

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 손재현 소유물건(2025타경513044)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한동욱

감정평가서번호: K251017-8

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

광희감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
정 지 순

감정평가액	이억삼백만원정 (₩203,000,000.-)		
-------	--------------------------	--	--

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	손재현 (2025타경513044)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.10.21	2025.10.20 ~ 2025.10.21	2025.10.21

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
	오피스텔	1개호	오피스텔	1개호	-	203,000,000
	이	하	여	백		
<b>합 계</b>					<b>₩203,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 “부흥초등학교” 남서측 인근에 소재하는  
집합건물(더갤러리 10층 102-1001호)로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.
- (2) 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 10월  
21일이며 규칙 제10조에 따른 가격조사 및 실지조사기간은 2025.10.20 ~ 2025.10.21일임.

### 4. 평가방법

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등 제반 관계  
법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.
- (2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대  
지사용권을 일괄로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 인근지역의 상황, 제반 입  
지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층·향, 위치별 효용  
도 및 동 유형, 유사형 물건의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였음.  
또한 본건의 평가에 있어 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가  
방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과  
의 비교 검토 및 조정은 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 거래사례, 평가  
선례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타

### (1) 토지·건물의 배분 가격

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 건물과 토지의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 상기와 같이 산정된 평가 가격을 한국부동산연구원의 「주거용 집합건물 토지·건물 배분 비율표」의 토지·건물 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 참고 바람.

### (2) 본건의 내부구조, 호별위치 및 이용상태 등은 내·외부 관찰 및 집합건축물대장 표준설비 및 현장에서 조사된 사항 등을 바탕으로 동 유형의 표준적 이용상태를 기준으로 평가하였음.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건 개요

구분	내용		
소재지	인천광역시 부평구 부평동 528-9,530-1,530-4 (도로명주소: 인천광역시 부평구 부평문화로 118)		
건물명, 층, 호수	더갤러리 10층 102-1001		
용도	업무시설(오피스텔)		
사용승인일자	2017.08.31		
면적(m <sup>2</sup> )	전유부분면적	공용부분면적	대지권면적
	58.62	21.031	6.998

※ 공용부분 면적은 집합건축물대장상 공용부분 구분상의 '주'부분을 합산한 면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점
						사용승인일
1	부평동 528-* 더갤러리 102동 3층 / 30*호	58.62	6.998	200,000,000 (@3,411,804)	감정평가 정보체계 (KAIS)	2024.10.31
						2017.08.31
2	부평동 528-* 더갤러리 101동 9층 / 90*호	59.77	7.135	195,000,000 (@3,262,506)	감정평가 정보체계 (KAIS)	2024.11.17
						2017.08.31
3	부평동 528-* 더갤러리 102동 8층 / 80*호	79.27	9.463	215,000,000 (@2,712,249)	감정평가 정보체계 (KAIS)	2025.03.14
						2017.08.31

### (2) 비교사례의 적정성 검토

본건과 인근지역내 거래사례로 거래사례 1은 본건과 유사성이 높아 비교가능성이 높은 거래사례로 판단되어 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

상기 거래사례는 매도인과 매수인간에 중개거래된 정상적인 매매사례로 판단됨.(1.00)

## 5. 시점수정

### (1) 시점수정치의 결정방법

본건은 업무시설(오피스텔)로서 한국부동산원이 조사 발표하는 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 결정하도록 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 매매가격지수 변동치(인천광역시 부평구, 오피스텔)

$$\text{변동치} = \frac{2025\text{년 } 10\text{월지수}}{2024\text{년 } 09\text{월지수}} = \frac{95.06}{98.26} \approx 0.96743$$

※ 단 2025년 10월 지수는 미공시 상태인바 2025년 09월 지수를 연장적용함.

(3) 시점수정치의 결정

매매가격지수 변동치는 상기와 같으며, 시점수정치는 0.96743로 결정함. (0.96743)

## 6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	격차율	비 고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대등시됨.
단지내부요인	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	대등시됨.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	층별 효용에서 본건이 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등시됨.
격차율 누계		1.05	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 비준가격 산정

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(본건/사례)	산출가격(원)	비준가격(원)
200,000,000	1.00	0.96743	1.05	58.62/58.62	203,160,000	203,000,000

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사부동산 가격수준

가격수준	3,000,000 /㎡ 전후 수준으로 조사됨.
------	---------------------------

(인근 부동산 탐문조사)

### 2. 인근 평가선례

(출처: 협회 감정평가정보)

목적	소재지	건물명	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당단가(원/㎡)	기준시점
		호					사용승인일
경매	부평동 528-*	더갤러리 101동	57.17	6.83	186,000,000	3,253,455	2025.08.13
		2층/20*호					2017.08.31
경매	부평동 528-*	더갤러리 102동	58.62	6.99	211,000,000	3,599,454	2024.05.30
		4층/40*호					2017.08.31
경매	부평동 528-*	더갤러리 101동	57.17	6.83	203,000,000	3,550,813	2025.08.20
		3층/30*호					2017.08.31

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 203,000,000원

### 2. 결정의견

거래사례, 평가선례, 인근 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료 등에 의해 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	(1동의 건물의 인천광역시 부평구 부평동  더갤러리  [도로명주소] 인천광역시 부평구 부평문화로	표시) 528-9 530-1 530-4   118	업무시설, 제1층 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  14층  지2층 지1층 1층 2층 ~ 14층				
	(전유부분의 건 물의표시)  10층102-1001호				철근콘크리트구조	58.62		
	(대지권의 목적 토지의표시: 1. 인천광역시 부평구 부평동 2. 동 소 3. 동 소  대지권의종류: 1,2,3. 소유권  대지권의비율: 1,2,3.	인 토지의 표시)  528-9 530-1 530-4	대 대 대		189.5 321.3 506.9			
					6.998	6.998		
					1,017.7			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 60,900,000 142,100,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩203,000,000.-</b>	

# 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 소재 "부흥초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔,아파트,근린생활시설 등이 소재하는 주상혼용지대로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 (경인전철 부평역)등이 소재하여 교통상황은 무난한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 14층(사용승인:2017.08.31) 건물내 10층 102-1001호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 및 석재 붙임 마감.

내벽 : 내부 인테리어마감.

창호 : 하이샷시 창호 마감.

## (4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 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 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (5) 설비내역

기본적인 급배수설비, 위생설비, 승강기설비(15인승), 화재탐지설비, 기계식 주차설비 등이 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

3필1단의 등고평탄한 부정형의 토지로서, "업무시설 및 제1종 근린생활시설" 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건의 북측으로 노폭 15m, 서측 및 남측으로 노폭 약8m의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

인천광역시 부평구 부평동 528-9번지  
 일반상업지역, 방화지구  
 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>  
 중점경관관리구역(2025-05-19), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26. ~ 2026.8.25.)

인천광역시 부평구 부평동 530-1번지  
 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심)  
 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>  
 중점경관관리구역(2025-05-19), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등 주택용도

# 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) |

취득, 지정기간: 2025.8.26. ~ 2026.8.25.)

인천광역시 부평구 부평동 530-4번지  
일반상업지역, 방화지구

가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>

중점경관관리구역(2025-05-19), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등 주택용도  
취득, 지정기간: 2025.8.26. ~ 2026.8.25.)

### (9) 공부와의 차이

없음.

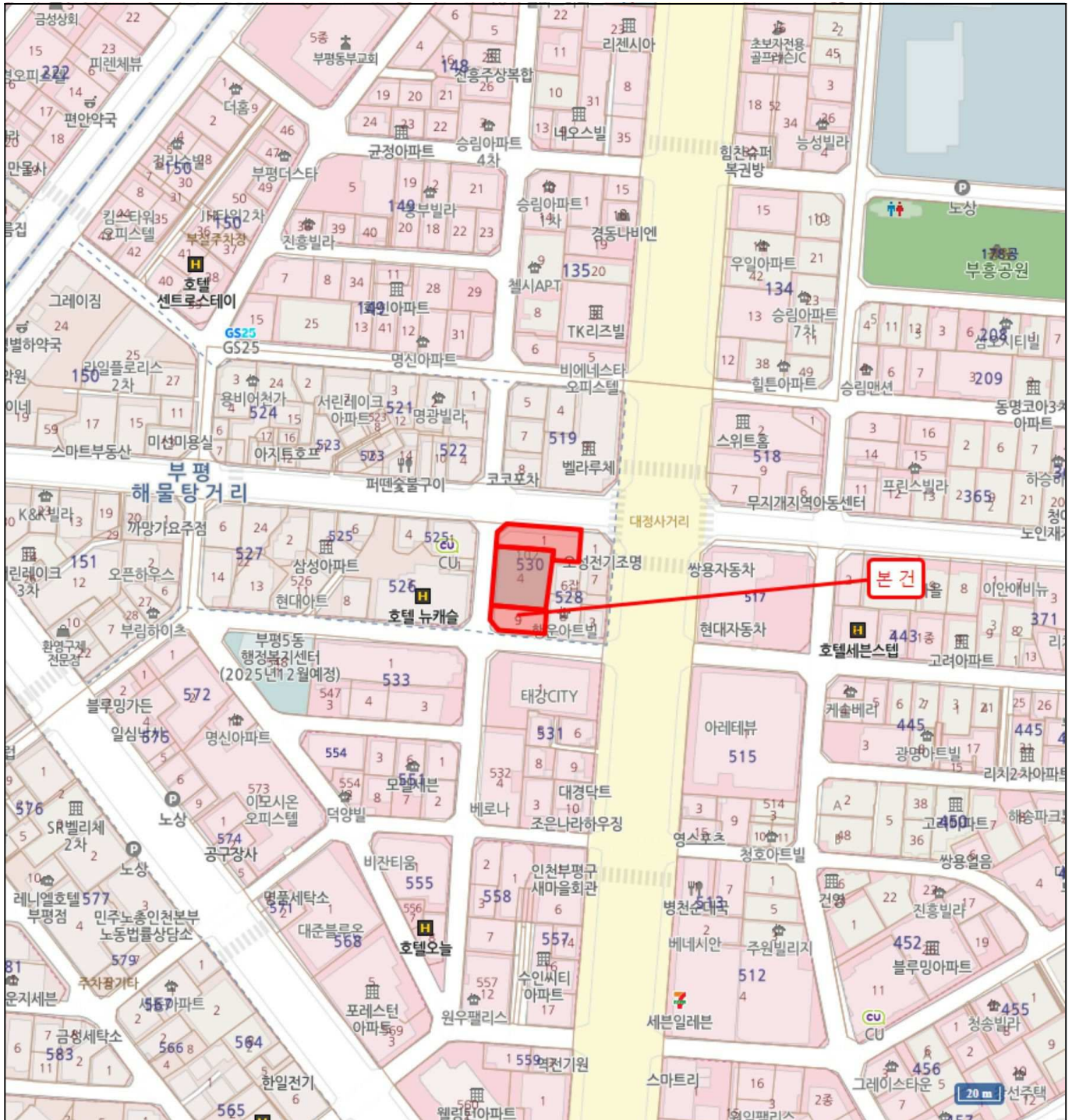
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

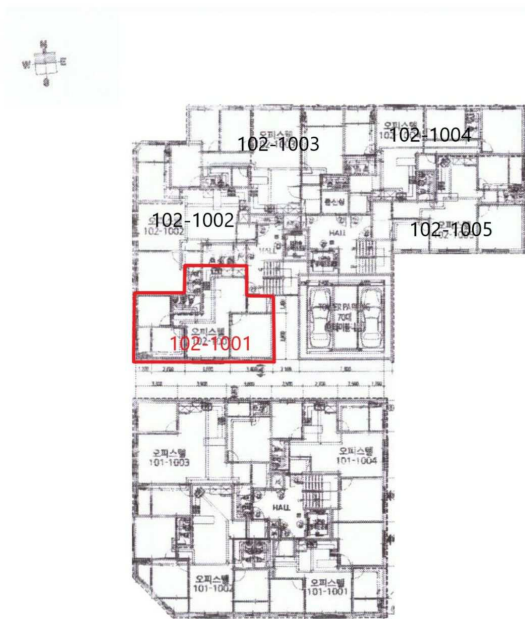
# 위치도



소재지 인천광역시 부평구 부평동 528-9의 2필지 더갤러리 10층 102-1001호



# 건물개황도



[본 건]

인천광역시 부평구 부평동 528-9

더갤러리 10층 102-1001호



