

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 천병철

건명 : 박성현 소유물건(2024타경562370)

감정서번호 : 청담-120-2024

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	일억이천오백만원정(₩125,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 천병철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매23계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박성현 (2024타경562370)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.04	2024.10.04	2024.10.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	125,000,000
	합계					₩125,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 “희망체육공원” 남측 인근에 위치한 전원빌라 제4층 제401호로서, 인천지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준

### 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 2024년 10월 04일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2024년 10월 04일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

-.

## III. 기타 참고사항

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 한 국부동산연구원에서 제시한 「토지·건물 배분 비율표」 상 배분비율에 의거 하여 배분하였는 바, 경매 진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가 대상물건의 개요

### ■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	인천광역시 부평구 부평동 768-61번지	건물명	전원빌라
주용도	다세대주택	사용승인일	1996.03.09
구조	철근콘크리트조	층수	지하1층 / 지상4층

### ■ 대상물건 개요

기호	층·호	용도	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	전유+공유 (㎡)	전용율 (%)	대지권면적 (㎡)
가	4층 401호	다세대주택	59.92	11.62	71.54	83.76	22

※ 공용면적 = 집합건축물대장(전유부) 공용부분 (주) 면적합산

## 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, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

## 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.

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 평가시 고려사항

-

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	명칭 층	용도	면적(㎡)		거래가액 (원/전유㎡)	거래 시점	사용 승인일
				전유	대지권			
#1	부평동 768-□	- 1층	공동 주택	58.08	24.5	109,000,000원 (@1,880,000)	2024.03.05	1999

( 출처: KAIS, 등기사항전부증명서 )

### (2) 비교거래사례의 선정

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

### (3) 사정보정

의 견	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.

지 역	유 형	거래시점 지수	기준시점 지수	시점수정치
인천광역시	연립 다세대	97.3	96.5	0.99178

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 가치형성요인 비교

조건	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	1.12	본건은 사례 대비 차량이용의 편리성 등 우세함.
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.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.120	-

## (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	1,880,000	1.00	0.99178	1.12	2,088,292	59.92	125,130,457	125,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VII. 참고가격자료

### 1. 인근선례

일련 번호	소재지 층	용도	면적(㎡)		평가액 (원/전유㎡)	평가 시점	평가 목적	사용 승인일
			전유	대지권				
(1)	부평동 768-□번지 1층	공동 주택	39.775	13.133	87,000,000원 (약 2,190,000)	2024.09	경매	2001
(2)	부평동 768-□번지 2층	공동 주택	39.56	10.53	85,000,000원 (약 2,150,000)	2023.08	경매	1996

(출처: KPAHUB PLUS)

### 2. 경매동향

인천광역시 부평구 2024년 04월 ~ 2024년 09월

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	728,842,000원	551,999,999원	75.7%	2건	1건	1건(50.0%)	0건
집합건물	65,076,800,000원	51,848,589,098원	79.7%	891건	613건	278건(31.2%)	82건
- 다세대	10,892,100,000원	7,879,339,293원	72.3%	276건	205건	71건(25.7%)	24건
- 아파트	18,714,000,000원	15,650,792,119원	83.6%	154건	102건	52건(33.8%)	20건
- 연립	1,352,000,000원	1,027,135,000원	76.0%	18건	12건	6건(33.3%)	4건
- 오피스텔	8,080,000,000원	6,326,448,004원	78.3%	90건	56건	34건(37.8%)	2건
- 오피스텔(주거)	23,933,000,000원	19,365,666,982원	80.9%	290건	187건	103건(35.5%)	29건
- 주상복합(주거)	2,105,700,000원	1,599,207,700원	75.9%	63건	51건	12건(19.0%)	3건
상가	2,000,000,000원	481,000,000원	24.0%	12건	10건	2건(16.7%)	2건
공장	4,311,000,000원	2,962,170,000원	68.7%	18건	11건	7건(38.9%)	0건
토지	308,311,325원	153,769,999원	49.9%	14건	11건	3건(21.4%)	1건
합계	72,424,953,325원	55,997,529,096원	77.3%	937건	646건	291건(31.1%)	86건

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	59.92	22	125,000,000원

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

### 2. 기    타

-

# 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  가	인천광역시 부평구 부평동	768-61 전원 빌라	다세대 주택	철근콘크리트조 스라브지붕 4층				
	[도로명주소] 인천광역시 부평구 경인로 834번길25-4			1~4층 지층	131.54			
	인천광역시 부평구 부평동	768-61	대	제1종일반주거지역	198			
				(내) 제4층 제401호 철근콘크리트조	59.92	59.92	125,000,000	
			1 소유권 대지권	22				
				---	22			
				198				
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	87,500,000	
						건 물 :	37,500,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩125,000,000.-</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 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 '희망체육공원' 남측 인근에 위치한 전원빌라 제4층 제401호로서, 부근은 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 부근에 버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 4층 건 내 4층 401호로서,

(집합건축물대장상 사용승인일 : 1996.03.09)

외 벽 : 타일마감 및 모르타르위페인팅 등

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

부정형 토지로 주거용 건부지임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 필지 남서측으로 도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(희망천지구), 주거환경개선지구<도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법>, 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



소재지

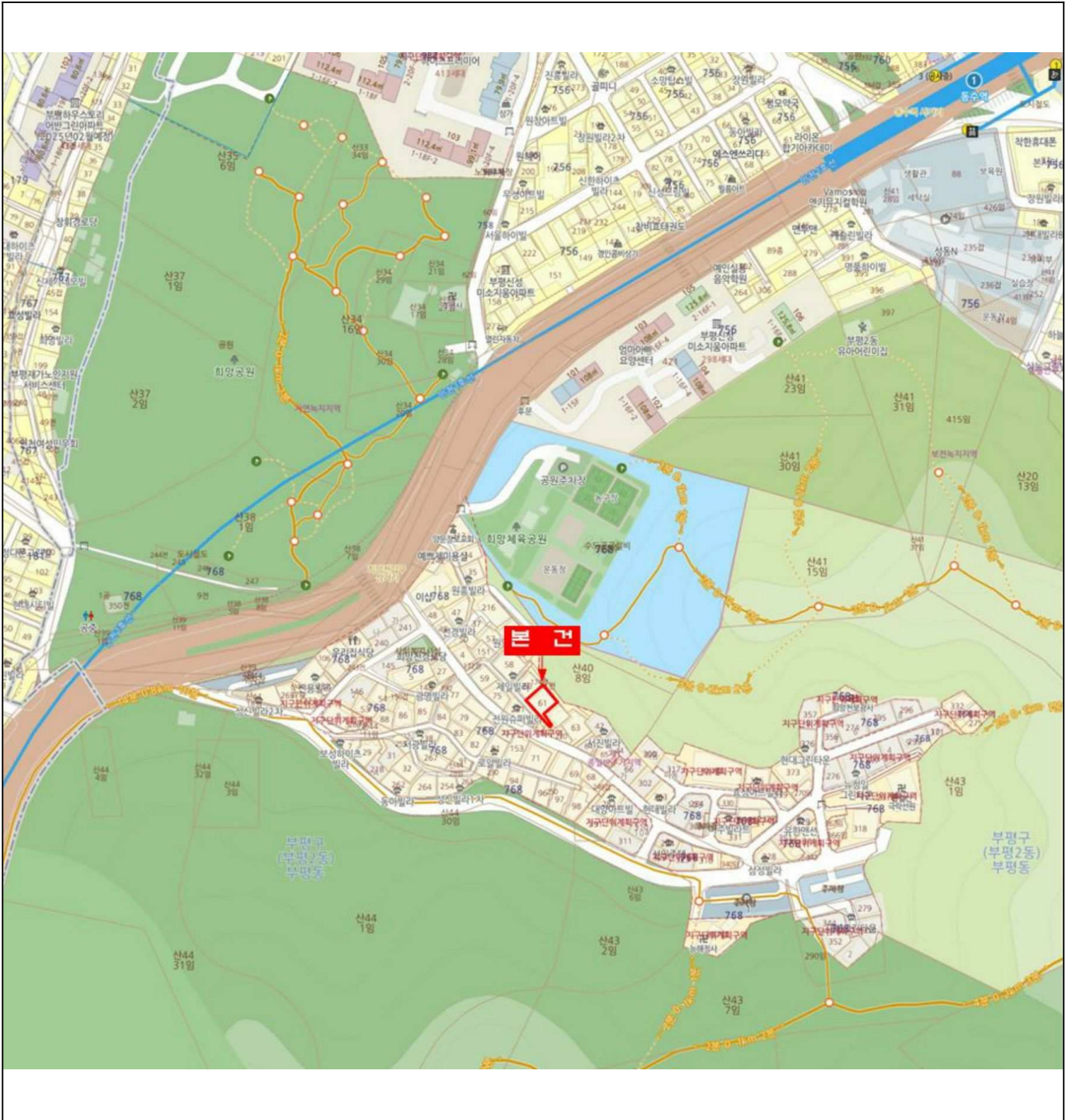
인천광역시 부평구 부평동 768-61번지 전원빌라 4층 401호



# 위 치 도

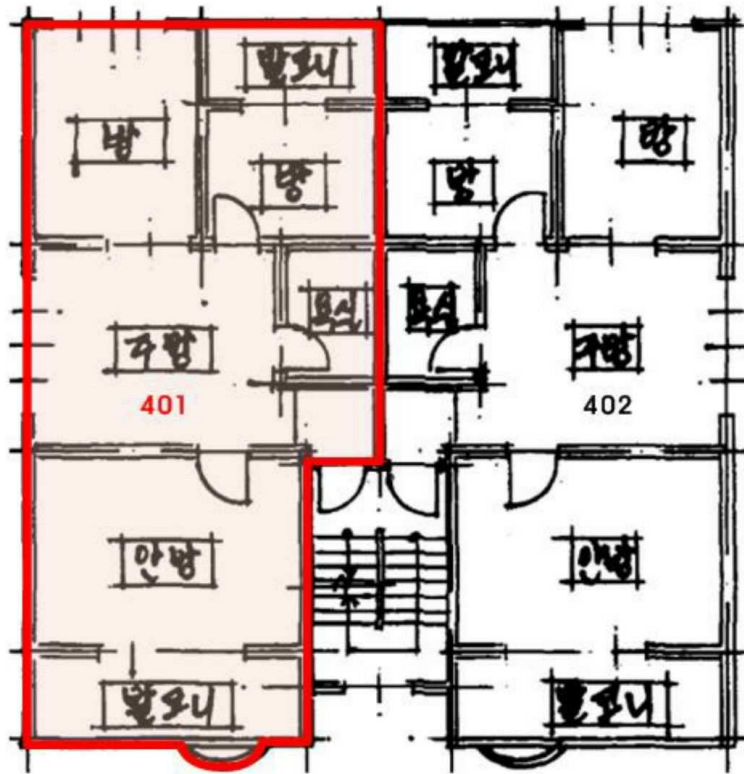


<b>소재지</b>	인천광역시 부평구 부평동 768-61번지 전원빌라 4층 401호
------------	-------------------------------------



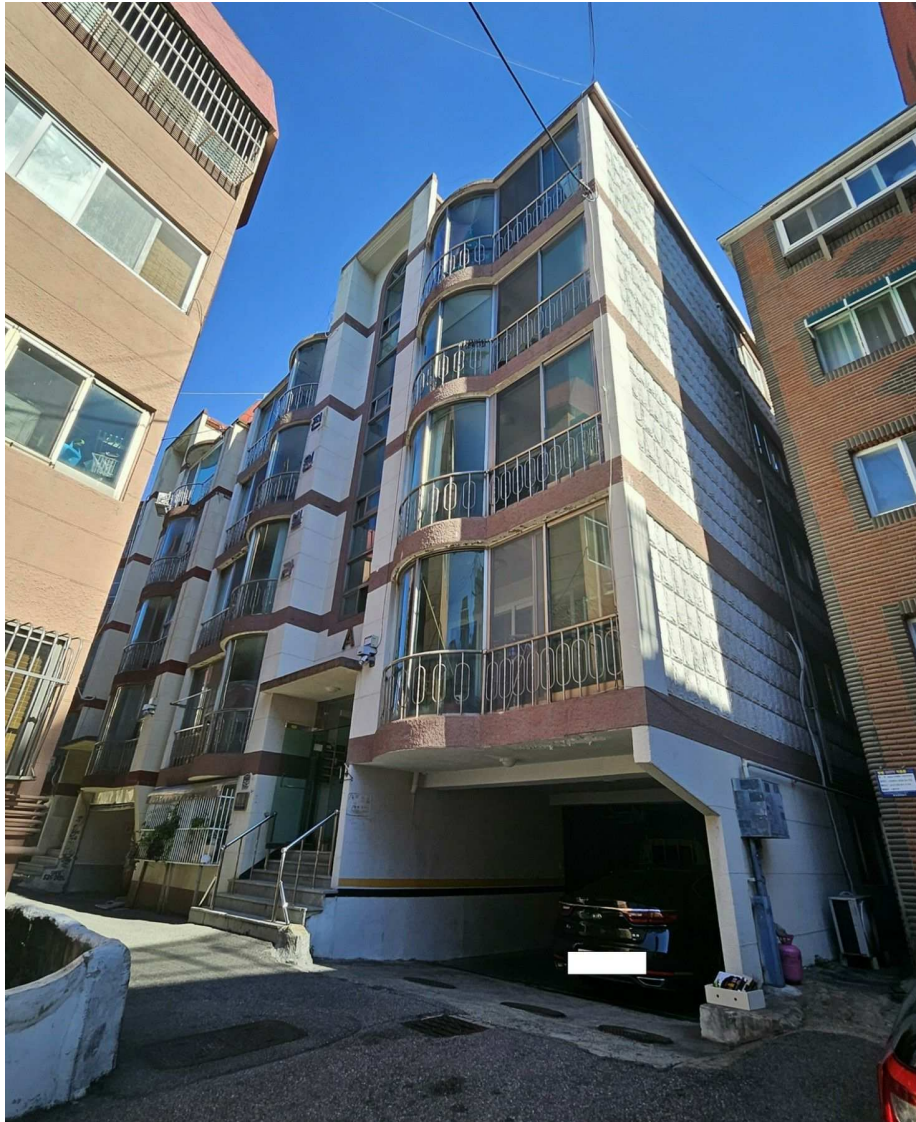
# 호 별 배치도

Non Scale



기 호 (가) ( 전원빌라 4 층 401 호 )

# 사 진 용 지



동 전경

# 사 진 용 지



동 전경

# 사 진 용 지



공동 출입구

# 사 진 용 지



현관문