

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 표은정

건명 : 오승훈 소유물건(2025타경507928)

감정서번호 : 청담-025-2025

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



清談 鑑定評價士事務所

청담 감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
오영선

감정평가액	팔천일백만원정 (₩81,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	오승훈 (2025타경507928)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.20	2025.03.20	2025.03.21		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하여	-	81,000,000  백
	합계					₩81,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 가좌동 소재 “건지사거리” 북동측 인근에 위치하는 천우정보빌라 제3동 제4층 제401호로서, 인천지방법원의 경매진행을 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 기준으로 하여 평가하였음.

### 2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2025년 03월 20일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 03월 20일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

-.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## III. 기타 참고사항

1. 대상물건의 위치는 집합건축물대장상 ‘건축물현황도’에 의거하여 확인함.
2. 본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 한국부동산연구원에서 제시한 「토지·건물 배분 비율표」상 배분비율에 의거 하여 배분하였는바, 경매 진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 구분건물

#### ■ 총괄 개요

[출처 : 집합건축물대장 기준]

소재지·건물명	인천광역시 서구 가좌동 82-16번지 천우정보빌라 3동			
도로명주소	인천광역시 서구 원적로 124번길 7-21(가좌동)			
	주 용 도	다세대주택		
	주 구 조	철근콘크리트조		
	사용승인일	1993. 10. 02		
	건물규모	층 수	지하1층 / 지상4층	
		연면적	646.8 m <sup>2</sup>	
호수 / 세대수	15세대			

#### ■ 대상물건 개요

기호	층·호	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )				대지권면적(m <sup>2</sup> )
			전유면적	공용면적	전유+공용	전용율(%)	
가	4층 401호	다세대주택	35.94	4.68	40.62	88.48	21.8345

※ 공용면적 = 집합건축물대장(전유부) 공용부분 (주) 면적합산

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가 방식

- ① 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- ③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### 2. 구분건물

#### (1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

#### (2) 적용 감정평가방법

- ① 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- ② 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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.

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 평가시 고려사항

-.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	명칭 층	공부상 용도	면적(㎡)		거래가액 (원/전유㎡)	거래시점	사용 승인
				전유	대지권			
#1	가좌동 77-□	- 4층	공동 주택	39.37	23.38	90,000,000원 (@2,290,000)	2024.05.08	1994
#2	가좌동 82-□	- 2층	공동 주택	38.07	25.73	79,000,000원 (@2,080,000)	2023.03.29	1993

출처: 등기사항전부증명서, KAIS

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 비교거래사례의 선정

본건 인근에 소재하는 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높고 비교적 최근에 거래된 <사례 #1>을 선정함.

## (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.00

## (4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

지역 유형	시점수정치	산출근거	
인천광역시 연립다세대	0.98351	거래시점 / 기준시점	2024.05.08 / 2025.03.20
		매매 가격지수	2024.05.08 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 97.0 2025.03.20 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 95.4
		산식	지역 : 인천광역시(24.05.08~25.03.20) 시점수정치 : $95.4/97.0 \approx 0.98351$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 가치형성요인 비교

조건	세부항목	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	본건은 사례 대비 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
호별 요인	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	본건은 사례 대비 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

## (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본건 일련 번호	거래사례비교법에 따른 단가 산정					전용면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시정 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)			
가	2,290,000	1.00	0.98351	1.00	2,252,238	35.94	80,945,434	81,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VII. 참고가격자료

### 1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층	용도	면적(㎡)		평가액 (원/전유㎡)	평가 시점	평가 목적	사용 승인
			전유	대지권				
#3	가좌동 78-□번지 3층	공동 주택	36.90	22	84,000,000원 (약 @2,280,000)	2024.06	경매	1991
#4	가좌동 78-□번지 3층	공동 주택	35.40	27.75	76,000,000원 (약 @2,150,000)	2024.10	경매	1991

(출처: KAPA HUB PLUS)

### 2. 경매동향

인천광역시 서구 2024년 09월 ~ 2025년 02월

구분	낙찰률(기준:낙찰가)			낙찰률(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰률(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
☐ 주택	7,815,022,570원	4,388,438,870원	56.2%	31건	21건	10건(32.3%)	6건
☐ 집합건물	80,703,054,400원	64,651,482,916원	80.1%	1,019건	685건	334건(32.8%)	56건
- 다세대	24,596,554,400원	17,466,488,156원	71.0%	558건	401건	157건(28.1%)	24건
- 아파트	36,904,000,000원	33,280,402,887원	90.2%	170건	84건	86건(50.6%)	16건
- 연립	8,834,500,000원	6,467,764,072원	73.2%	129건	84건	45건(34.9%)	7건
- 오피스텔	3,234,000,000원	2,393,739,562원	74.0%	26건	13건	13건(50.0%)	3건
- 오피스텔(주거)	7,134,000,000원	5,043,088,239원	70.7%	130건	97건	33건(25.4%)	3건
- 주상복합(주거)	0원	0원	0.0%	6건	6건	0건(0.0%)	3건
☐ 상가	22,855,800,000원	13,131,278,898원	57.5%	199건	170건	29건(14.6%)	31건
☐ 공장	2,340,670,400원	1,343,430,000원	57.4%	45건	40건	5건(11.1%)	10건
☐ 특수부동산	254,000,000원	182,899,000원	72.0%	7건	6건	1건(14.3%)	7건
☐ 토지	7,485,747,680원	5,564,845,030원	74.3%	32건	25건	7건(21.9%)	3건
☐ 기타토지	4,669,447,400원	2,799,499,999원	60.0%	13건	11건	2건(15.4%)	0건
☐ 차량외 기타	0원	0원	0.0%	4건	4건	0건(0.0%)	0건
합계	126,123,742,450원	92,061,874,713원	73.0%	1,350건	962건	388건(28.7%)	113건

자료출처: 인포케어 <http://www.infocare.co.kr/>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VIII. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

평가대상	평가대상		감정평가액(원)	
	전유면적(㎡)	대지권(㎡)		
가	4층 401호	35.94	21.8345	81,000,000원

결정의견

평가전례, 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

### 2. 기 타

-



# 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 서구 가좌동 소재 '건지사거리' 북동측 인근에 위치한 천우정보빌라 제3동 제4층 제401호로서, 부근은 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

인근까지 차량의 접근이 가능하며, 부근에 버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건 내 4층 401호로서,

(집합건축물대장상 사용승인일 : 1993.10.02)

외 벽 : 타일마감

창 호 : 새시창임.

## (4) 이용상태

다세대주택임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

# 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) |          |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

유사 사다리형 토지로 주거용 건부지임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 필지 남동측으로 약 6 m 도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호 )<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

-

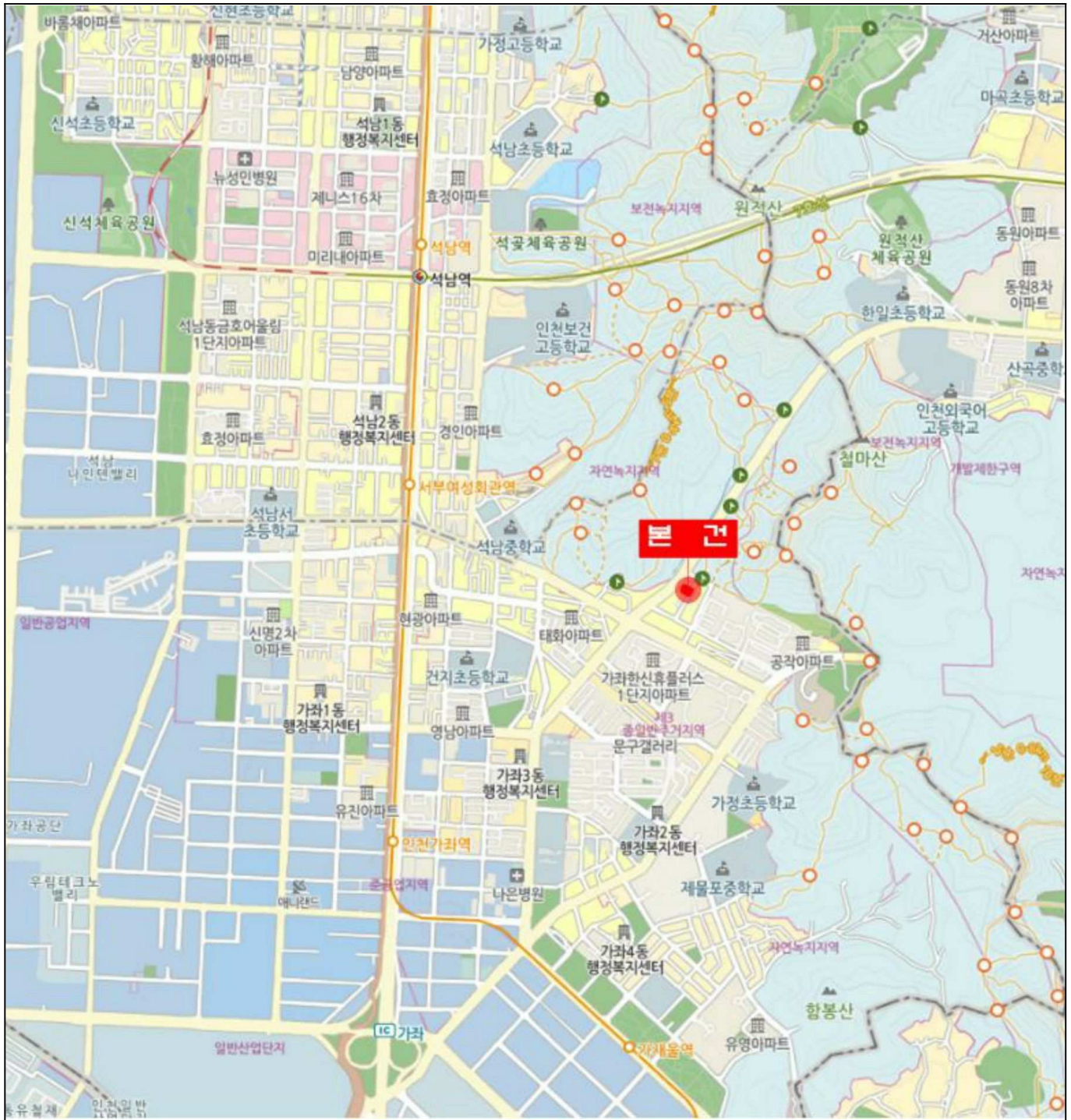
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 현장조사 및 공부를 근거로 작성하였으며, 자세한 임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



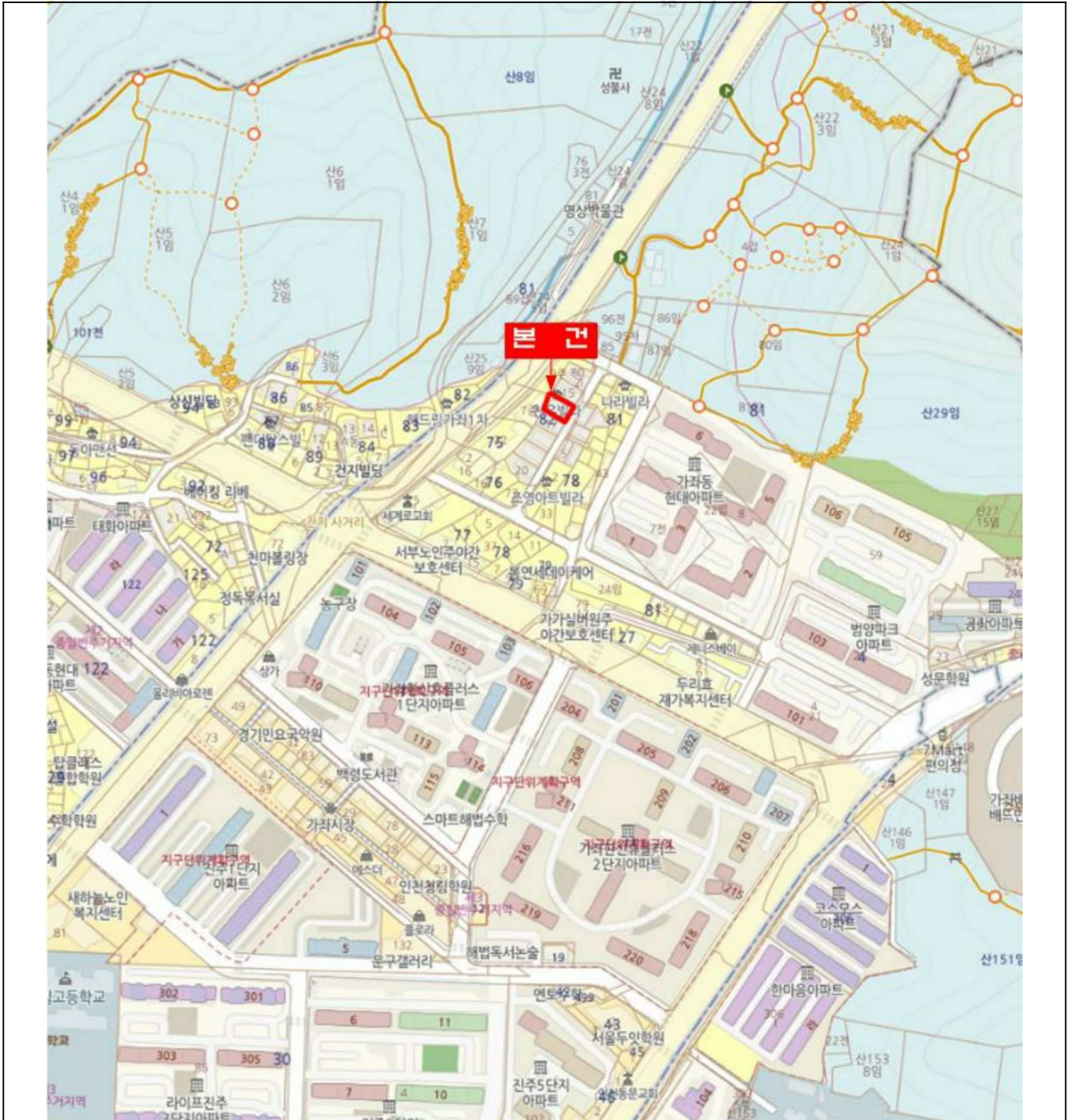
<b>소재지</b>	인천광역시 서구 가좌동 82-16번지 천우정보빌라 3동 4층 401호
------------	--



# 위 치 도



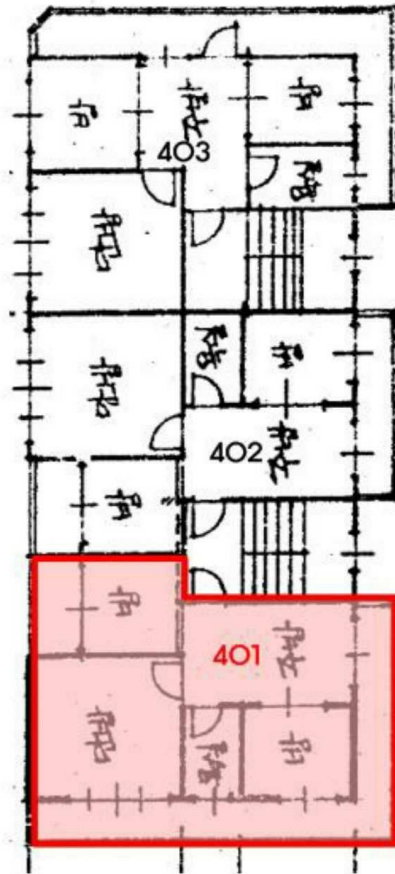
소 재 지	인천광역시 서구 가좌동 82-16번지 천우정보빌라 3동 4층 401호
-------	--



# 호 별 배치도



Non Scale



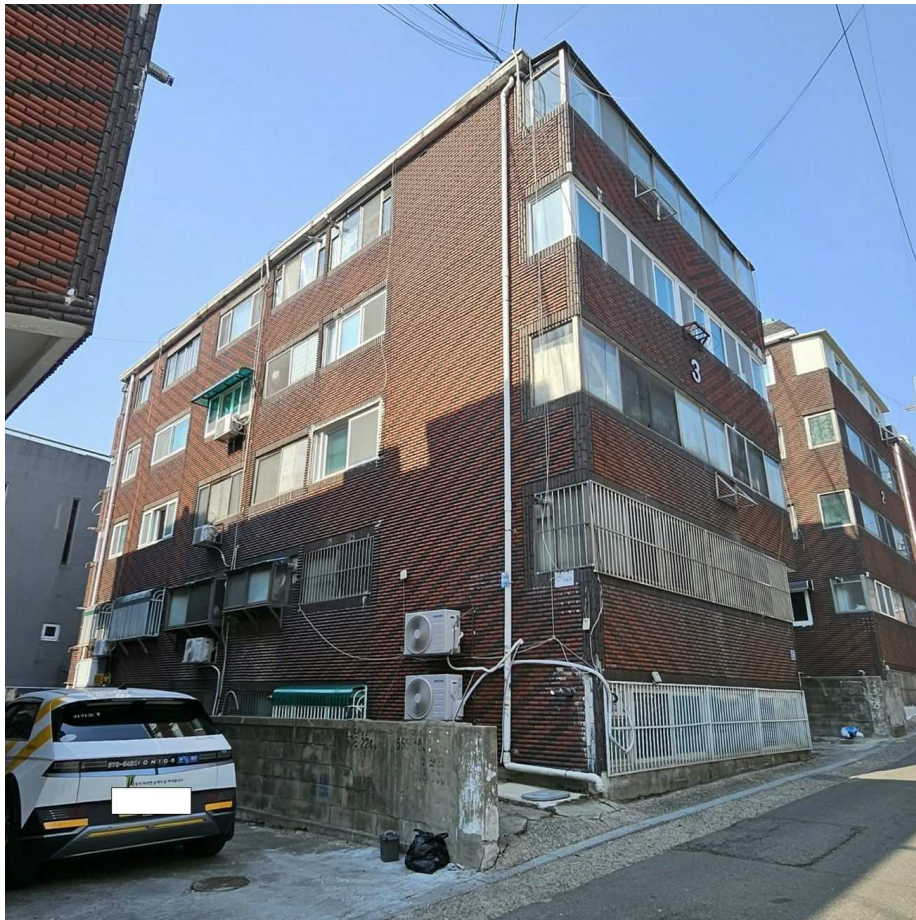
기 호 (가) ( 천우점보빌라 3 동 4 층 401 호 )

# 사 진 용 지



동 전경

# 사 진 용 지



# 사 진 용 지



공동 출입구

# 사 진 용 지



현관문