

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정대석 소유물건(2025타경511766)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: 나우250829-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

나우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
오우영

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|-------------|------------|-------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 일억삼천오백만원정 (₩135,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 인천지방법원 사법보좌관 이상규 | 감정평가 목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 인천지방법원 경매8계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 정대석 (2025타경511766) | 감정평가 조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2025.09.04 | 2025.09.04 | 2025.09.10 | | |
| 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 |
| | 다세대주택 | 1개호 | 다세대주택 | 1개호 | - | 135,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합 계 | | | | ₩135,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 인천광역시 부평구 부개동 소재 "부개고등학교" 서측 인근에 위치하는 청담빌리지 제5층 제501호에 대한 인천지방법원의 (강제)경매를 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」(이하 “감칙”) 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 등

기준시점은 본건 가격조사완료일인 2025년 9월 4일이며, 같은 날 실지조사하였음.

4. 감정평가의 방법

감칙 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법인 거래사례비교법으로 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 비준가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 감칙 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가 방법에 의한 시산가액의 비교 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 참작하여 비준가액의 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정함.

5. 기타

구분소유건물은 [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률] 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 토지와 건물 일체로 분양 및 거래되는 관행이 있어 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 본건 평가액을 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(부동산연구원)’ 등을 참고하여 토지와 건물의 가액으로 구분하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 비준가격

1. 대상물건의 개요

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 용도 (총층수) | 층/호 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 사용승인일 | 비고 |
|----|-----------------|-------|---------------|-------|-------------|------------|------------|----|
| 가 | 부개동 126-13 외 | 청담빌리지 | 다세대 (-0/5) | 5/501 | 35.245 | 27.62 | 2012.02.27 | |

2. 사례의 선정

대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 다음의 거래사례를 선정하였음.

| 기호 | 소재지 | 용도 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (원) | 자료 출처 | 거래시점 |
|----|----------------|-----|------|-------------|------------|-------------|-----------|---------------------|
| | | | | | | | | 사용승인일 |
| A | 부개동 1**-*** | 다세대 | 5/- | 43.41 | 27.96 | 155,000,000 | 실거래 정보 | 2025.04.21 2013년 |

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적, 지리적 특성이 유사하여 시점수정치로 활용하기에 가장 적합하다고 판단되는 “인천광역시 연립·다세대주택매매가격지수”를 기준하여 산정함.

| 년월 | 가격지수 | 시점수정치 |
|---------|-------|---------|
| 2025.03 | 100.0 | 0.99600 |
| 2025.07 | 99.6 | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

| 구분 | | 격차율 | 비고 |
|----------------|----------------------|-------|---------------------------|
| 조건 | 세항목 | 대상/사례 | |
| 단지 외부 요인 | 대중교통의 편의성 | 1.10 | 대상이 우세함. |
| | 교육시설 등의 배치 | | |
| | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 | | |
| | 차량이용의 편의성 등 | | |
| | 공공시설 및 편익시설과의 배치 | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | | |
| 단지 내부 요인 | 시공업체의 브랜드 | 0.98 | 대상이 열세함. |
| | 단지내 총세대수 및 최고층수 | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | |
| | 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) | | |
| | 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | | |
| 호별 요인 | 층별, 향별, 위치별 효용 | 1.00 | 대체로 대등함. |
| | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 | | |
| | 내부 평면 방식(베이) 등 | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 | | |
| 기타 요인 | 기타가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대체로 대등함. |
| 누계 | | 1.078 | 1.10 x 0.98 x 1.00 x 1.00 |

6. 비준가액

| 기호 | 거래사례 | | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 대상 면적(㎡) | 비준가액 (원) |
|----|------|-------------|------|---------|--------------|----------|-------------|
| | 기호 | 금액(원) | | | | 사례 면적(㎡) | |
| 가 | A | 155,000,000 | 1.00 | 0.99600 | 1.078 | 35.245 | 135,119,344 |
| | | | | | | 43.41 | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 인근 평가전례

| 소재지 | 건물명 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 감정평가액(원) | 평가목적 | 기준시점 |
|---------------|-----|------|----------|-------------|------|---------|
| 부개동 1**-** | - | 4/- | 35.24 | 152,000,000 | 경매 | 2024.12 |
| 부개동 1**-** | - | 2/- | 35.68 | 157,000,000 | 경매 | 2025.05 |

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가액, 평가전례, 인근 유사물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

| 기호 | 층/호 | 감정평가액(원) | 비고 |
|----|-------|-------------|----|
| 가 | 5/501 | 135,000,000 | |

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 부개동 소재 "부개고등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 등 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 기존주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 버스정류장 및 부개역이 위치하는 등 제반 교통여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 건물 내 제5층 제501호로서,
외벽: 석재붙임, 미장스톤 등 마감.
창호: PVC샷시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고 평탄한 4필 일단의 사다리형 토지로서 다세대주택 등 건부지로 이용 중임.

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 북서측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

공히 제2종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(학교명 : 부개대동유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26. ~ 2026.8.25.)이며, 기호 4 토지는 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>이기도 함.

(9) 공부와의 차이

없음.

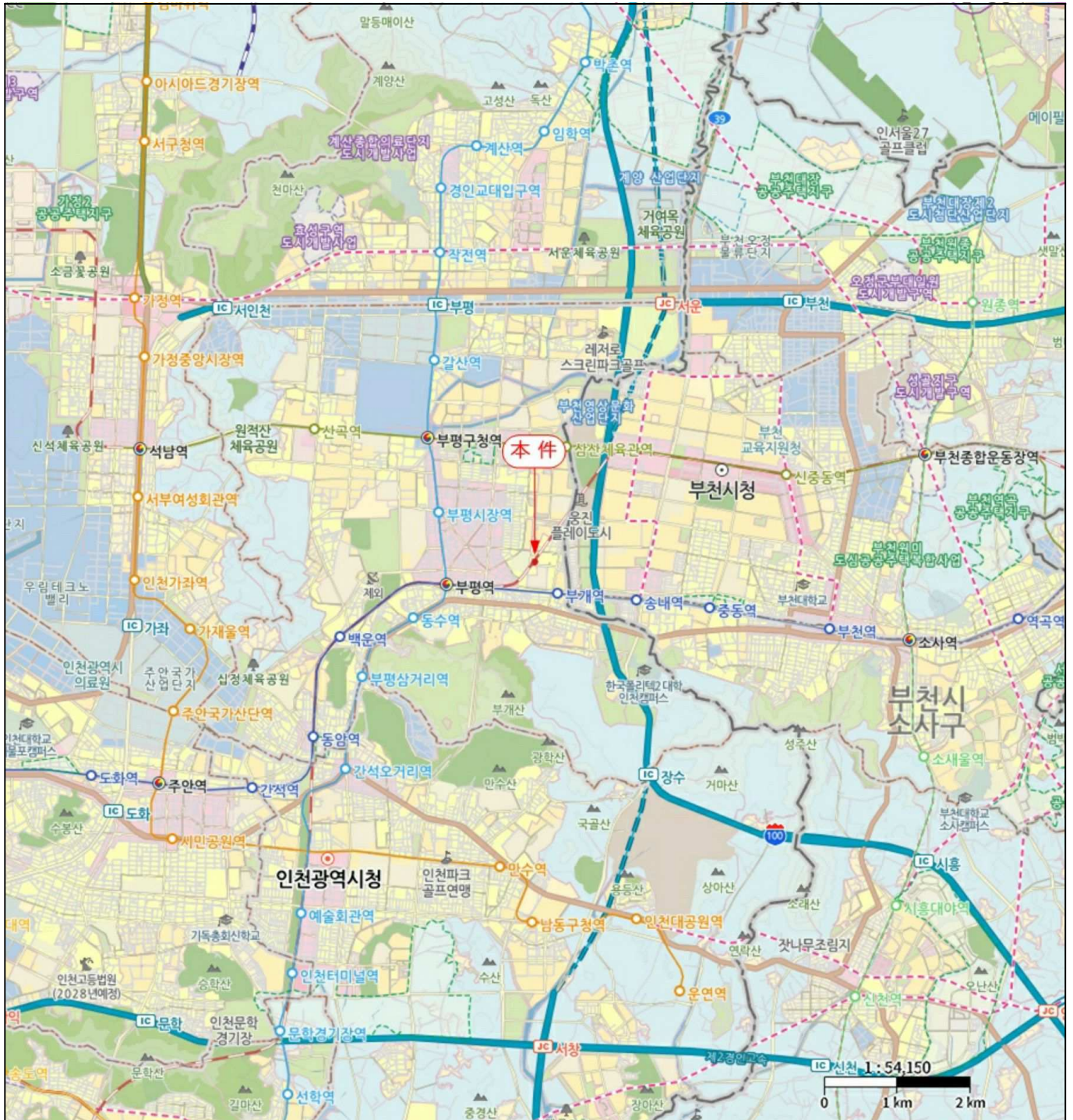
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역 위치도



| | |
|-----|--------------------------------------|
| 소재지 | 인천광역시 부평구 부개동 126-13 외 청담빌리지 5층 501호 |
|-----|--------------------------------------|



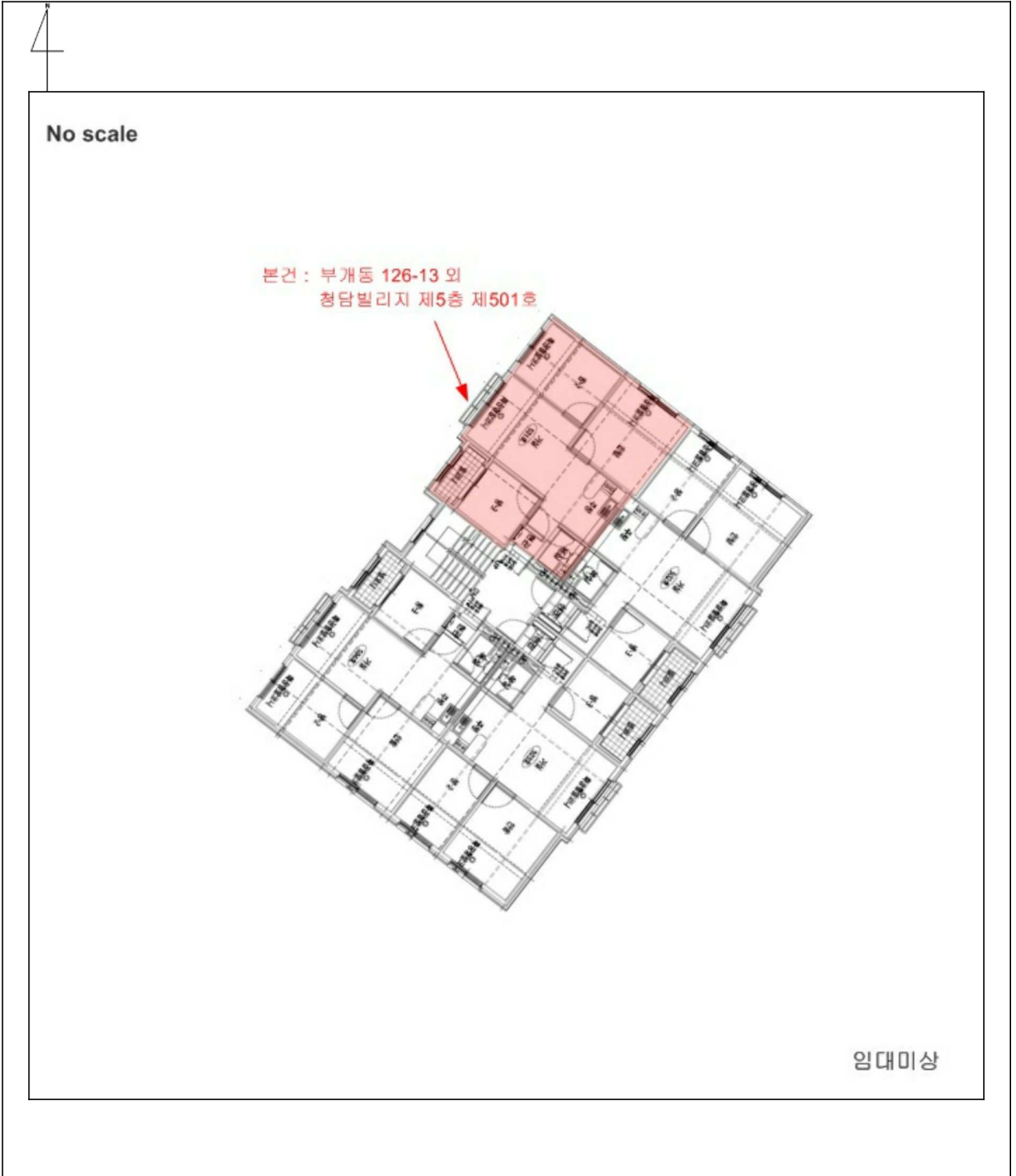
상세위치도



소재지 인천광역시 부평구 부개동 126-13 외 청담빌리지 5층 501호



건물개황도



사 진 용 지



본건 전경1(남서측 인근에서 촬영)



본건 전경2(북서측 인근에서 촬영)



주변 전경(남서측 인근에서 촬영)



출입문 전경