

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 박재오 소유물건  
(2025타경512546)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 이상수

감정서번호 : 부성20250923-01

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.

부성감정평가사사무소

TEL. 032-236-8080 FAX. 032-236-8084

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

지태식

(인)

감정평가액	칠천이백만원정 (₩72,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박재오 (2025타경512546)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 09. 26	2025. 09. 25 ~ 2025. 09. 26	2025. 09. 26	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	72,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩72,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		동암비버리씨티 제10층 제1006호									
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고			
					공 부	사 정					
1	인천광역시 부평구 십정동  [도로명주소] 인천광역시 부평구 열우물로 25번길 14-3	406-3 동암비버리 씨티	도시형생활 주택 및 근린생활 시설	철근콘크리트조 (라멘조) 철근콘크리트 (평지붕)지붕 11층							
	1. 상 동	406-3	대	제2종 일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 제10층 제1006호	1,653.8	12.0023	12.0023	72,000,000	집합 건축물대장상 공용부분 포함 36.721㎡		
				소유권	8.6214						
				1.x -----	1,653.8 x----	8.6214					
				대지권	1,653.8						
							토지·건물	배분내역			
							토 지:	28,800,000			
							건 물:	43,200,000			

## (구분건물)감정평가명세표

건물명		동암비버리시티 제10층 제1006호						
일련 번호	소재지	지번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
	합계			이 하	여	백	₩72,000,000.-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 부평구 십정동 소재 '동암역' 서측 인근에 위치하는 '동암비버리씨티' 제10층 제1006호에 대한 인천지방법원의 경매 목적을 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 9월 26일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 25일 ~ 2025년 9월 26일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항


### 1. 기타 참고사항

- 1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하여 '(구분건물)감정평가 명세표'에 표기하였으니 참고하시기 바람.
- 2) 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 부평구 십정동 406-3 동암비버리시티 제10층 제1006호			
도로명주소	인천광역시 부평구 열우물로25번길 14-3			
	주용도	도시형생활주택, 근린생활시설		
		143개호		
	주구조	철근콘크리트조(라멘조)		
	사용승인일	2014.09.19		
	건물규모	층수	지하 2층/지상 11층	
		연면적	6,960.8628 m <sup>2</sup>	
비고	-			

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	10/1006	도시형 생활주택	12.0023	24.7187	36.721	8.6214	32.69
합계 (1개호)			12.0023	24.7187	36.721	8.6214	-

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## V. 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

## VI. 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

없음.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호수	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인일)	비고
				전유	대지권			
#1	십정동 406-3	8/80*	도시형 생활주택 (원룸형 아파트)	12.0023	8.6214	78,000,000 (@6,498,754)	2022.11.25 (2014.09.19)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교 거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

## 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		2022.11.25/2025.09.26	
인천 연립다세대	-7.183% (0.92817)	매매가격 지수	사례거래 당시지수	2022.10	107.2
			기준시점 당시지수	2025.08	99.5
		산식		$1 + (99.5 - 107.2) / 107.2 \approx 0.92817$	

※ 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 (1)] / 비교 사례 #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	본건과 사례가 대체로 대등함
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		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 <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	-/10/ 1006	12.0023	#1	6,498,754	1.000	0.92817	1.000	6,031,948	72,397,249	72,000,000
합계		12.0023	-	-	-	-	-	-	-	72,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VII. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

#### 인근지역 유사 부동산의 가격수준(호가수준)

본건 인근지역 동류형의 부동산은 전유면적당 약 5,000,000원 ~ 6,200,000원 내외 수준임.  
(층, 향, 면적, 내부시설 등에 따라 다소 차이가 있음.)

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인일)	평가목적
			전유	대지권			
(1)	십정동 406-3 6/609	도시형 생활주택 (원룸형 아파트)	12.3454	8.8679	73,000,000	2024.02.01 (2014.09.19)	법원경매
					(@5,913,133)		
(2)	십정동 406-3 10/1007	도시형 생활주택 (원룸형 아파트)	12.3728	8.8875	75,000,000	2025.03.13 (2014.09.19)	법원경매
					(@6,061,683)		
(3)	십정동 406-3 9/902	도시형 생활주택 (원룸형 아파트)	12.3454	8.8679	85,000,000	2025.03.04 (2014.09.19)	법원경매
					(@6,885,155)		

(출처: 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VIII. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

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

일련번호	평가대상	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	제10층 제1006호	12.0023	8.6214	72,000,000
합계		12.0023	8.6214	72,000,000
결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

### 2. 기타 참고사항

없음.

# 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 십정동 소재 '동암역' 서측 인근에 위치하며, 주위는 동류형의 공동주택, 업무시설 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위여건은 무난함.

## (2) 교통상황

본건은 버스정류장과 전철역이 인근에 위치하고 있어 교통사정은 무난하며 차량출입은 가능함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조(라멘조) 철근콘크리트(평지붕) 지붕 11층 건물내 제10층 제1006호로서,

외벽 : 복합판넬 붙임 및 석재 붙임 마감.

내벽 : 벽지 및 타일 마감.

창호 : 새시창호 등임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택(원룸형아파트)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

상·하수도시설, 위생설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

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

### (7) 인접 도로상태등

본건 남동측 및 남서측, 북동측으로 폭 약 8미터의 포장도로에 각각 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역 (2025-08-26)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.08.26~2026.08.25)).

### (9) 공부와의 차이

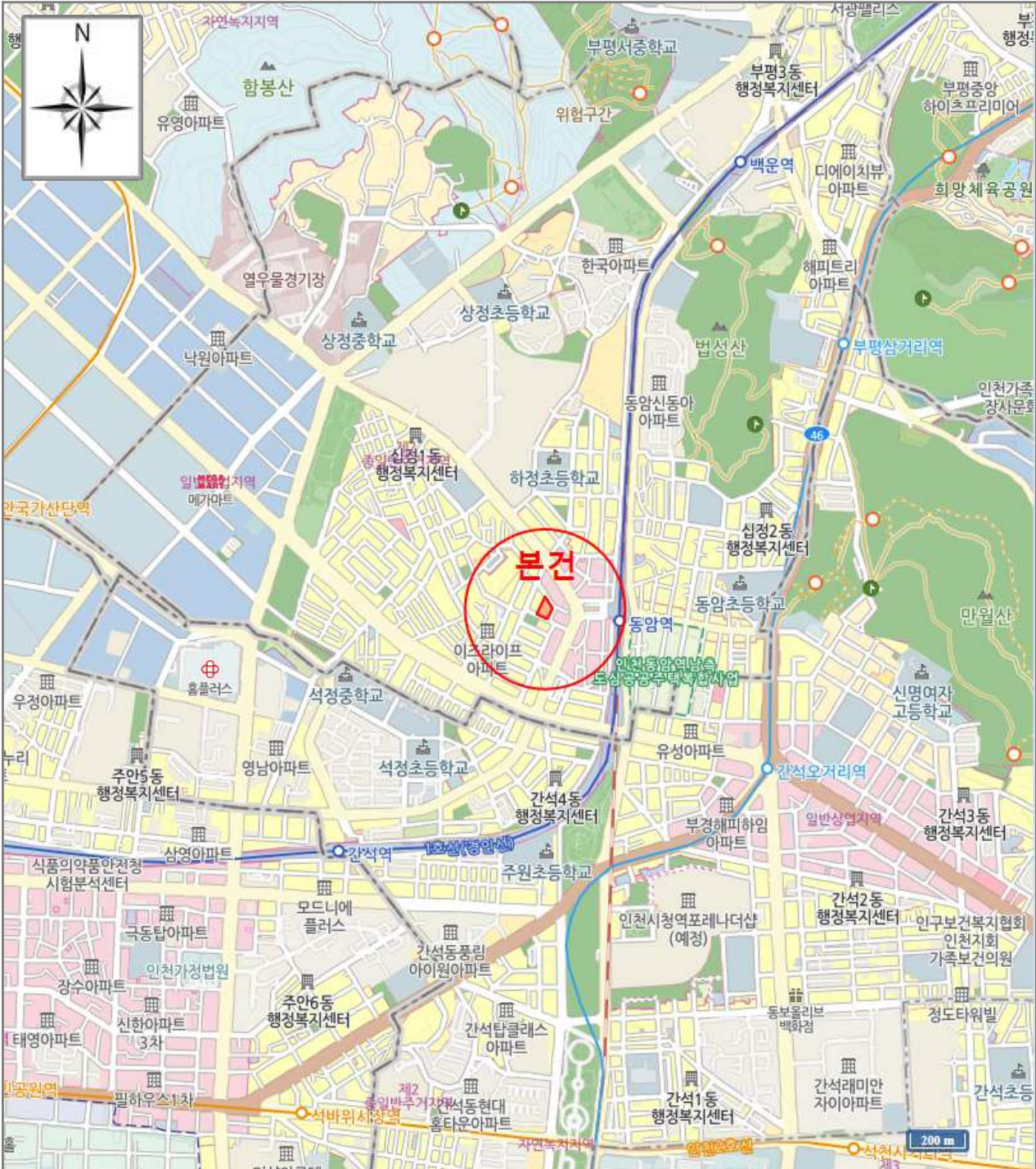
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도

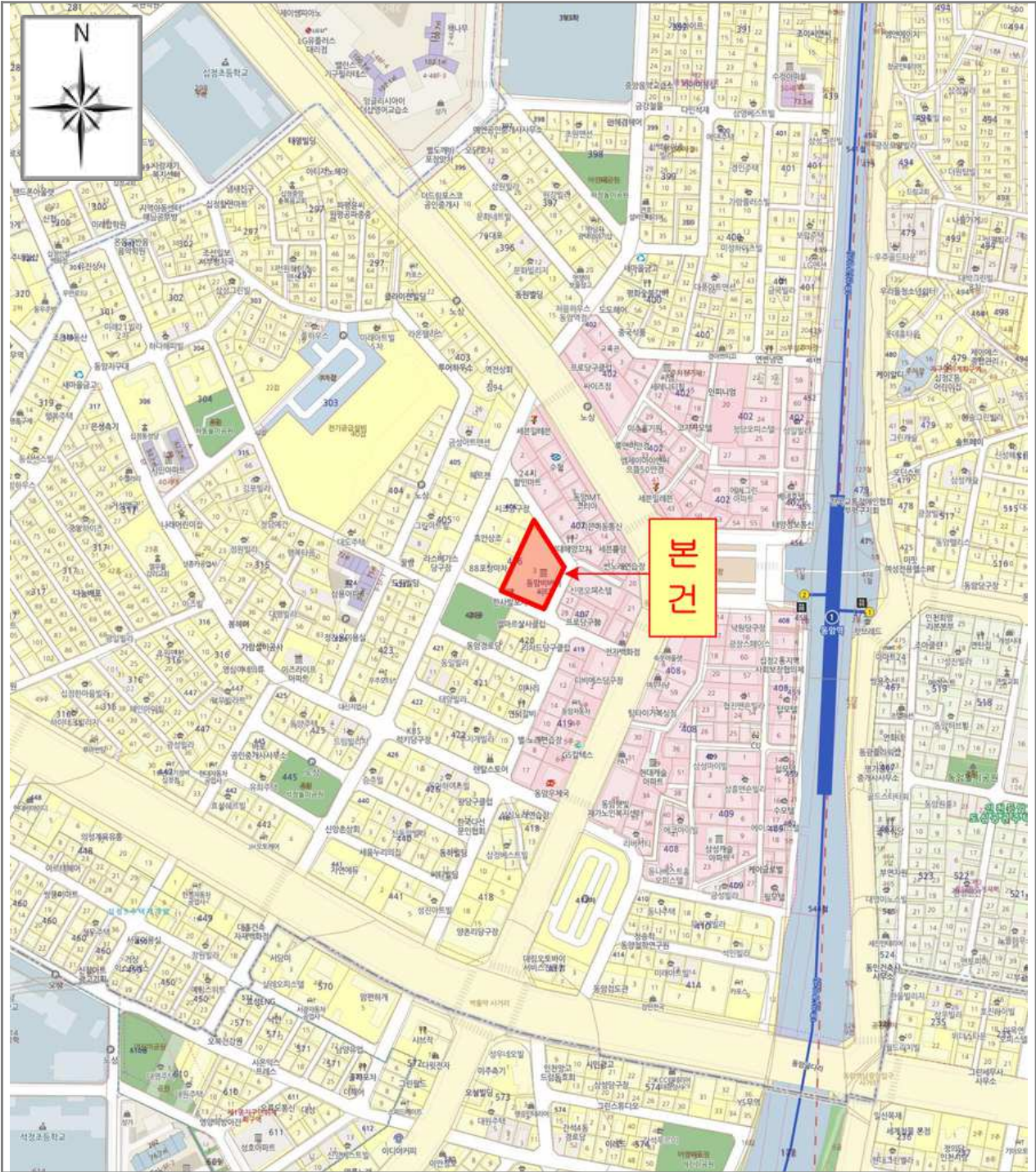
소재지	인천광역시 부평구 십정동 406-3 동암비버리시티 제10층 제1006호
-----	---



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

# 상세 위치도

소재지 인천광역시 부평구 심정동 406-3 동암비버리시티 제10층 제1006호



[ 범례 ]

■ 본건

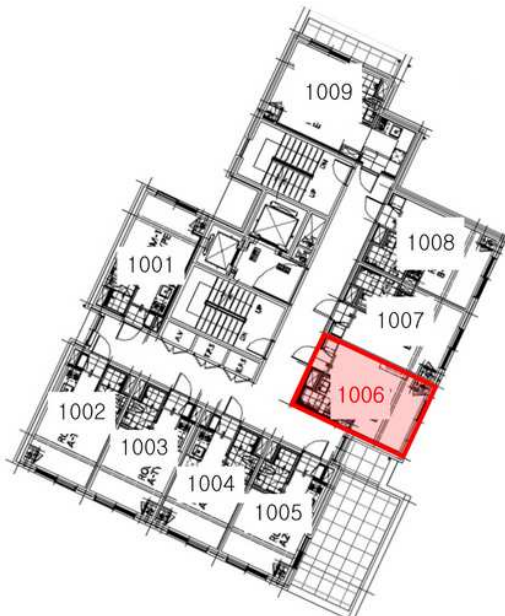
■ 평가사레

■ 거래사레

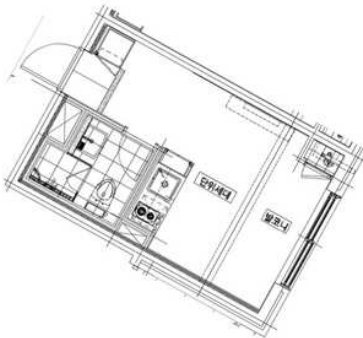
# 건물개황도

소재지	인천광역시 부평구 십정동 406-3 동암비버리시티 제10층 제1006호
-----	---

## 호별 배치도



< 내부구조도 >



본건 ( 동암비버리시티 제10층 제1006호 )

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 부평구 십정동 406-3 동암비버리씨티 제10층  
제1006호



본건 전경 : 본건 [동측]에서 촬영



본건 전경 : 본건 [북측]에서 촬영

# 사 진 용 지

소재지	인천광역시 부평구 십정동 406-3 동암비버리씨티 제10층 제1006호
-----	---



본건 현관



주위환경 : 본건 [북서측]에서 촬영