

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 최영락 소유물건(2025타경510622)

의뢰인 : 인천지방법원
사법보좌관 이상규

감정서번호 : SS2-250718-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

성실감정평가사사무소

TEL. 010-8558-9968 FAX. 0505-182-3366

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

이성현

(인)

감정평가액	이억일천만원정 (₩210,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최영락 (2025타경510622)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 07. 21	2025. 07. 21	2025. 07. 21	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	210,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩210,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 부평구 청천동 소재 '청천초등학교' 북서측 인근에 위치하는 더원스테이트 제6층 제3동601호에 대한 인천지방법원 경매8계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 21일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 21일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 임대관계는 미상임.


3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 부평구 청천동 379-8 더원 스테이트 제더원 스테이트동 제6층 제3동601호		
도로명주소	인천광역시 부평구 부평북로 65 (청천동)		
	주용도	업무시설, 1종근린생활시설 293개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2018.09.04	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 13층
		연면적	24,571.12 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	더원 스테이트 6/3동601	오피스텔	65.834	17.0526	82.8866	16.5945	79.43
합계 (1개호)			65.834	17.0526	82.8866	16.5945	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	청천동 379-8	더원 스테이트/ 12/1동1208	오피스 텔	65.834	82.8866	220,000,000 (@3,340,000)	2024.01.15 (2018.09.04)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.01.15/ 2025.07.21	
인천 오피스텔(주거용)	-4.350% (0.95650)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.12	100.00
			기준시점 당시 지수	2025.06	95.65
		산식		$1 + (95.65 - 100.00) / 100.00$ $= 0.9565$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	더원 스테이트/6 /3동601	65.834	#1	3,340,000	1.000	0.95650	1.000	3,190,000	210,010,460	210,000,000
합계		65.834	-	-	-	-	-	-	-	210,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
오피스텔	기존 공장지대	중로각지	3,000,000-3,300,000	준공업

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	청천동 379-8 더원 스테이트/13/2동1302	오피 스텔	67.6848	84.7395	219,000,000	2025.02.19 (2018.09.04)	법원경매
					(@3,240,000)		
(2)	청천동379-8 더원 스테이트/13/1동1301	오피 스텔	65.834	82.8866	211,000,000	2025.06.23 (2018.09.04)	법원경매
					(@3,210,000)		
(3)	청천동379-8 더원 스테이트/5/1동501	오피 스텔	65.834	82.8866	214,000,000	2025.02.25 (2018.09.04)	법원경매
					(@3,250,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	인천 부평구 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔(주거)	76,759,000,000	60,724,630,778	79.1	897	337	37.6

(출처 : 인포케어)

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	더원스테이트 제6층 제3동601호	65.834	16.5945	210,000,000
합계		65.834	16.5945	210,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명 더원 스테이트 제더원 스테이트동 제6층 제3동601호

일련 번호	소재지	지번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	인천광역시 부평구 청천동	379-8 더원스테 이트	업무시설 및 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 13층				
	[도로명주소] 인천광역시 부평구 부평북로 65			지1층	1,322.34			
				1층	609.46			
				2층~13층 (각)	1886.61			
				옥탑1층 (연면적제외)	138			
			379-8	공장용지		4,931.9		
				(내)				
				철근콘크리트구조 제6층제3동601호	65.834	65.834	210,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	16.5945	16.5945		
					4,931.9			
	합 계					₩210,000,000.-		
			이 하	여	백			

토지·건물
토 지 : 63,000,000
건 물 : 147,000,000

배분내역

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 부평구 청천동 소재 '청천초등학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 중·소규모의 공장, 근린생활시설 등 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 건물내 제6층 제3동601호로서,

외 벽 : 몰탈위 페인트 마감 및 일부 석재붙임 마감 등.
창 호 : 샷시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 주차장 설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

인접지 대비 등고평탄한 장방형의 토지로서 오피스텔 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측, 남측 북측으로 노폭 약 20m,10m,6m 내외의 도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역(2017-04-25), 종로1류(폭 20m~25m)(접합) 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(2024-04-23)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2023-06-29)

(9) 공부와의 차이

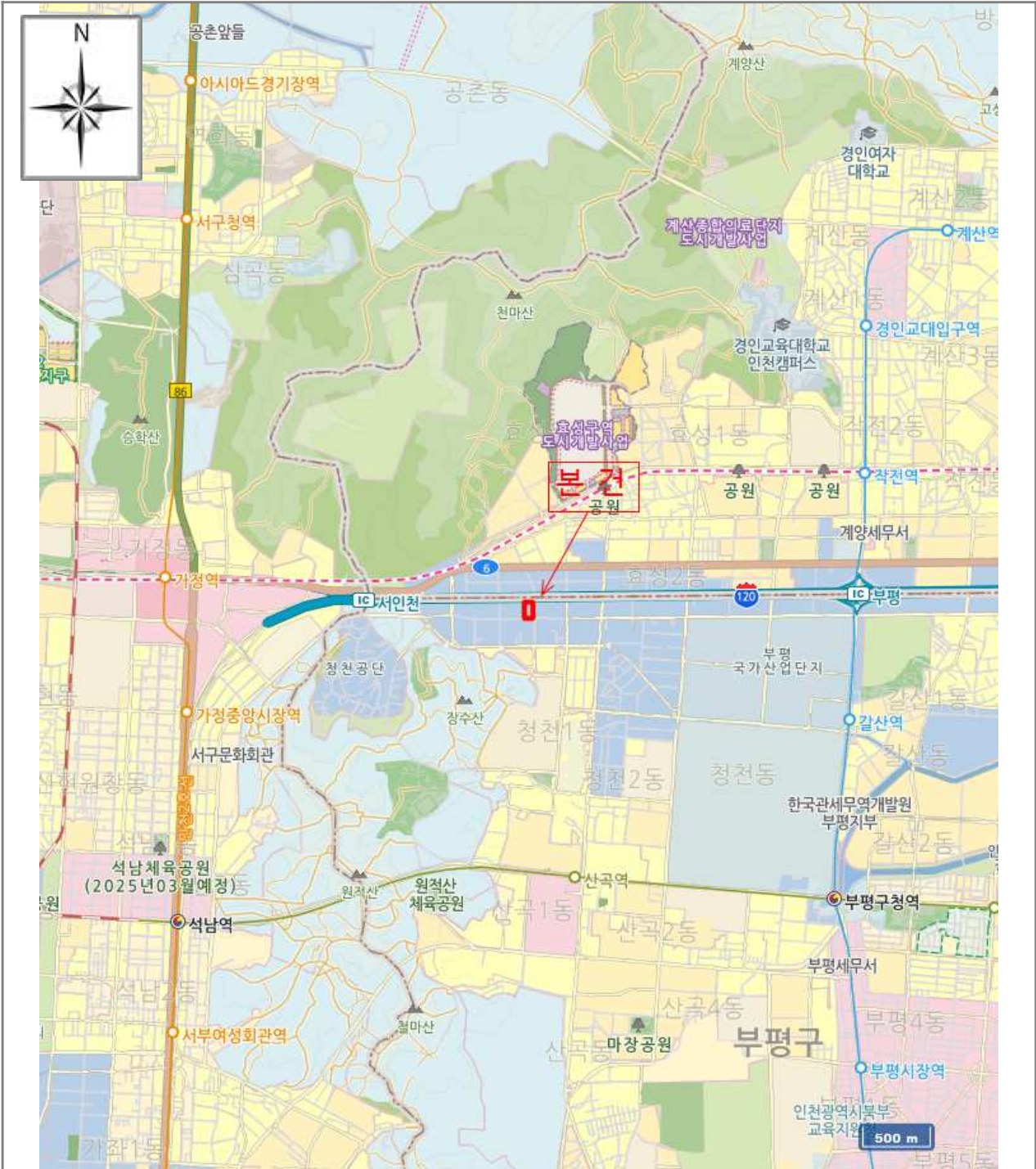
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

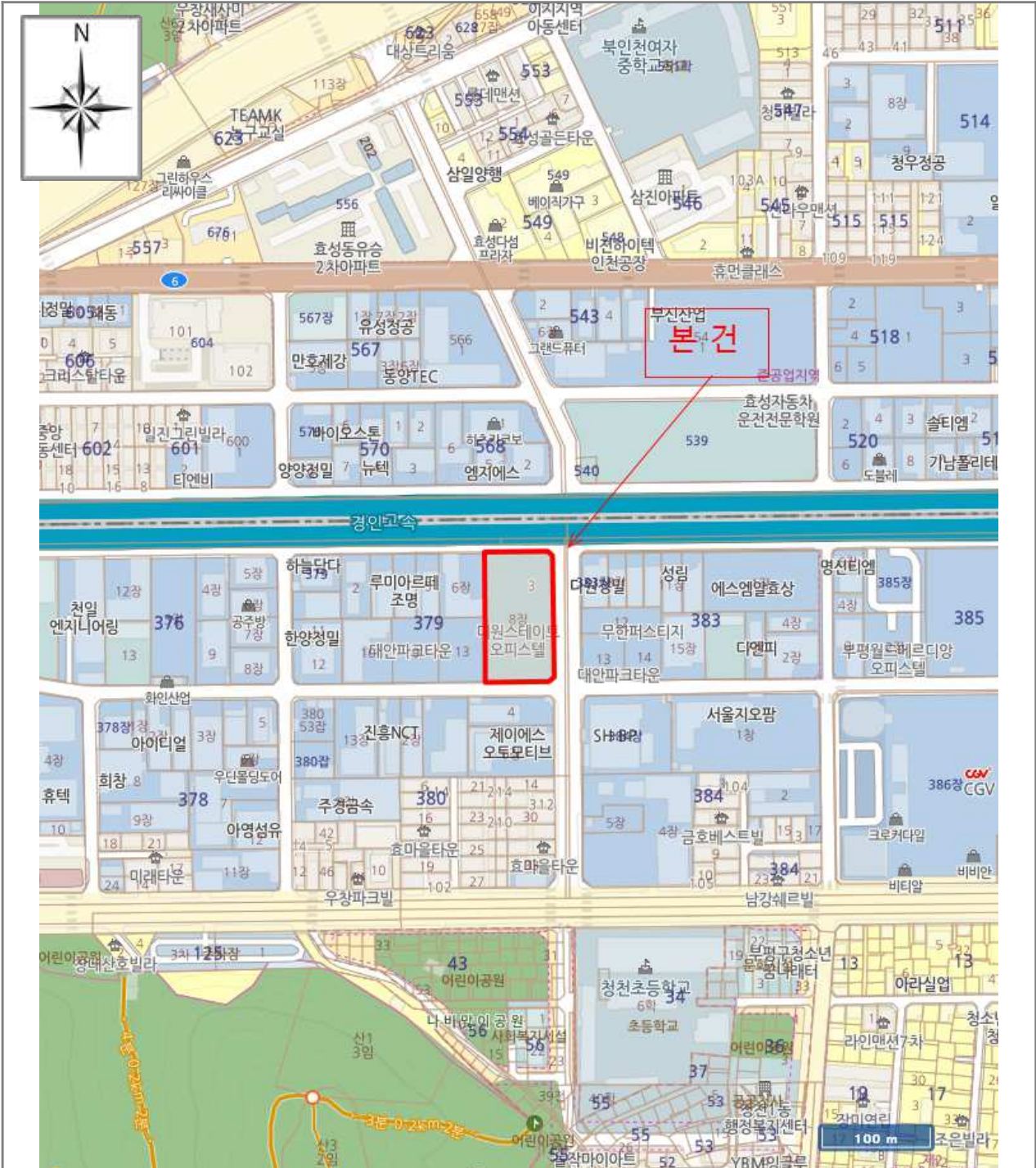
소재지	인천광역시 부평구 청천동 379-8 더원스테이트 제6층 제3동601호
-----	--



- [범례]
- 본 건
- 평가사례
- 거래사례

상세 위치도

소재지	인천광역시 부평구 청천동 379-8 더원스테이트 제6층 제3동601호
-----	--



[범례]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

사 진 용 지

소재지

인천광역시 부평구 청천동 379-8



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지

소재지

인천광역시 부평구 청천동 379-8



본건 주위전경



본건 전경