

# 감정평가서

|       |                        |
|-------|------------------------|
| 건명    | 조석훈 소유물건(2025타경510338) |
| 의뢰인   | 인천지방법원 사법보좌관 이재선       |
| 감정서번호 | c250704-1              |

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.

(주)한국씨티감정평가법인 경인지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
정수현

(주)한국씨티감정평가법인 경인지사 지사장 정훈 (서명또는인)

|                            |   |             |            |                         |            |              |
|----------------------------|---|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액                      | 일억사천칠백만원정(₩147,000,000.-)   |             |            |                         |            |              |
| 의뢰인                        | 인천지방법원<br>사법보좌관 이재선   |             | 감정평가목적     | 법원경매                    |            |              |
| 채무자                        | -   |             | 제출처        | 인천지방법원 경매21계            |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 조석훈<br>(2025타경510338)   |             | 기준가치       | 시장가치                    |            |              |
|                            |   |             | 감정평가<br>조건 | -                       |            |              |
| 목 록<br>표 시 근 거             | 귀 제시목록  |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일        |              |
|                            |   |             | 2025.07.07 | 2025.07.07 ~ 2025.07.17 | 2025.07.17 |              |
| 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          |
|                            | 구분건물  | 1개호         | 구분건물       | 1개호                     | -          | 147,000,000  |
|                            |   | 이           | 하          | 여                       | 백          |              |
|                            | 합 계   |             |            |                         |            | ₩147,000,000 |
| 심사확인                       | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.<br>심사자 : 감정평가사 (인)<br>- |             |            |                         |            |              |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 “부평역” 북동측 인근에 위치하는 구분건물로 인천지방법원의 경매목적에 의한 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

- 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정 하였습니다.
- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 07일로 합니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

### 4. 감정평가 방법

- 가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- 나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 이에 따라 일체로 평가하였습니다.

### 5. 기타참고 사항

- 가. 본건 내부는 현장조사 시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 확인치 못하여 표준적 이용상황 및 외부관찰, 주위탐문 등으로 작성되었으므로 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## 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 산정하였습니다.

### 2. 대상물건 개요

|            |   |          |           |                           |
|------------|---|----------|-----------|---------------------------|
| 소재지        | 인천광역시 부평구 부평동 568-1<br>[ 도로명주소 : 인천광역시 부평구 대정로 83 ] |          |           |                           |
| 건물명, 층, 호수 | 대준블루온 6층 605호                                       |          |           |                           |
| 용도         | 오피스텔  |          | 사용승인일     | 2012.09.07                |
| 면적         | 전유면적 (㎡)  | 공용면적 (㎡) | 대지권면적 (㎡) | 공동주택<br>공시가격<br>(2025, 원) |
|            | 37.5375   | 30.191   | 7.3685    | -                         |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## 3. 비교사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[ 인천광역시 부평구 ]

| 사례 | 소재지          | 건물명 | 층/<br>호수 | 전유<br>면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 거래금액(원)     | 거래시점       |
|----|--------------|-----|----------|-----------------|------------|-------------|------------|
|    |              |     |          |                 |            |             | 사용승인일      |
| #1 | 부평동<br>573-* | *   | 2/20*    | 58.99           | 7.121      | 285,000,000 | 2023.05.11 |
|    |              |     |          |                 |            |             | 2021.07.07 |

출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교사례의 선정

인근지역 내 거래사례로 대상물건과 유사성이 높고, 기준시점 현재 시세를 적절히 반영한다고 판단되는 <사례 #1> 을 선정합니다.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적인 거래로 보입니다.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

### 5. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 전국 주택가격 동향 조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

(2023.12=100)

| 구분    | 1월     | 2월     | 3월     | 4월     | 5월     | 6월     | 7월     | 8월     | 9월     | 10월    | 11월    | 12월    |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2023년 | 103.56 | 103.18 | 102.84 | 102.40 | 101.85 | 101.36 | 101.13 | 100.96 | 100.79 | 100.63 | 100.41 | 100.00 |
| 2025년 | 97.19  | 96.89  | 96.53  | 96.26  | 95.95  | 95.65  | -      | -      | -      | -      | -      | -      |

- 시점 수정치 산출

- ① 사례#1의 거래당시 가격지수 : 101.85 (2023.05)
- ② 본건 기준시점 당시 가격지수 : 95.65 (2025.06)
- ③ 시점 수정치 :  $95.65/101.85 \approx 0.93913$

※ 거래시점 : 2023.05.11 시점이 속하는 달인 2023년 05월 지수를 적용함

※ 기준시점 : 2025.07.07. 시점이 속하는 달인 2025년 07월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2025년 06월 지수를 적용함

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

### 6. 가치형성요인비교

| 구분    |                     | 격차율   | 비교                   |
|-------|---------------------|-------|----------------------|
| 조건    | 세항목                 |       |                      |
| 외부요인  | 가로조건                | 1.00  | 대체로 유사합니다.           |
|       | 접근조건                |       |                      |
|       | 환경조건                |       |                      |
|       | 획지조건                |       |                      |
|       | 행정조건                |       |                      |
|       | 기타조건                |       |                      |
| 건물요인  | 설계, 설비, 시공 상태의 양부 등 | 0.91  | 본건이 건물요인 등에서 열세합니다.  |
|       | 노후도                 |       |                      |
|       | 전용률                 |       |                      |
|       | 공용시설의 규모, 구성, 상태 등  |       |                      |
| 개별적요인 | 층별, 위치별 차이          | 0.95  | 본건이 개별적요인 등에서 열세합니다. |
|       | 베란다의 유무 및 면적의 대소    |       |                      |
|       | 주차장 등의 유무           |       |                      |
|       | 부지에 대한 지분면적의 대소     |       |                      |
| 기타요인  | 기타 가치에 영향을 미치는 요인   | 1.00  | 대체로 유사합니다.           |
| 누계    |                     | 0.865 | -                    |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## 7. 비준가격

| 일련<br>번호 | 거래사례        | 사정보정 | 시점수정    | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교<br>(본건/사례)   | 비준가격        |
|----------|-------------|------|---------|--------------|-------------------|-------------|
| 1        | 285,000,000 | 1.00 | 0.93913 | 0.865        | 37.5375/<br>58.99 | 147,324,044 |

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

|      |                   |
|------|-------------------|
| 가격수준 | 147,000,000원 내외수준 |
|------|-------------------|

### 2. 인근 평가전례

[ 인천광역시 부평구 ]

| 소재지          | 건물명 | 층/<br>호수 | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 평가<br>목적 | 감정평가액(원)   | 기준시점       |
|--------------|-----|----------|-------------|------------|----------|------------|------------|
|              |     |          |             |            |          |            | 사용승인일      |
| 부평동<br>568-* | *   | 15/151*  | 18.8625     | 3.7027     | 법원<br>경매 | 83,000,000 | 2025.06.27 |
|              |     |          |             |            |          |            | 2012.09.07 |
| 부평동<br>568-* | *   | 12/121*  | 22.53       | 4.4227     | 법원<br>경매 | 90,000,000 | 2025.02.04 |
|              |     |          |             |            |          |            | 2012.09.07 |

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

### 3. 인근 거래사례

[ 인천광역시 부평구 ]

| 사례 | 소재지          | 건물명   | 층/<br>호수      | 전유<br>면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 거래금액(원)     | 거래시점       |
|----|--------------|-------|---------------|-----------------|------------|-------------|------------|
|    |              |       |               |                 |            |             | 사용승인일      |
| #1 | 부평동<br>568-1 | 대준블루온 | 6/605<br>(본건) | 37.5375         | 7.3685     | 142,500,000 | 2022.05.21 |
|    |              |       |               |                 |            |             | 2012.09.07 |
| #2 | 부평동<br>568-* | *     | 3/30*         | 37.5375         | 7.3685     | 125,000,000 | 2024.04.25 |
|    |              |       |               |                 |            |             | 2012.09.07 |

※ 출처 : 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 147,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래 사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가격으로 대상 부동산의 감정 평가액을 결정합니다.

# 구분건물 감정평가명세서

| 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<br><br>가 | 인천광역시<br>부평구<br>부평동                  | 568-1<br>대준<br>블루온  | 제1,2종<br>근린생활<br>시설,<br>업무시설,<br>공동주택 | 철근콘크리트구조<br>철근콘크리트<br>(평스라브)지붕<br>15층 |                            |         |                       |             |      |
|            | [도로명주소]<br>인천광역시<br>부평구<br>대정로<br>83 |                     |                                       | 지3층                                   | 585.44                     |         |                       |             |      |
|            |                                      |                     |                                       | 지2층                                   | 753.92                     |         |                       |             |      |
|            |                                      |                     |                                       | 지1층                                   | 916.94                     |         |                       |             |      |
|            |                                      |                     |                                       | 1층                                    | 525.23                     |         |                       |             |      |
|            |                                      |                     |                                       | 2층~6층 각                               | 838.225                    |         |                       |             |      |
|            |                                      |                     |                                       | 7층~15층 각                              | 545.565                    |         |                       |             |      |
|            |                                      |                     |                                       | 옥탑1층                                  | 97.92                      |         |                       |             |      |
|            |                                      | 인천광역시<br>부평구<br>부평동 | 568-1                                 | 대                                     | 일반상업지역                     | 1,258.3 |                       |             |      |
|            |                                      | "                   | 위지상                                   |                                       | (내)<br>철근콘크리트구조<br>6층 605호 | 37.5375 | 37.5375               | 147,000,000 | 비준가액 |
|            |                                      |                     |                                       | 1. 소유권                                | 7.3685                     |         |                       |             |      |
|            |                                      |                     |                                       | -----<br>대지권                          | -----<br>1,258.3           | 7.3685  |                       |             |      |
|            | <b>합 계</b>                           |                     |                                       |                                       |                            |         | <b>₩147,000,000.-</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 "부평역" 북동측 인근에 위치하며 주위는 오피스텔, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재합니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장, 근거리 지하철역 등이 소재합니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트(평슬라브)지붕 15층건물로서,

외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감

창호 : 샷시창호 등입니다.

## (4) 이용상태

공부상 오피스텔입니다.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차장등이 되어있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 토지로서, 제1,2종근린생활시설, 업무시설, 공동주택 건부지 등으로 이용중입니다.

# 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 동측, 북측, 서측으로 도로가 소재합니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역 , 방화지구 , 시가지경관지구(중심),○가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,○중점경관관리구역(2025-05-19)입니다.

### (9) 공부와의 차이

없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

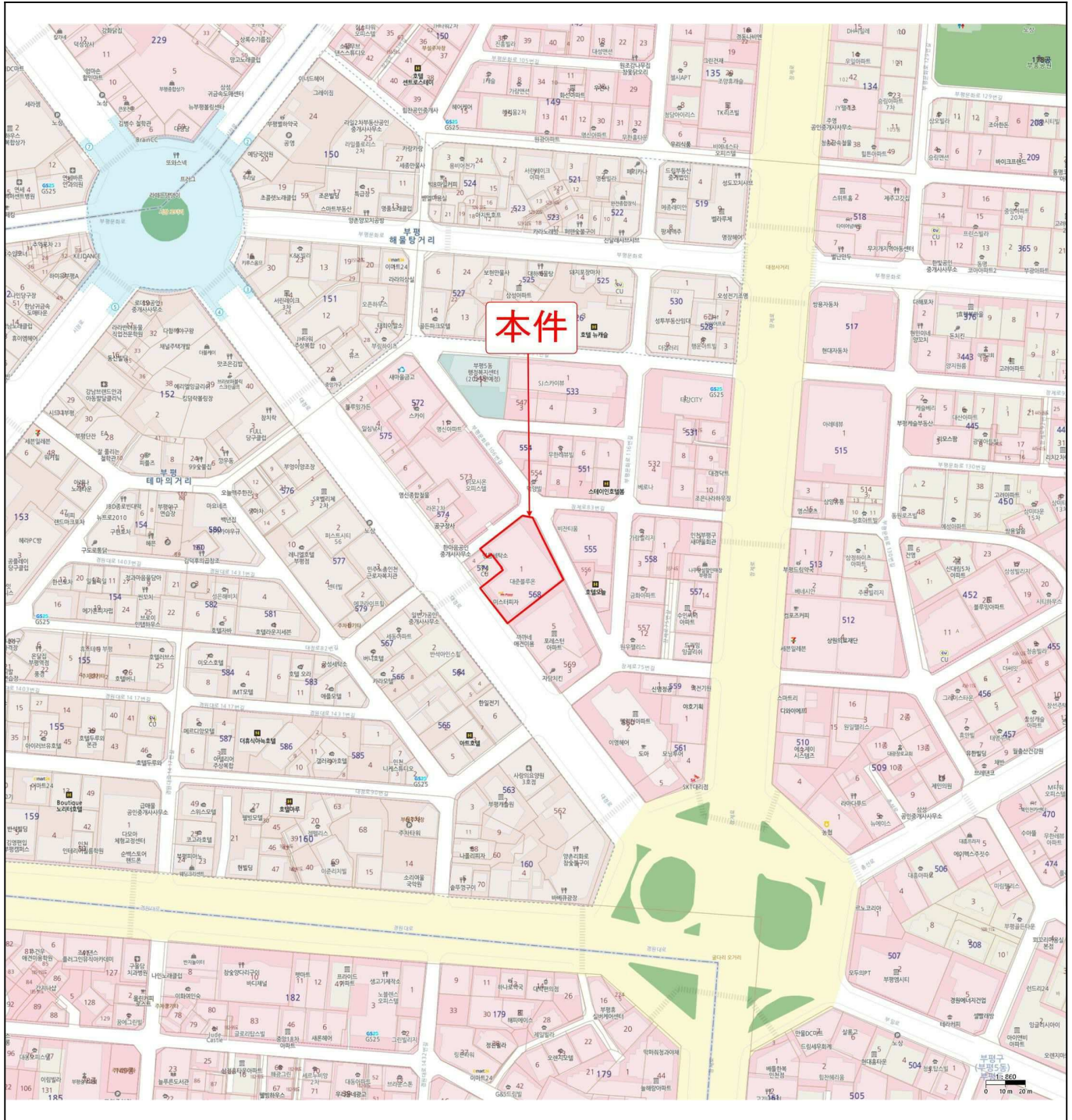
임대관계 미상입니다.

# 위치도



소재지

인천광역시 부평구 부평동 568-1 대준블루온 6층 605호

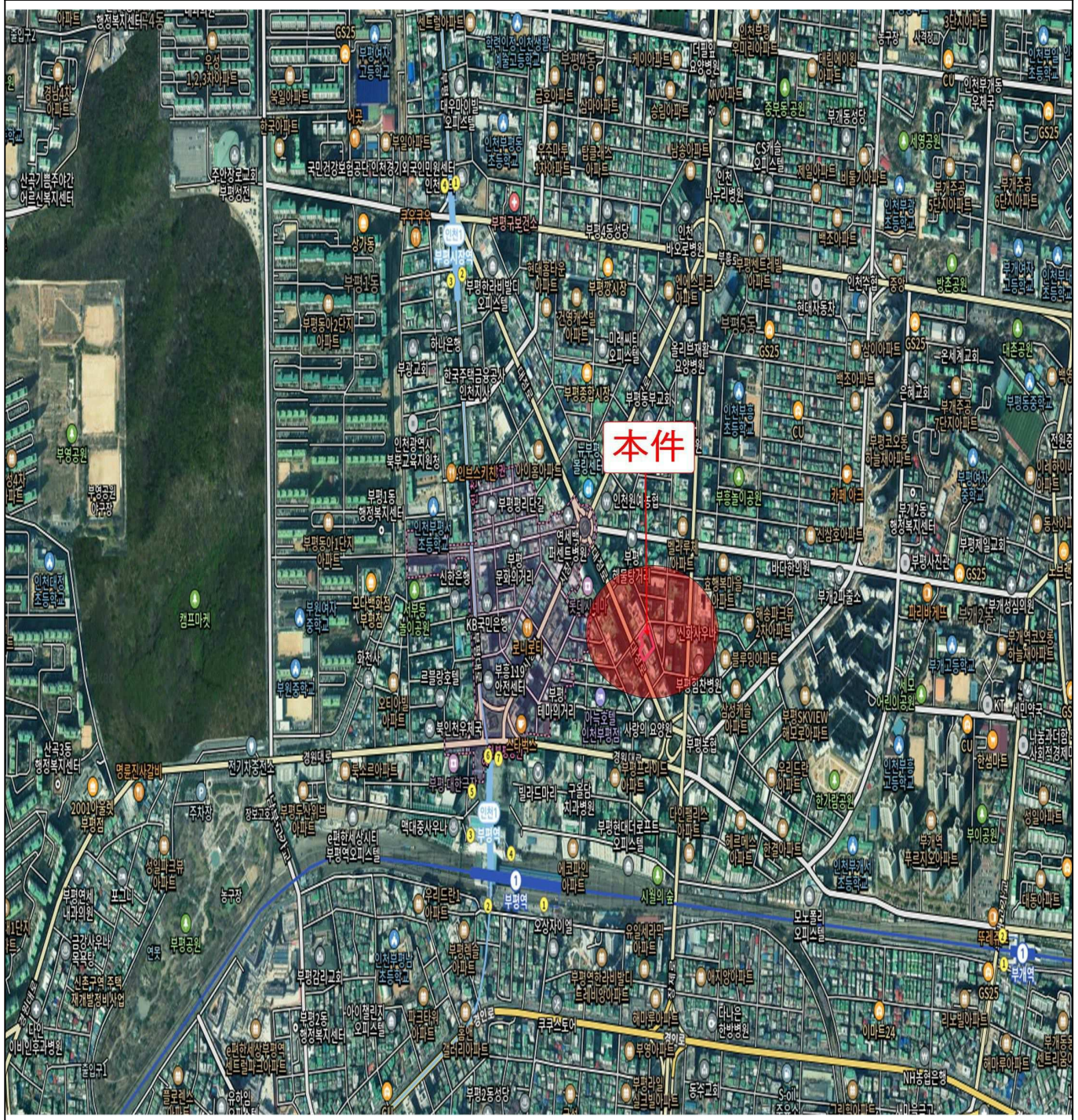


# 위치도



소재지

인천광역시 부평구 부평동 568-1 대준블루온 6층 605호

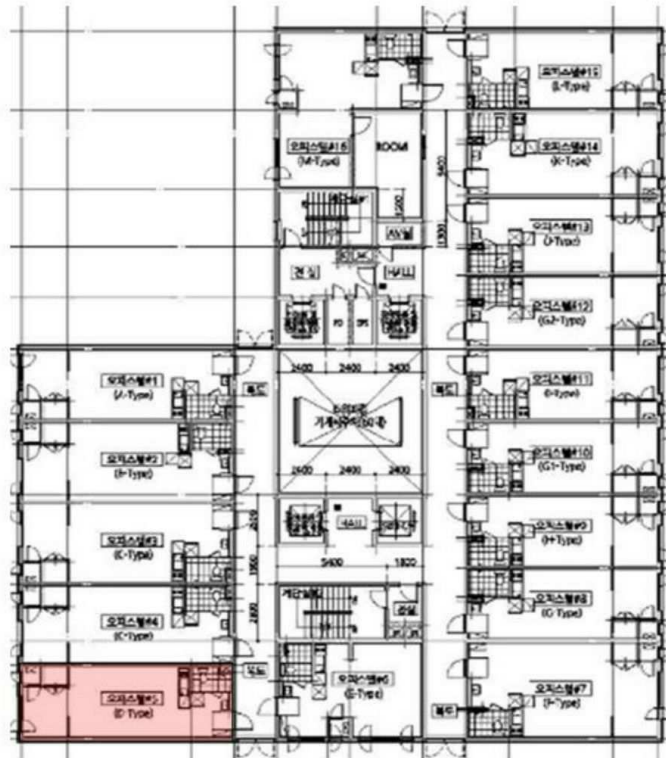


# 내부구조도

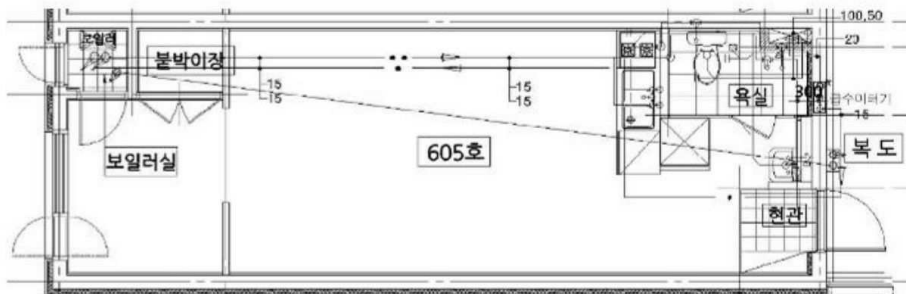


소재지

인천광역시 부평구 부평동 568-1 대준블루온 6층 605호

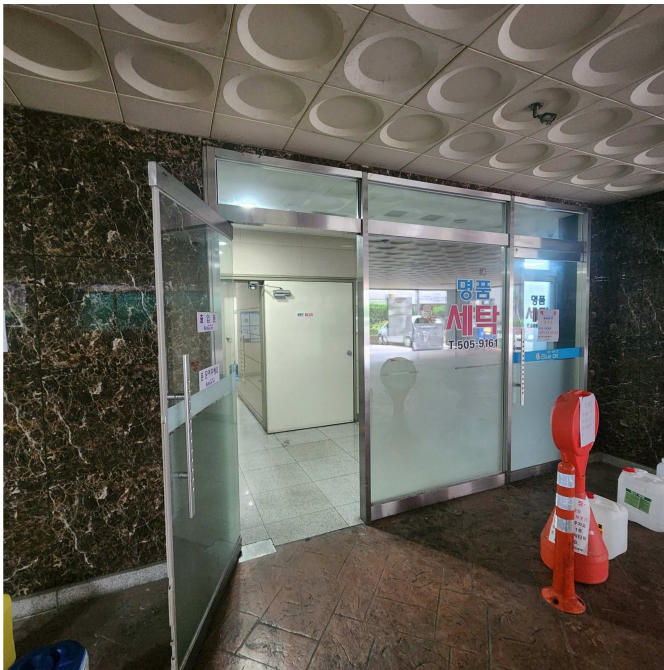


[ 호별배치도 ]



[ 내부구조도 ]

# 사 진 용 지



# 사 진 용 지

