

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유선미 소유물건(2025타경507437)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김선형

감정평가서번호: EW25030401

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.

은우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 용 기

(인)

감정평가액	이억이천구백만원정 (₩229,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유선미 (2025타경507437)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.07	2025.03.06 ~ 2025.03.07	2025.03.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	229,000,000
	합계					₩229,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 마전동 소재 “인천마전고등학교” 북서측 인근에 위치하고 있는 구분건물(마전3차풍림아이원아파트 제301동 제5층 제505호)에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

없음.

3. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성 등을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제2호 및 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.03.07.을 기준시점으로 하였음.

5. 그 밖의 사항

- 가. 본건은 현장 조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부를 확인하지 못한 바, 귀 제시목록, 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하여 동류형 물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 감정평가하였는 바 경매진행시 참조하시기 바랍니다.
- 나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “(구분건물)감정명세표 “상에 기재하였으니 경매 진행 시 참조하시기 바랍니다.
- 다. 본건은 기준시점 현재 대지권이 등기되지 아니한 상태이나 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조”의 구분소유자의 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르고, 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없도록 규정되어 있으며, 거래관행상 건물 및 소유권 대지권이 일체로 거래되고 있는 바 향후 건물면적에 상응하는 적정지분의 토지의 소유권 대지권이 이전될 것을 전제로 평가하였음.

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 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 서구 마전동 1150 외 [도로명주소] 인천광역시 서구 가현로42번길 49		
건물명, 층, 호수	마전3차풍림아이원아파트 제301동 제5층 제505호		
용도	아파트	사용승인일	2005.07.12
면적	전유면적(㎡)		대지권면적(㎡)
	84.6689		-

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액	거래시점
							사용승인일
1	마전동 1150 외	마전3차풍림 아이원아파트	3**/5/5**	84.6689	-	220,000,000 (@2,598,000)	2024.06.06
							2005.07.12
2	마전동 1150 외	마전3차풍림 아이원아파트	3**/12/12**	84.6689	-	230,000,000 (@2,716,000)	2024.03.14
							2005.07.12

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례의 선정

상기의 거래사례는 본건과 동일단지내에 위치하여 물적유사성이 높은 사례로서, 최근의 거래사례인 ‘사례1’을 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 거래사례는 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

가. 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “인천광역시 서구 아파트매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재 매매가격지수는 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하였음.

나. 시점수정치 산정(2021.06 = 100기준)

- ▶ 비교사례의 거래시점(2024년 06월 06일) 가격지수 : 91.2(2024년 11월 지수 적용)
- ▶ 대상물건의 기준시점(2025년 03월 07일) 가격지수 : 95.0(2025년 01월 지수 적용)
- ▶ 시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수 = $95.0 / 91.2 \approx 1.04167$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교 (비교사례 = 1.00 기준)

구 분		비교치	비 고
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일단지 내에 소재하여 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경, 인근환경 등		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 동일단지 내에 소재하여 대등함.
	총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	면적구성		
	통로구조 등		
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부평면방식		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.000	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가액(비준가격)

구분	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	산출가격	결정가격
1	220,000,000	1.00	1.04167	1.000	84.6689/ 84.6689	229,167,400	229,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

동일단지내 본건과 규모가 유사한 아파트의 가격은 위치, 층 및 향에 따라 차이가 있으며, 가격수준은 210,000,000원 ~ 240,000,000원임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액	시점
								사용승인일
3	마전동 1150 외	마전3차풍림 아이원아파트	3**/4/4**	84.6689	-	경매	231,000,000 (@2,728,000)	2024.07.31
								2005.07.12
4	마전동 1147-* 외	마전1차풍림 아이원아파트	1**/7/7**	84.78	48.2052	경매	245,000,000 (@2,890,000)	2024.04.27
								2004.07.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 결정의견

인근 유사부동산의 거래사례, 평가사례 및 가격수준 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 : 229,000,000원. 끝.

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 서구 마전동 [도로명주소] 인천광역시 서구 가현로 42번길 49	표시) 1150, 1151 마전3차 풍림아이 원아파트 301동	아파트	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 12층 1층 2층 3층 4층~12층 각				
						666.6114		
						662.7711		
						662.7711		
						651.2514		
	(전유부분의 건 5층 505호	물의 표시)		철근콘크리트조	84.6689	84.6689	229,000,000	비준가액 (공용면적 및 적정지분 소유권대지권 포함 배분내역 토 지 : 114,500,000 건 물 : 114,500,000
합 계						₩229,000,000.-		
			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 서구 마전동 소재 "인천마전고등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위 일대는 아파트, 다세대주택 등 공동주택으로 형성된 주택지대이며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하며, 인근에 버스정류장이 위치하고 있어 제반 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 12층 건물내의 제5층 제505호로서,
(사용승인 : 2005.07.12)

외벽 : 몰탈위 수성페인팅 마감.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 도시가스설비, 개별난방설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

본건단지는 인접도로와 등고 평탄한 광평수의 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내의 포장도로를 이용하여 외곽 공도에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(마전동 1150)제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한 구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지구획정리사업지구(지구단위계획구역)<토지구획정리사업법>

(마전동 1150-1)제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(전방지역:25km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지구획정리사업지구(지구단위계획구역)<토지구획정리사업법>임.

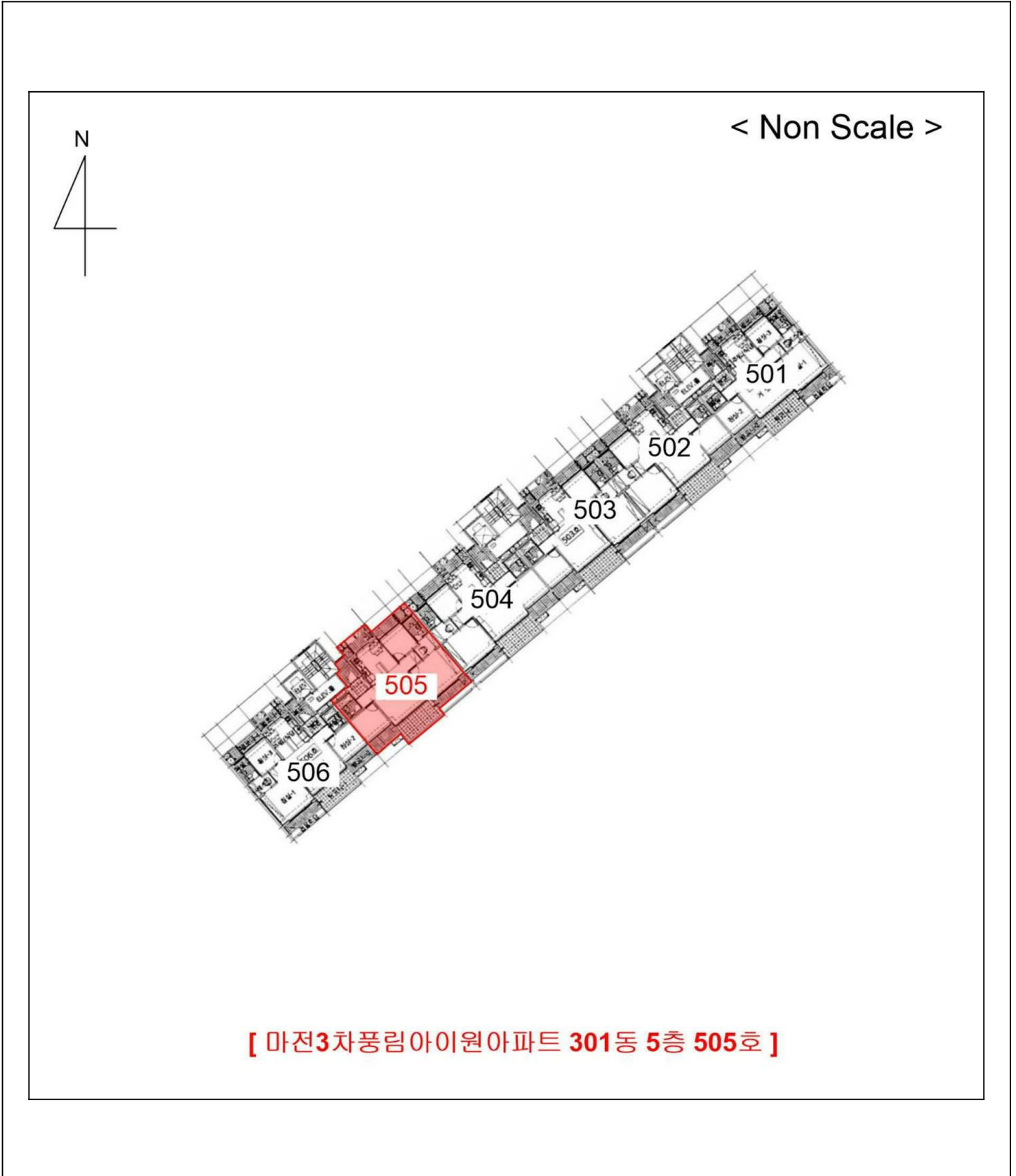
(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

호 별 배 치 도







1

