

# 감정평가서

건명	신재욱 소유물건(2025타경513696)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱
감정서번호	c251111-1

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

(주)한국씨티감정평가법인 경인지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
정수현

(주)한국씨티감정평가법인 경인지사 지사장 정훈 (서명또는인)

감정평가액	삼억이천육백만원정 (₩326,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매19계		
소유자 (대상업체명)	신재욱 (2025타경513696)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.12.01	2025.12.01	2025.12.09	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	326,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩326,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 “부흥초등학교” 남측 인근에 위치하는 구분건물로 인천지방법원의 경매목적에 의한 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

- 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정 하였습니다.
- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 12월 01일로 합니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

### 4. 감정평가 방법

- 가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- 나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 이에 따라 일체로 평가하였습니다.

### 5. 기타참고 사항

- 가. 본건 내부는 현장조사 시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 확인치 못하여 표준적 이용상황 및 외부관찰, 주위탐문 등으로 작성되었으므로 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 부평구 부평동 364-17의 [ 도로명주소 : 인천광역시 부평구 부평문화로141번길3 ]			
건물명, 층, 호수	굿플러스 5층 502호			
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일	2017.05.11	
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	공동주택 공시가격 (2025, 원)
	84.74	22.93	10.5	-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## 3. 비교사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[ 인천광역시 부평구 ]

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
#1	부평동 502-*외	*클래스 *차	17/170*	84.969	10.864	340,000,000	2025.07.21

출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교사례의 선정

인근지역 내 거래사례로 대상물건과 유사성이 높고, 기준시점 현재 시세를 적절히 반영한다고 판단되는 <사례 #1> 을 선정합니다.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적인 거래로 보입니다.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## 5. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 전국 주택가격 동향 조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

(2025.03=100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	97.19	96.89	96.53	96.26	95.95	95.65	95.39	95.22	95.06	94.87	-	-

- 시점 수정치 산출

- ① 사례#1의 거래당시 가격지수 : 95.65(2025.06)
- ② 본건 기준시점 당시 가격지수 : 94.87 (2025.10)
- ③ 시점 수정치 :  $94.87/95.65 \approx 0.99185$

※ 거래시점 : 2025.07.21. 시점의 전달인 2025년 06월 지수를 적용함

※ 기준시점 : 2025.12.01. 시점의 전달인 2025년 11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2025년 10월지수를 적용함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

### 6. 가치형성요인비교

구분		격차율	비고
조건	세항목		
외부요인	가로조건	0.97	본건이 외부요인 등에서 열세합니다.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공 상태의 양부 등	1.00	대체로 유사합니다.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등		
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	대체로 유사합니다.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
누계		<b>0.970</b>	-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

### 7. 비준가격

일련 번호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
1	340,000,000	1.00	0.99185	0.970	84.74/84.969	326,230,530

### Ⅲ. 참고가격 자료

#### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	326,000,000원 내외수준
------	-------------------

#### 2. 인근 평가전례

[ 인천광역시 부평구 ]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점
부평동 364-1*외	*스	13/130*	84.5	10.47	법원 경매	283,000,000	2025.01.15
부평동 209-*	*부	2/20*	65.52	10.5	법원 경매	250,000,000	2025.08.22

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## 3. 인근 거래사례

[ 인천광역시 부평구 ]

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
#1	부평동 364-17외	굿플러스	5/502 (본건)	84.74	10.5	330,000,000	2021.09.20
#2	부평동 494-*외	*차	12/120*	66.87	8.93	220,000,000	2025.01.10

※ 출처 : 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 326,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래 사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가격으로 대상 부동산의 감정 평가액을 결정합니다.

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 부평구 부평동	364-17 364-18 364-19 굿플러스	업무시설, 제1종 근린 생활시설	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 부평구 부평문화로 141번길3			지하1층	63.40			
				1층	215.91			
				2층~15층 각	483.06			
2	인천광역시 부평구 부평동	364-17	대	일반상업지역	172.6			
3	"	364-18	대	일반상업지역	151.5			
가	"	364-19	대	일반상업지역	369.3			
	"	위지상		(내) 철근콘크리트구조 5층502호	84.74	84.74	326,000,000	비준가액
				1,2,3 소유권	10.5			
				----- 대지권	----- 693.4	10.5		
							토지·건물 배분내역 토 지 : 97,800,000 건 물 : 228,200,000	
	합 계						₩326,000,000.-	
			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 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 부평구 부평동 "부흥초등학교" 남측 인근에 위치하며 주위는 오피스텔,아파트, 학교, 근린생활시설 등이 소재합니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재합니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 15층 건물로서,

외벽 : 몰탈위페인팅. 석재붙임 등 마감

창호 : 샷시창호 등입니다.

## (4) 이용상태

공부상 업무시설(오피스텔) 입니다.

## (5) 설비내역

난방설비, 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 주차장 등이 되어있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단의 대체로 가장형의 토지로서, 업무시설, 제1종근린생활시설 건부지 등으로 이용

# 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)

증입니다.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측, 동측, 남측으로 도로가 소재합니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

364-17 : 일반상업지역 , 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에 관한 허가구역(2025-08-26)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26. ~ 2026.8.25.)

364-18 : 일반상업지역 , 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에 관한 허가구역(2025-08-26)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26. ~ 2026.8.25.)

364-19 : 일반상업지역 , 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에 관한 허가구역(2025-08-26)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26. ~ 2026.8.25.)입니다.

### (9) 공부와의 차이

없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

# 위치도



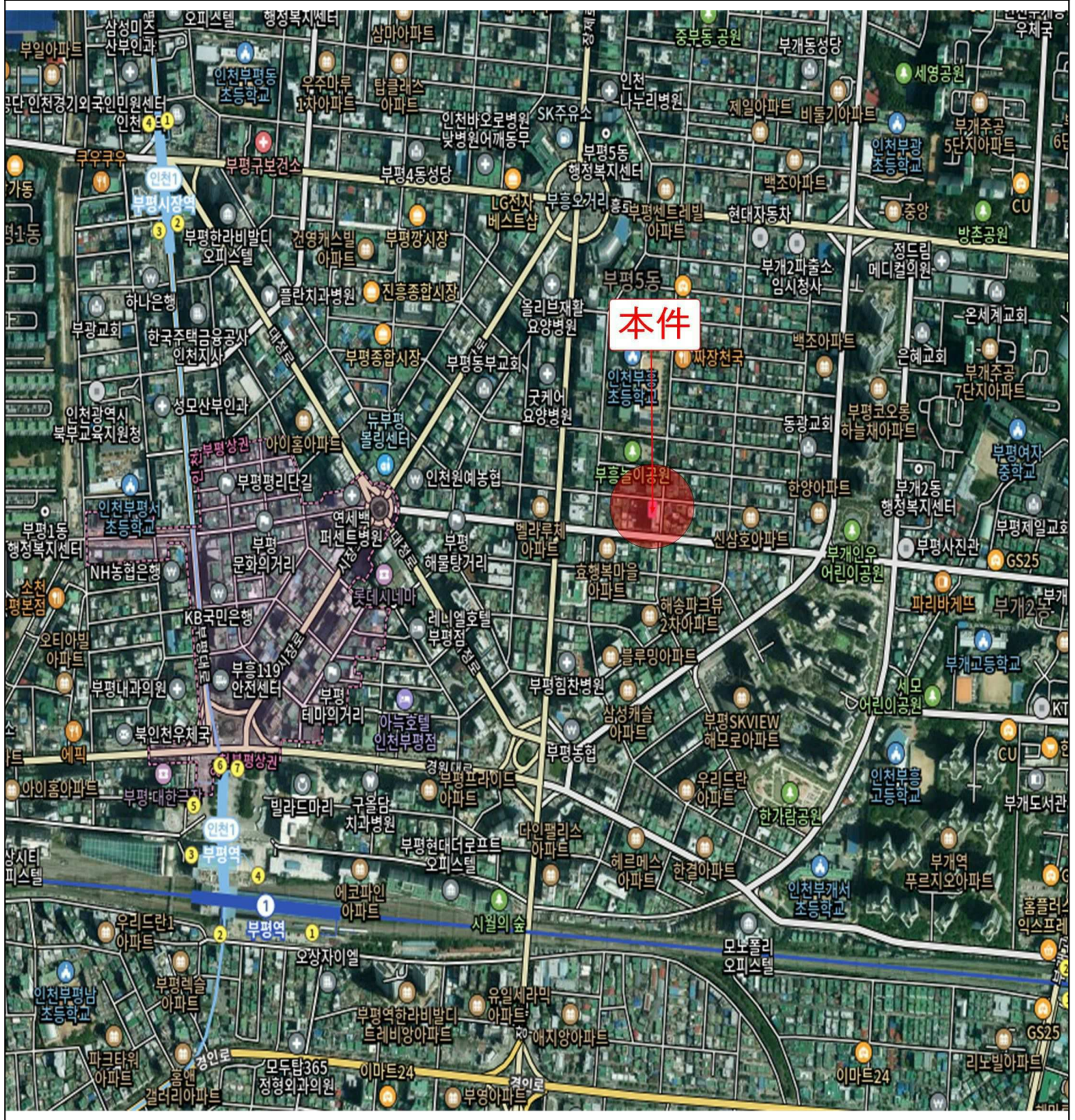
소재지	인천광역시 부평구 부평동 364-17의 굿플러스 5층 502호
-----	------------------------------------



# 위 치 도



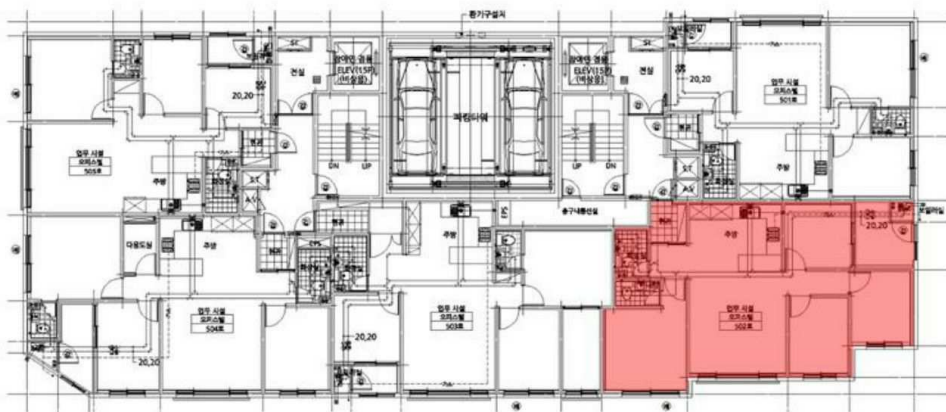
소 재 지	인천광역시 부평구 부평동 364-17의 굿플러스 5층 502호
-------	------------------------------------



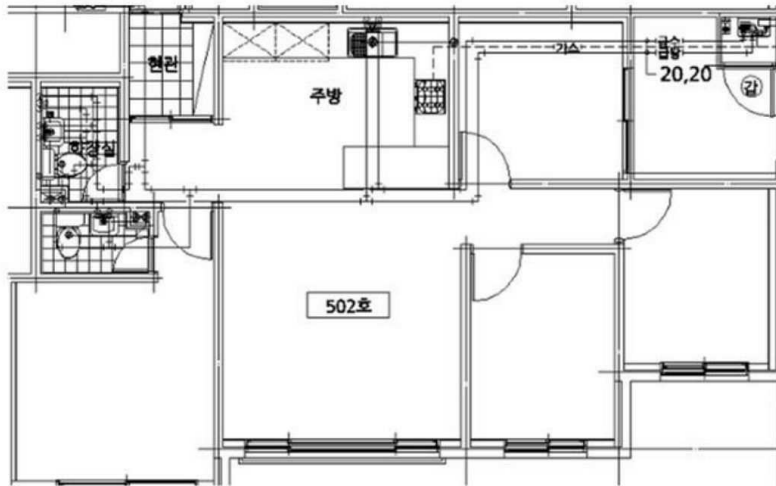
# 내부구조도



**소재지** 인천광역시 부평구 부평동 364-17의 굿플러스 5층 502호

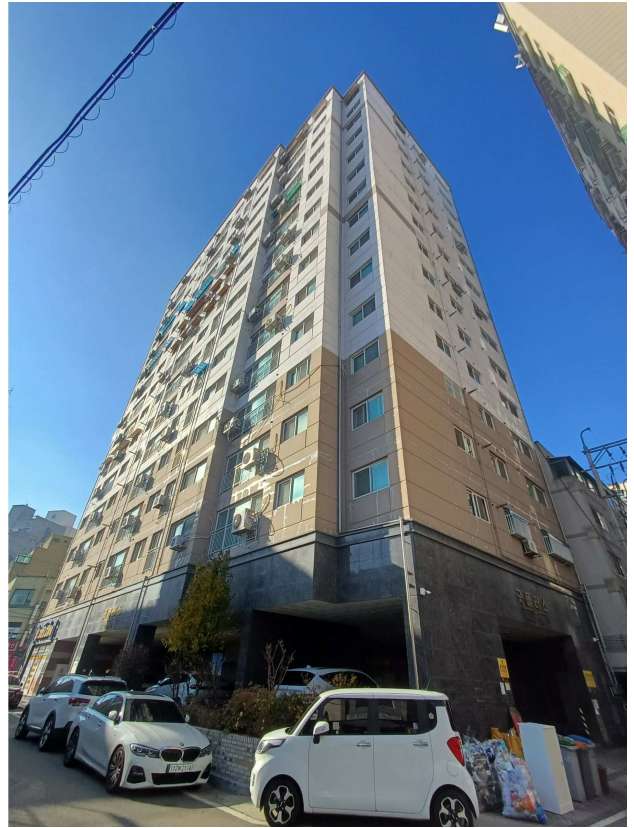


[ 호별배치도 ]



[ 내부구조도 ]

# 사 진 용 지



# 사진용지

