타경509966) |
| 의뢰인   | 인천지방법원 사법보좌관 박준복       |
| 감정서번호 | M2506191               |

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.

도원감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
장 명 환

|                                       |                          |             |            |             |                     |             |
|---------------------------------------|--------------------------|-------------|------------|-------------|---------------------|-------------|
| 감정평가액                                 | 일억구천만원정 (₩190,000,000.-) |             |            |             |                     |             |
| 의뢰인                                   | 인천지방법원<br>사법보좌관 박준복      | 감정평가<br>목 적 | 법원경매       |             |                     |             |
| 제출처                                   | 인천지방법원 경매14계             | 기준가치        | 시장가치       |             |                     |             |
| 소유자<br>(대상업체명)                        | 이광오<br>(2025타경509966)    | 감정평가<br>조 건 | -          |             |                     |             |
| 목록표시<br>근 거                           | 귀 제시목록                   | 기준시점        | 조 사 기 간    | 작 성 일       |                     |             |
| 기 타<br>참고사항                           | -                        | 2025.06.23  | 2025.06.23 | 2025.06.24  |                     |             |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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         |
|                                       | 다세대주택                    | 1개호         | 다세대주택      | 1개호         | -                   | 190,000,000 |
|                                       |                          | 이           | 하          | 여           | 백                   |             |
|                                       | <b>합 계</b>               |             |            |             | <b>₩190,000,000</b> |             |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견<br><br>" 별 지 참 조 " |                          |             |            |             |                     |             |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 부평구 갈산동 소재 삼산사거리 북서측 인근에 위치하는 위더스빌 4층 404호(전유면적:37.47㎡)에 대한 인천지방법원의 강제 경매 목적을 위한 평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

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

### 3. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성 등을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.06.23.을 기준시점으로함.

### 5. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 현장조사시에 거주인 등 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 이용 상황에 대하여 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰 등을 기준으로 하였으므로 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 기재하였으니 경매진행시 참조 바랍니다.

## 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 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

|            |                    |       |             |
|------------|--------------------|-------|-------------|
| 소재지        | 인천광역시 부평구 갈산동 33-4 |       |             |
| 건물명, 층, 호수 | 위더스빌 4층 404호       |       |             |
| 용도         | 공동주택(다세대주택)        | 사용승인일 | 2015.12.31. |
| 면적         | 전유면적(㎡)            |       | 대지권면적(㎡)    |
|            | 37.47              |       | 26.96       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

| 사례 | 소재지      | 건물명  | 층/호수  | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (천원) | 거래시점        |
|----|----------|------|-------|----------|---------|-----------|-------------|
|    |          |      |       |          |         |           | 사용승인일       |
| A  | 갈산동 33-4 | 위더스빌 | 5/000 | 37.47    | 26.96   | 205,000   | 2022.09.19. |
|    |          |      |       |          |         |           | 2015.12.31. |

(2) 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역에 소재하는 본건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 상기의 거래사례를 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

정상적인 거래로 판단됨. (1.00)

## 5. 시점수정

(1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “인천광역시 연립·다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 사정하도록 하되, 기준시점 현재 매매가격 지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

(2) 시점수정치 산정

| 구 분                            | 가격지수                 |
|--------------------------------|----------------------|
| 거래사례의 거래시점(2022년 09월 19일) 가격지수 | 107.8                |
| 대상물건의 기준시점(2025년 06월 23일) 가격지수 | 99.8                 |
| 시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수      | 99.8/107.8 ≒ 0.92579 |

※ 2025년 6월지수 미발표로 2025년 5월 지수를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

| 구 분       |                   | 비교치  | 비고                       |
|-----------|-------------------|------|--------------------------|
| 외부요인      | 가로조건              | 1.00 | 본건과 사례는 동일 건물로 외부요인 대등함. |
|           | 접근조건              |      |                          |
|           | 환경조건              |      |                          |
|           | 획지조건              |      |                          |
|           | 행정조건              |      |                          |
|           | 기타조건              |      |                          |
| 건물요인      | 설계, 설비, 시공상태의 양부등 | 1.00 | 본건과 사례는 동일 건물로 건물요인 대등함. |
|           | 노후도               |      |                          |
|           | 전용률               |      |                          |
|           | 공용시설의 규모, 구성, 상태등 |      |                          |
| 개별적<br>요인 | 층별, 위치별 차이        | 1.00 | 본건과 사례 대비 개별적요인에서 대등함.   |
|           | 베란다의 유무 및 면적의 대소  |      |                          |
|           | 주차장 등의 유무         |      |                          |
|           | 부지에 대한 지분면적의 대소   |      |                          |
| 누계        |                   | 1.00 | 1.00 x 1.00 x 1.00       |

### 7. 시산가액(비준가격)

| 구분 | 사례가격<br>(천원/㎡) | 사정보정 | 시점수정    | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교        | 산출가격        | 결정가격        |
|----|----------------|------|---------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| 1  | 205,000        | 1.00 | 0.92579 | 1.00         | 37.47/37.47 | 189,786,000 | 190,000,000 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

유사부동산의 가격수준은 185,000,000원내외임.

#### 2. 인근 평가전례 및 실거래

| 기호 | 소재지         | 건물명  | 층/호수  | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 평가목적     | 감정평가액<br>(천원) | 감정시점        |
|----|-------------|------|-------|-------------|------------|----------|---------------|-------------|
|    |             |      |       |             |            |          |               | 사용승인일       |
| A  | 갈산동<br>33-4 | 위더스빌 | 4/000 | 37.47       | 26.96      | 실거래      | 190,000       | 2022.08.25. |
|    |             |      |       |             |            |          |               | 2015.12.31. |
| B  | 갈산동<br>33-4 | 위더스빌 | 3/000 | 32.54       | 23.41      | 기타<br>담보 | 163,000       | 2023.04.03. |
|    |             |      |       |             |            |          |               | 2015.12.31. |
| C  | 갈산동<br>33-4 | 위더스빌 | 4/000 | 32.68       | 23.52      | 경매       | 158,000       | 2024.06.10. |
|    |             |      |       |             |            |          |               | 2015.12.31. |

### IV. 감정평가액 결정

#### 1. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 125,000,000원

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                                      | 지 번             | 지 목<br>및<br>용 도    | 용도지역<br>및<br>구 조   | 면 적 (㎡)      |                           | 감정평가액                            | 비 고   |
|----------|--|-----------------|--------------------|--|--------------|---------------------------|----------------------------------|-------|
|          |  |                 |                    |  | 공 부          | 사 정                       |                                  |       |
| 1.       | (1동의 건물의<br>인천광역시<br>부평구<br>갈산동<br>위더스빌  | 표시)<br><br>33-4 | 공동주택<br>근린생활<br>시설 | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트<br>지붕<br>6층<br><br>1층<br>2층<br>3층 ~ 6층 각<br>옥탑1층<br>(연면적제외) | 53.14        |                           | 190,000,000                      | 비준가격  |
|          | [도로명주소]<br>인천광역시<br>부평구<br>장제로373번길<br>7 | 건물의             |                    |  | 표시)          | 철근콘크리트구조                  |                                  |       |
|          | (전유부분의<br>4층 404호                        |                 |                    |  |              |                           |                                  |       |
|          | (대지권의표시)<br>1. 인천광역시<br>부평구 갈산동          | 33-4            | 대                  |  | 583          |                           |                                  | 토지의표시 |
|          | 대지권의종류:<br>1. 소유권                        |                 |                    |  |              |                           |                                  |       |
|          | 대지권의비율:<br>1.                            |                 |                    |  | 26.96        | 26.96                     |                                  |       |
|          |  |                 |                    |  | -----<br>583 |                           |                                  |       |
|          |  |                 |                    |  |              | 토지 · 건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>95,000,000<br>95,000,000 |       |
|          | <b>합 계</b>                               |                 |                    |  |              |                           | <b>₩190,000,000.-</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 갈산동 소재 삼산사거리 북서측 인근에 위치하는 위더스빌 4층 404호로서 주위는 공동주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물내 4층 404호로서

외벽: 미장스톤 및 치장타일 마감 등,  
창호: 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 공동주택, 근린생활시설 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

본건 북측으로 폭 약6미터내외의 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 상대보호구역{교육환경 보호에 관한 법률}, 과밀억제권역{수도권정비계획법}, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역{한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률}임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

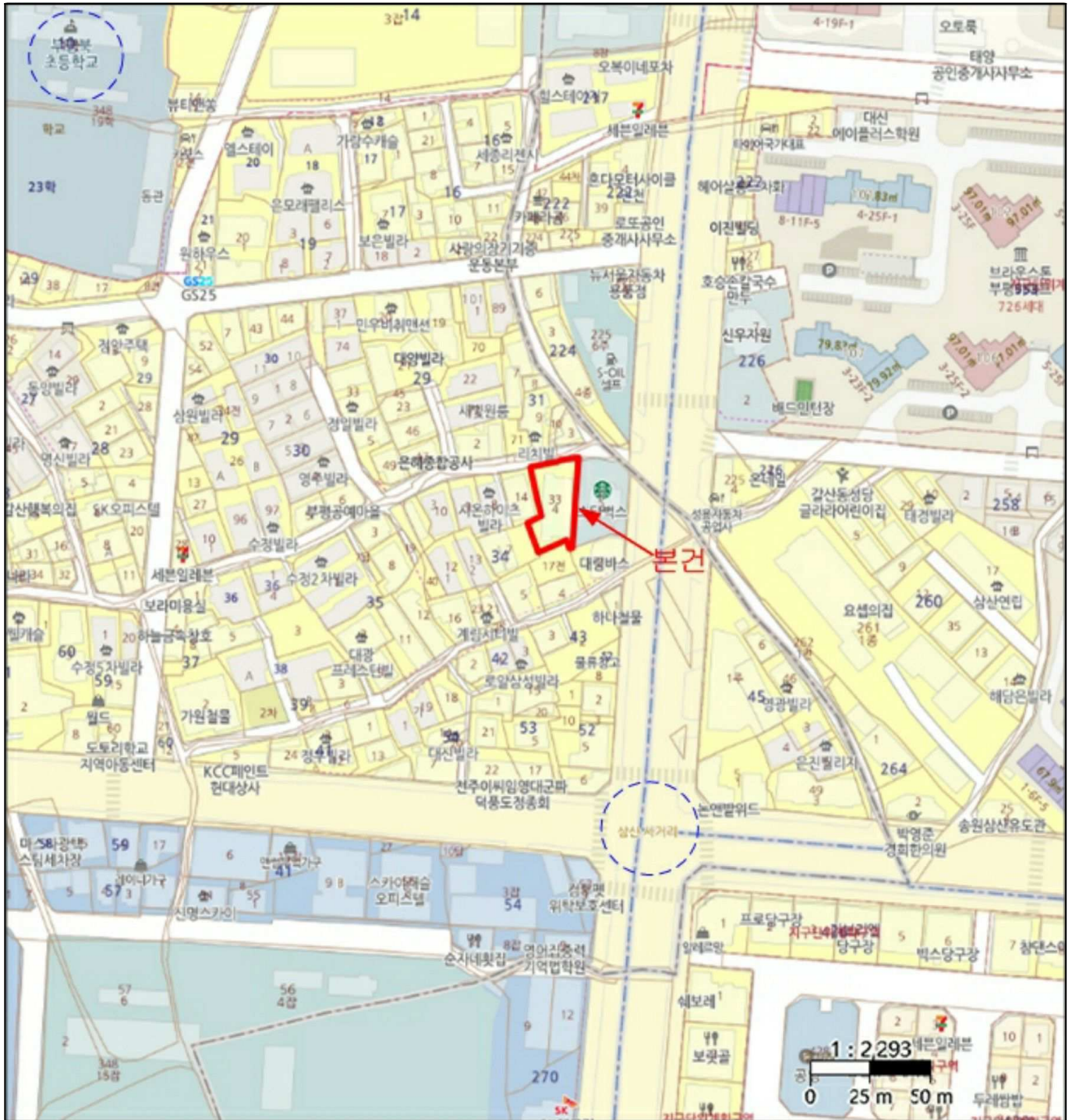
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 위치도



소재지 인천광역시 부평구 갈산동 33-4 위더스빌 4층 404호

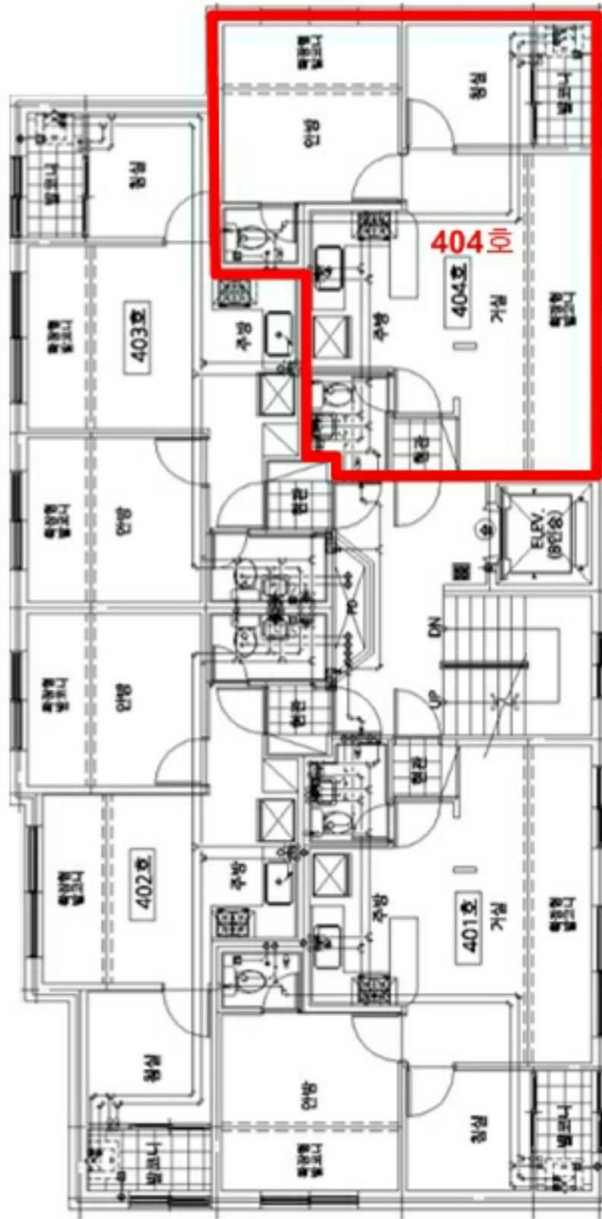


# 호 별 배치도



소재지

인천광역시 부평구 갈산동 33-4 위더스빌 4층 404호



본건 ( 위더스빌 4층 404호 )

