

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 망 김대성의 상속재산관리인 이영열  
소유물건(2025타경509168)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 한기철

감정서번호 : SS2-250512-01

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

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

이성현

(인)

감정평가액	일억사백만원정 (₩104,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가 목적		경매	
제출처	인천지방법원 경매6계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 이영열 (2025타경509168)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항			2025. 05. 13		2025. 05. 13	2025. 05. 13
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	104,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩104,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 '굴다리오거리' 동측 인근에 위치하는 '대흥아파트' 제2층 제207호에 대한 인천지방법원 경매6계의 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 5월 13일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 13일에 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 미상임.

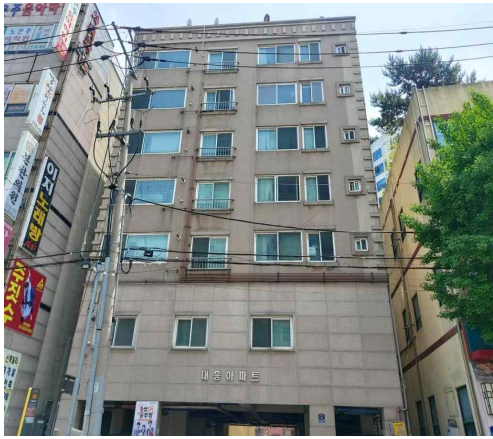
### 3. 기타 참고사항

- 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 부평동 506-2 대흥아파트 제2층 제207호			
도로명주소	인천광역시 부평구 충선로 4 (부평동)			
	주용도	공동주택및 업무시설 27개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2003.05.10		
	건물규모	층수	지상 7층	
		연면적	1,700.62 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		
가	-/ 2/207	오피스텔	32.97	4.54	37.51	10.426	87.90
합계 (1개호)			32.97	4.54	37.51	10.426	-

※ 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 <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	부평동 505-2	해리움/ 3/312	업무시설( 오피스텔)	26.57	49.92	85,000,000 (@3,200,000)	2023.08.21 (2013.07.17)	-

(출처: 감정평가정보체계(KAIS))

#### (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			
인천 오피스텔(주거용)	-4.549% (0.95451)	거래시점 / 기준시점		2023.08.21/ 2025.05.13	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.07	101.13
			기준시점 당시 지수	2025.03	96.53
		산식		$1 + (96.53 - 101.13) / 101.13$ $\approx 0.95451$	

※ 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	1.05	사례대비 단지외부요인(차량이용의 편리성)에서 우등.
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	0.98	사례대비 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도)에서 열등.
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)		1.029	-

### (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> )						
가	2/207	32.97	#1	3,200,000	1.000	0.95451	1.029	3,140,000	103,525,800	104,000,000
합계		32.97	-	-	-	-	-	-	-	104,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
공동주택 및 업무시설	일반 상가지대	중로변	2,900,000-3,100,000	일반상업

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	부평동 431-12 15/1515	업무시설( 오피스텔)	30.19	70.61	107,000,000	2025.01.03 (2014.12.26)	법원경매
					(@3,540,000)		
(2)	부평동417-17 10/1001	업무시설( 오피스텔)	58.58	67.39	190,000,000	2022.10.21 (2014.11.04)	담보
					(@3,240,000)		
(3)	부평동508-1 2/202	오피스텔	58.96	79.5762	177,000,000	2025.03.28 (2018.03.13)	법원경매
					(@3,000,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	인천 부평구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔(주거)	67,726,000,000	54,614,616,958	80.6	788	298	37.8

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 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(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제2층 제207호	32.97	10.426	104,000,000
합계		32.97	10.426	104,000,000

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		대흥아파트 제2층 제207호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1  가	인천광역시 부평구 부평동	506-2 대흥 아파트	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트조 스라브지붕 7층					
	[도로명주소] 인천광역시 부평구 충선로 4			1층	27				
				2층	331.54				
				3층	279.74				
				4층	279.74				
				5층	279.74				
				6층	279.74				
				7층	223.12				
	"	"	"	대	일반상업지역	472.7			
	"	"	"	(내)	철근콘크리트조 제2층 제207호	32.97	32.97	104,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				1 소유권대지권	10.426				
					-----	10.426			
					472.7				
							토지·건물 토 지 : 31,200,000 건 물 : 72,800,000		
	<b>합 계</b>						<b>₩104,000,000.-</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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재, '굴다리오리' 동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔 및 다세대주택, 근린생활시설, 업무시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량의 통행이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 인천지하철역'부평역'이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조스라브지붕 7층 건내 2층 207호로서,  
 외벽 : 몰탈위 페인팅 및 드라이비트 마감 등.  
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 등.  
 창호 : 샷시창호 마감 등임.

### (4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용중임.

### (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 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, 공동주택 및 업무시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약15m 내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 과밀억제권역<수도권정비  
계획법>

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도

소재지	인천광역시 부평구 부평동 506-2 대흥아파트 제2층 제207호
-----	-------------------------------------



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

# 상세 위치도

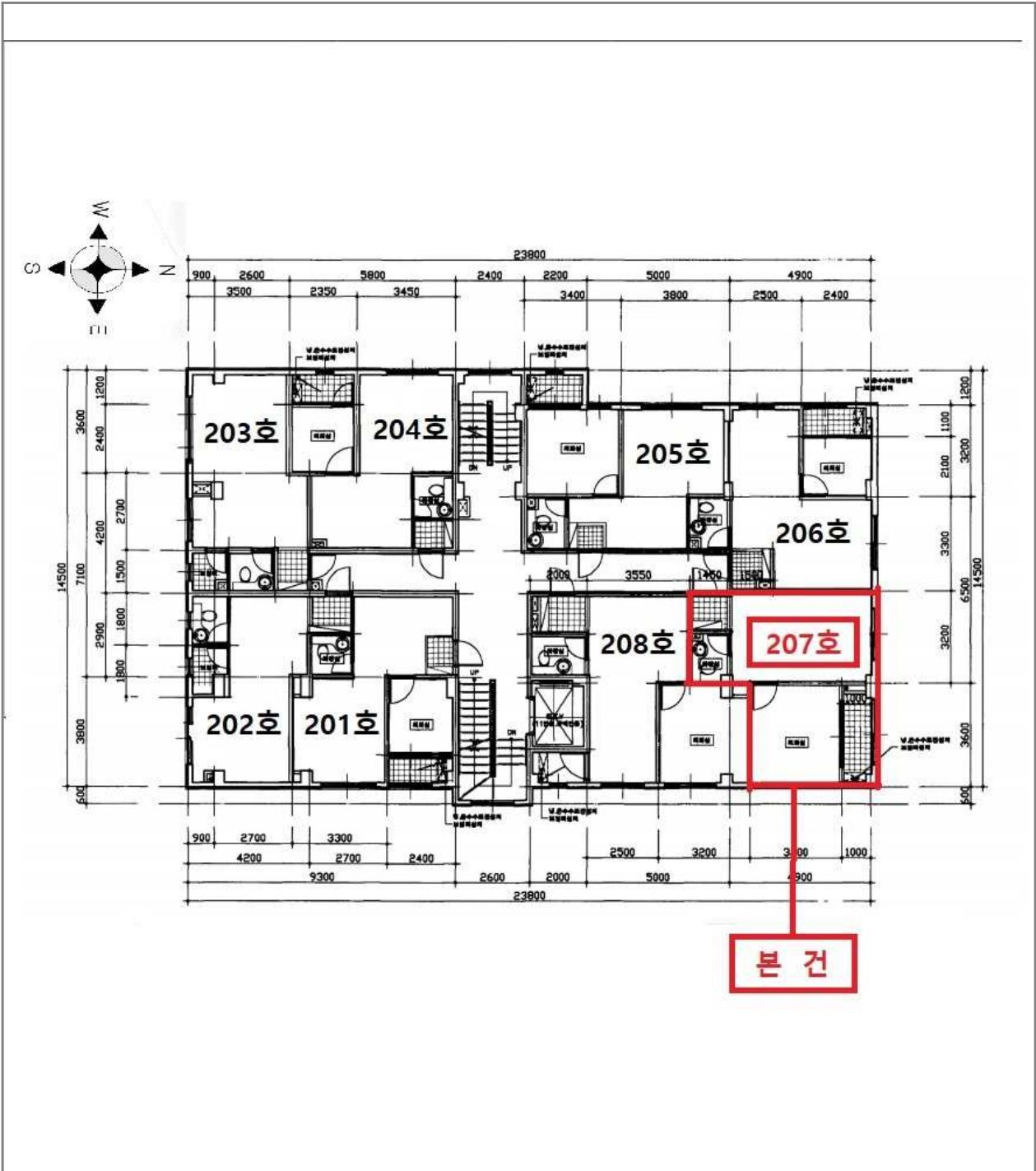
소재지	인천광역시 부평구 부평동 506-2 대흥아파트 제2층 제207호
-----	-------------------------------------



[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	------	--------	--------

# 호 별 배치 도

소재지	인천광역시 부평구 부평동 506-2 대흥아파트 제2층 제207호
-----	-------------------------------------



# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 부평구 부평동 506-2 대흥아파트 제2층 제207호



본건 주위환경



본건 전경

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 부평구 부평동 506-2 대흥아파트 제2층 제207호



본건 출입문



본건 현관문