

# 감정평가서

건명	이법섭 소유물건(2025타경507187)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍
감정서번호	부성20250207-01

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.

부성감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 규 환

감정평가액	일억일천만원정 (₩110,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이범섭 (2025타경507187)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.17	2025.02.17	2025.02.18	
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
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-  백	110,000,000
	합 계					₩110,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 “부평동초등학교” 동측 인근에 위치하는 명신빌라 제4층 제401호에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.02.17일을 기준시점으로 함.

### 5. 그 밖의 사항

귀 원의 요청에 따라 한국부동산연구원에서 제시하는 집합건물 토지·건물 배분비율표에 의거 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 산정함.

### 2. 대상물건의 개요

기호	소재지	건물명 층/호수	용도	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	사용승인일
1	인천광역시 부평구 부평동 441- 29	명신빌라 제4층 제401호	다세대주택	35.61	13.74	2001.04.11

### 3. 거래사례의 선정

본건 인근의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례#1>을 선정함.

기호	소재지	건물명	층/호수	면적(㎡)		거래금액(원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
				전유	대지권			사용승인일
#1	인천광역시 부평구 부평동 396- 59	(계림씨티빌)	2층 20*호	37.04	13.595	113,000,000	3,050,755	2024.09.01
								2000.12.01

자료출처 : 등기사항전부증명서

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 유사성이 있다고 판단되는 “인천광역시 연립·다세대주택 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출

- ▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 96.5 (적용 : 2024.08)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 95.6 (적용 : 2025.01)
- ▶ 시점 수정치 :  $95.6 / 96.5 \approx 0.99067$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교

요인 구분	세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.02	본건은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 단지외부요인 다소 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 인근지역 내 동류형의 부동산으로 단지 내부요인 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	본건과 사례는 인근지역 내 동류형의 부동산으로 호별요인 대체로 대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 인근지역 내 동류형의 부동산으로 기타요인은 대체로 대등함.
누 계		1.020		1.02× 1.00× 1.00× 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액(원)	시산가액(원)
1	3,050,755	1.00	0.99067	1.020	3,082,737	35.61	109,776,265	110,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고 가격자료

### 1. 인근 유사부동산 가격수준

- 매물(호가) 가격수준 : 80,000,000원 ~ 110,000,000원 수준.

### 2. 인근 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 **KAPA HUB**]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	전유면적기준 단가(원/㎡)	기준시점
								사용승인일
부평동 441-29	명신빌라	4층 402호	36.21	13.97	경매	113,000,000	3,120,685	2024.09.11
								2001.04.11
부평동 433-133	부흥 하이츠빌라	5층 504호	34.83	13.12	경매	101,000,000	2,899,799	2024.10.14
								2002.01.02
부평동 437-13	부경맨션 2동	3층 302호	36.51	14.81	경매	123,000,000	3,368,940	2024.12.18
								2001.03.29

## IV. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격, 평가목적 등을 고려하여 본건의 감정평가액을 ₩110,000,000원으로 결정하였음.



# 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 "부평동초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 동류형의 다세대주택, 업무시설 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위 여건은 무난함.

## (2) 교통상황

본건은 버스정류장과 전철역이 인근에 위치하고 있어 교통사정은 무난하며 차량출입이 가능함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 5층 건내 제4층 제401호로서,

- 외벽 : 드라이비트 등 마감.
- 내벽 : 벽지 및 타일 마감.
- 창호 : 새시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

상·하수도시설 및 난방, 위생설비 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

부정형의 토지로 다세대주택 부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 로폭 약 8미터의 포장도로에 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위치도

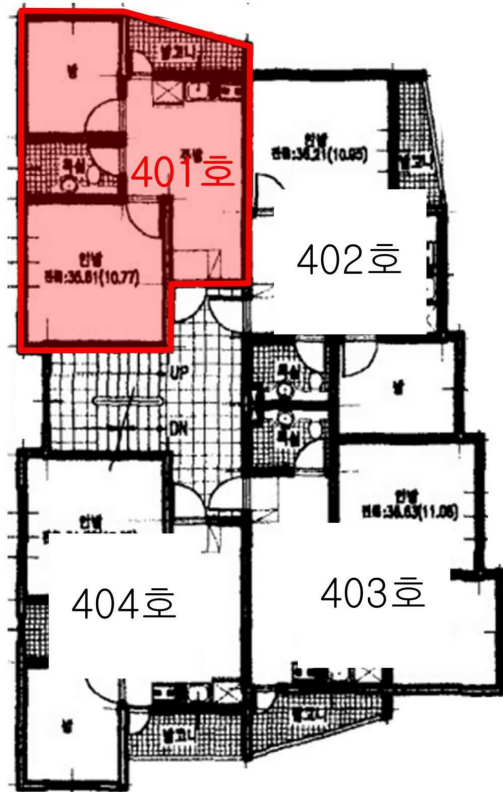


소재지 인천광역시 부평구 부평동 441-29 명신빌라 4층 401호



# 건물개황도

## 호별 배치도



본 건 ( 명신빌라 제4층 제401호 )



: [ ]



: [ ]



: [ ]