

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍
건명	이재연 소유물건(2025타경508300)
감정서번호	가람 0425-03-20105

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 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.



(주)가람감정평가법인 경인지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:032)547-1551 FAX:032)547-1550

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

서윤석

(인)

(주)가람감정평가법인 경인지사 지사장 권명자

(인)

감정평가액	육억칠천육백만원정(₩676,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍	감정평가목적	경매	
채무자	-	제출처	인천지방법원 경매3계	
소유자 (대상업체명)	이재연	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 및 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
		2025.03.26	2025.03.26	2025.03.27

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	676,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩676,000,000

심사자는 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

오은진

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 부평구 삼산동 소재 "인천영선고등학교" 서측 인근에 위치하는 구분건물(신성미소지움 제313동 제6층 제602호)로서 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	인천광역시 부평구 삼산동 448-1 [도로명주소 : 인천광역시 부평구 수변로 334]		
건물명 및 층·호수	신성미소지움아파트 제313동 제6층 제602호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	0	11,091.46	-0/23
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	공동주택(아파트)	2005.05.03

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합 계 (㎡)	대지권 면적(㎡)
1	6층 / 602호	아파트	101.15	26.34	127.49	56.4986

※ 공용면적은 집합건축물대상상 공용부분 구분상의 '주'만을 합산하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 26일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025년 3월 26일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 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, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

5. 기타 참고사항

가. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 건물 내부를 직접 확인하지 못하여 건축물현황도를 기준으로 표시하였는바 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

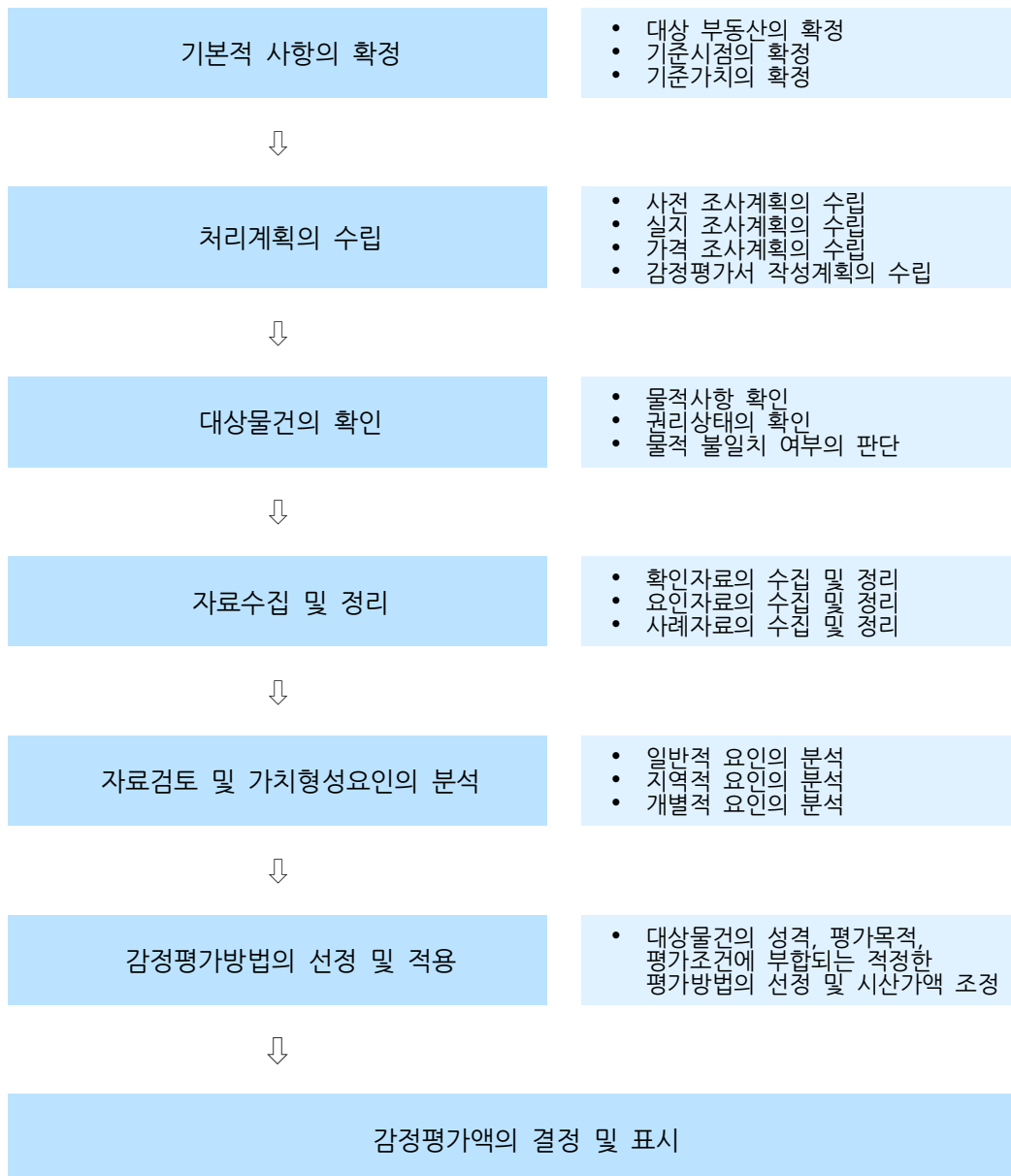
다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분건물로서 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제 16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이지 아니한바 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 건축물현황도 및 현장 조사 등에 의거하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수 (타입)	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
본건 인근	아파트	6층	6,400,000 ~ 6,900,000 내외	-

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 건물명 동/층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	삼산동 448- * 제308동 9층 / 9**호	아파트	101.48	675,000,000	6,650,000	2024.08.24	2005.05.03

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	삼산동 445- 제203동 15층 / 15**호	아파트	84.98	565,000,000	6,650,000	2024.08.27 법원경매	2005.10.21
#ㄴ	삼산동 448- 제310동 16층 / 16**호	아파트	101.15	640,000,000	6,330,000	2024.08.12 법원경매	2005.05.03
#ㄷ	삼산동 445- 제219동 17층 / 17**호	아파트	84.96	548,000,000	6,450,000	2024.04.26 법원경매	2005.10.21
#ㄹ	삼산동 448- 제313동 13층 / 13**호	아파트	101.15	630,000,000	6,230,000	2022.10.17 시가참고	2005.05.03

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1	#1

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	삼산동 448- 제308동 9층 / 9**호	아파트	101.48	56.6829	675,000,000	6,650,000	2024.08.24 2005.05.03

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

■ 본건 기호 1 / 사례 기호 #1

본건은 구분건물(아파트)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 인천 부평구 (아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	90.4	2024년07월
기준시점 당시 매매가격지수	90.8	2025년02월
시점수정치	1.00442	90.8/90.4

(출처 : 한국부동산원 조사발표)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 구분건물(주거용) [본건 기호 1 / 사례 기호 #1]

조 건	세 부 항 목	검토의견	격차율
단 지 외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 . 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로외 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 . 풍치 . 경관 등)		
단 지 내 부 요 인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 . 중형 . 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호 별 요 인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/m ²)	면적 (m ²)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	#1	6,650,000	1.000	1.00442	1.000	6,679,393	101.15	675,620,602	676,000,000
합 계							101.15	-	676,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	동 / 층 / 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	313동 6층 602호	101.15	676,000,000	비준가액
합계		101.15	676,000,000	-
결정된 감정평가액		676,000,000원		

구분건물 개별요인 분석표-1

소재지	인천광역시 부평구 삼산동 448-1 [도로명주소 : 인천광역시 부평구 수변로 334]
건물명칭 및 층·호수	신성미소지움아파트 제313동 제6층 제602호
지리적위치 및 주위환경	본건은 인천광역시 부평구 삼산동 소재 '인천영선고등학교' 서측 인근에 위치하고, 주위는 아파트단지 및 노변상가, 각급학교 등이 소재함.
교통상황	본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는바 대중교통상황은 무난한 편임.
접면도로상황	본건은 단지내 도로로 출입 가능하며, 서측으로 공도와 연결됨.
토지이용계획 및 공법상제한사	제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(삼산1 택지개발사업지구), 하수도(저축), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

구분건물 개별요인 분석표-2

건물의 구조 및 마감재 등	구조 : 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 23층 건물 내 제6층 제602호로서, 외벽 : 몰탈위페인트 마감 창호 : 하이샤시 창호임.						
이 용 상 황	아파트로 이용 중임.						
관 리 상 태	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사 용 승 인 일		2005.05.03	
부대설비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차장
	○	○	-	○	○	○	○
공부와의 차이 및 기타	없음.						

구분건물 감정평가 명세표

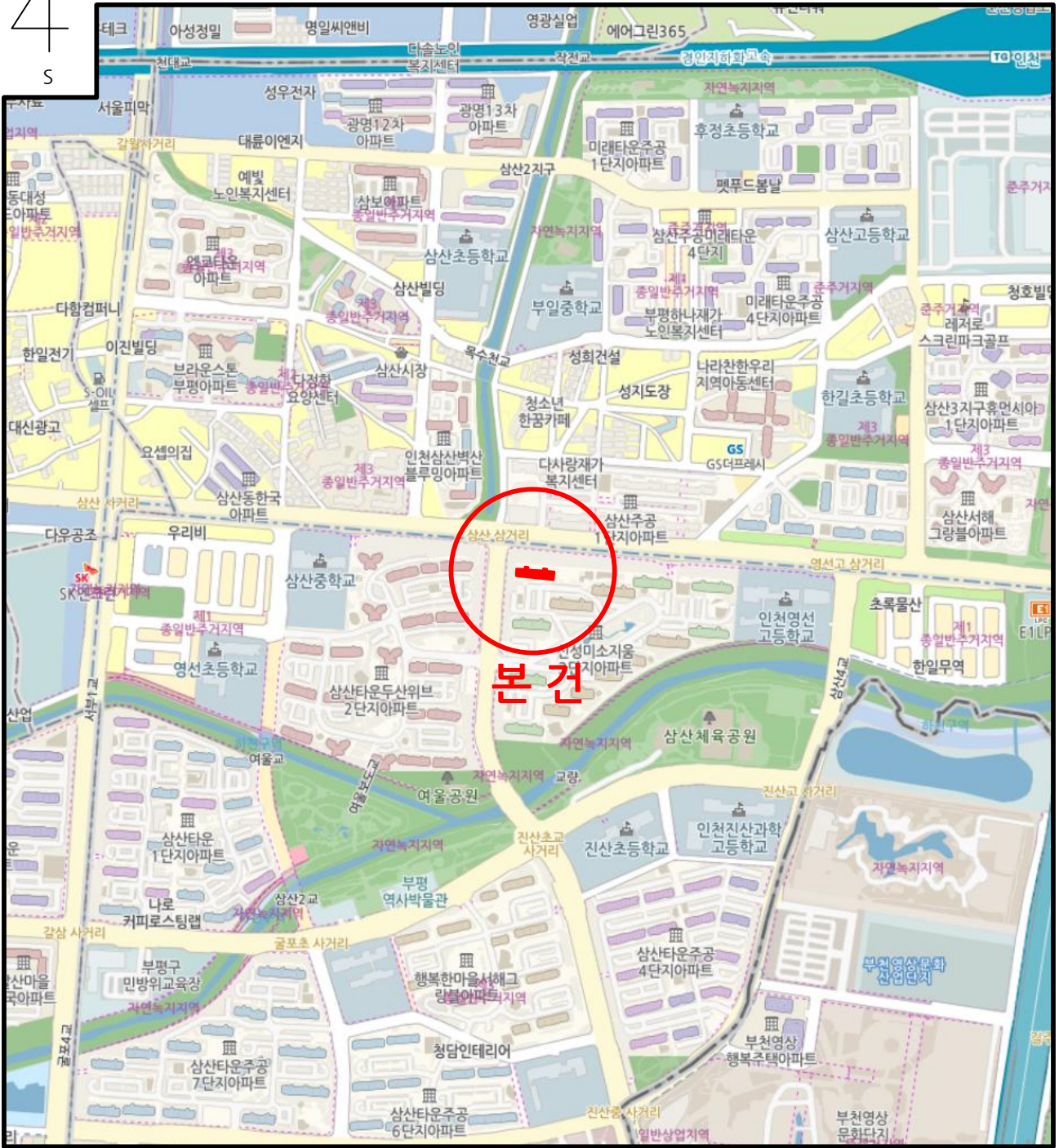
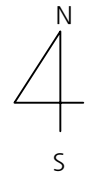
일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(1)	인천광역시 부평구 삼산동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 수변로 334	448-1 신성 미소지움 아파트 제313동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 구조 철근 콘크리트지붕 23층				
				1층	283.32			
				2층	283.32			
				3층	507.8			
				4층	507.8			
				5층	507.8			
				6층	507.8			
				7층	507.8			
				8층	507.8			
				9층	507.8			
				10층	507.8			
				11층	507.8			
				12층	507.8			
				13층	507.8			
				14층	507.8			
				15층	507.8			
				16층	507.8			
				17층	507.8			
				18층	507.8			
				19층	507.8			
				20층	507.8			
				21층	507.8			
				22층	507.8			
				23층	368.82			
	동소	448-1	대	제3종일반 주거지역	69,908.6			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	101.15	101.15	676,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			소유권 (1)-----	56.4986	-----	56.4986		
			대지권	69,908.6				
						토지 · 건물 토지 : 건물 :	배분내역 270,400,000 405,600,000	
합 계							₩676,000,000	
				이 하	여	백		

광역위치도

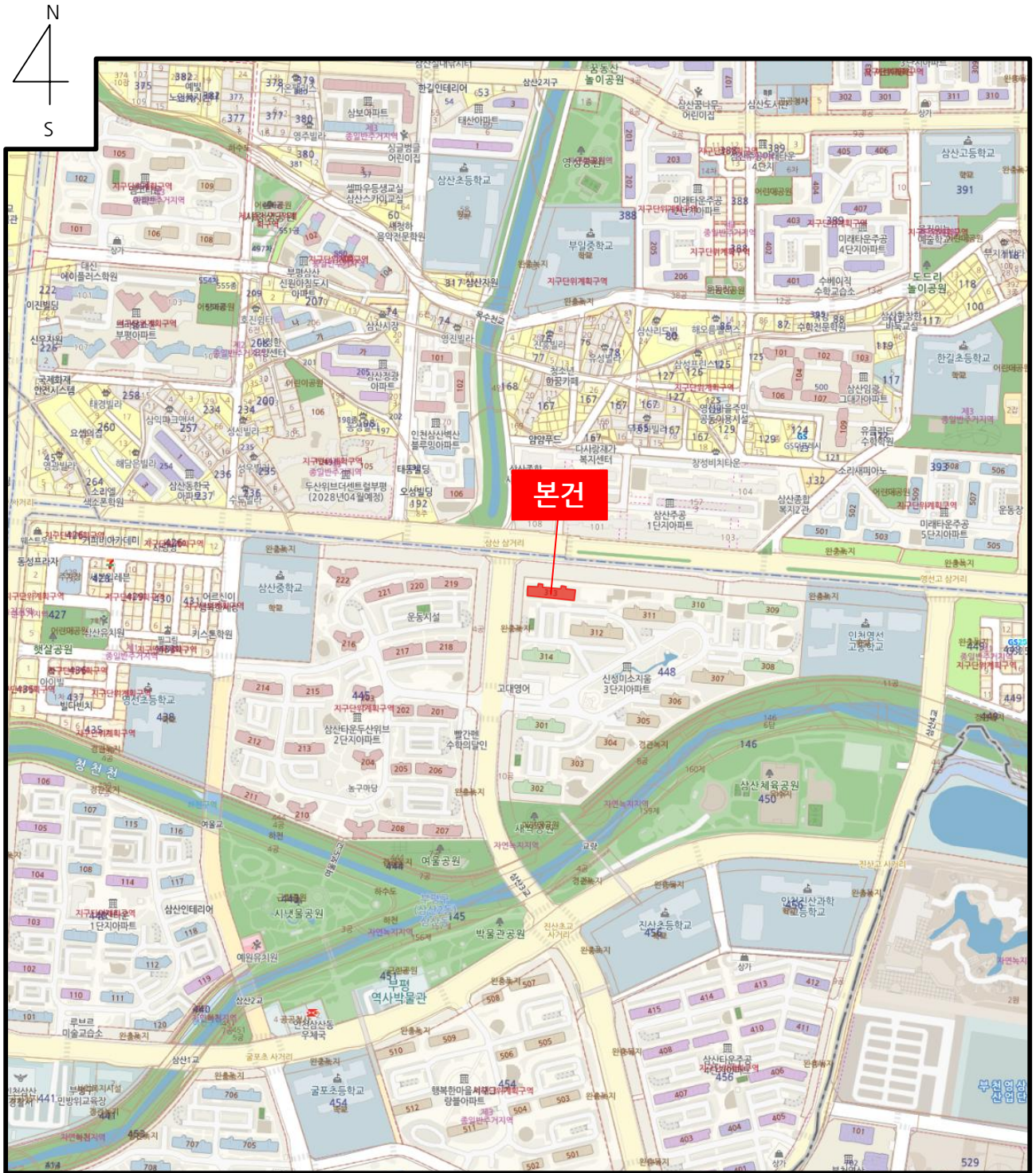
소재지	인천광역시 부평구 삼산동 448-1 신성미소지움아파트 제313동 제6층 제602호
-----	--



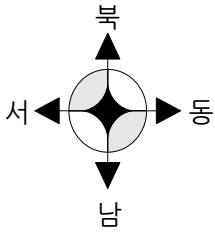
위치도

소재지

인천광역시 부평구 삼산동 448-1
신성미소지움아파트 제313동 제6층 제602호

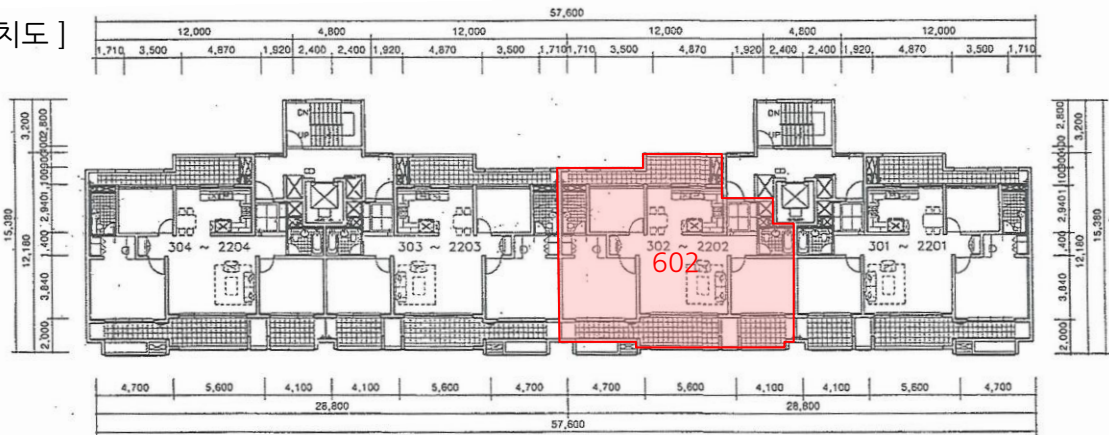


호별배치도 및 내부구조도

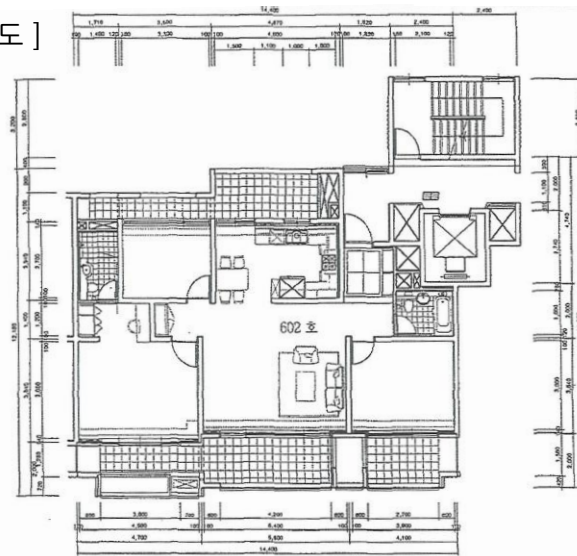


신성미소지움아파트 제313동 제6층 제602호

[호별배치도]



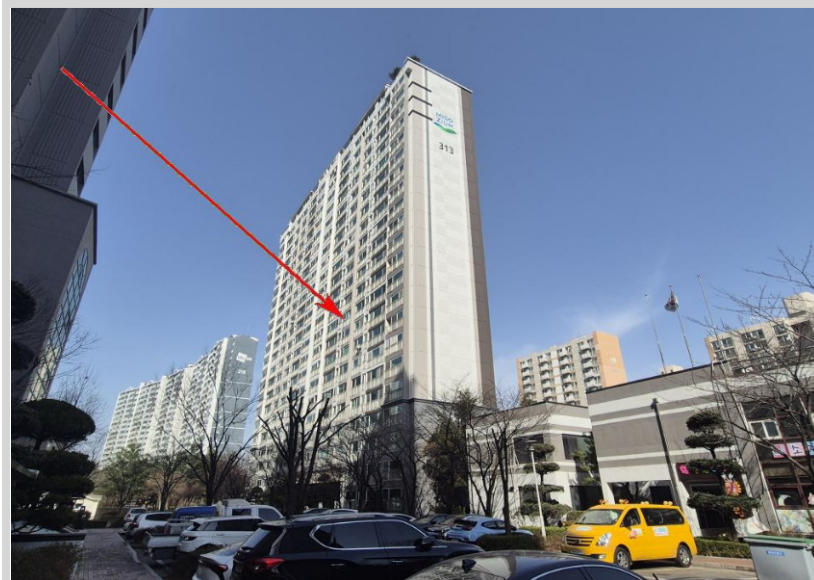
[내부구조도]



사 진 용 지



본건전경



주위환경

사 진 용 지



공동 현관문 사진



본건 현관문 사진

(주)가람감정평가법인

우)21060 인천광역시 계양구 계산동1062 하이베라스 C동 908~911호
E-Mail: karam05@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/

TEL: 032)547-1551
FAX: 032)547-1550

문서번호 0425-03-20105
시행일자 2025.04.03
수신 인천지방법원 사법보좌관 오재홍
참조 경매3계장
제목 감정평가의뢰에 대한 회보

- 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 법원 의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.03.25 일자 귀 제 『2025타경508300』호로 의뢰하신 『이재연 소유물건(2025타경508300)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.
- 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨부 1. 감정평가서 2부
2. 청구서 1부 끝.

(주)가람감정평가법인 경인지사장

수수료 청구서

감정서번호: 가람 0425-03-20105

2025.04.03

인천지방법원 사법보좌관 오재홍 귀하

구십일만육천삼백원정(₩916,300.-)

2025.03.25일자 귀 제『2025타경508300』호로 우리 법인에 의뢰하신『이재연 소유물건(2025타경508300)』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역 -

과목	금액	비고
감정평가수수료	₩597,380	$(695,000 + (176,000,000 \times 9/10,000)) \times 0.7$ $\approx 597,380$
실비	여비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,300
	기타실비	4,000
	자료수집비	-
소계	236,300	
특별용역비	-	
공급가액	833,000	1,000원 미만 절사
부가세	83,300	
합계	916,300	
기납부착수금	0	
정산청구액	₩916,300	

■ 송금처

신한은행 (100-022-531414) 예금주: (주)가람감정평가법인 경인지사

■ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호 0425-03-20105로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 경인지사장

TEL: 032-547-1551 FAX: 032-547-1550

법인 사업자등록번호: 131-85-24832