

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 박선미 소유물건(2025타경508878)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정서번호 : m5-257042501

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

(주)명문감정평가법인 경인지사

TEL. 032-267-1369 FAX. 032-267-1361

(구분건물) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 경인지사

지사장 김응섭



감정평가사

심봉규

Handwritten signature of 심봉규



감정평가액	구천팔백만원정 (₩98,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호	감정평가 목적	경매			
제출처	인천지방법원 경매17계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박선미 (2025타경508878)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 04. 29	2025. 04. 28 ~ 2025. 04. 29	2025. 04. 30		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	98,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩98,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사	이재욱	<i>이재욱</i>	<i>재욱</i>	<i>03</i>	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '석암초등학교' 북측 인근에 위치하는 (통칭)가람아파트 제가동 제316호에 대한 인천지방법원 경매17계의 경매 진행을 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 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 29일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 28일 ~ 2025년 4월 29일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.


3. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 집합건물 등기사항전부증명서 등에 의거하였음.
- ② 대상물건 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 외형조사 및 인근 유사물건의 통상적인 내부상태등을 참고하여, 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰 시 유의하시기 바람.
- ③ 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발간한 '공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구'를 참고하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- ④ 본건의 위치는 인근주민의 탐문조사, 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 미추홀구 주안동 33-1외 1필지 (동창)가람아파트 제가동 제3층 제316호			
도로명주소	인천광역시 미추홀구 염창로 114-9			
	주용도	아파트 69세대		
	주구조	철근콘크리트조 슬래브지붕		
	사용승인	1988.05.10		
	건물규모	층수	지하1층/지상5층	
		연면적	3,616.335 m ²	
	비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	가동/ 3/316호	아파트	39.93	11.013	50.943	29.26	78.38
합계 (1개호)			39.93	11.013	50.943	29.26	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

부동산(구분건물)의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
- 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
- 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적절한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 감정평가방법의 적용

본건 부동산(구분건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

「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, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

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

2. 감정평가시 고려사항

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	주안동 33-1	가/ 4/XXX	아파트	39.93	50.943	96,000,000 (@2,400,000)	2025.01.09 (1988.05.10)	-
#2	주안동 33-1	가/ 5/XXX	아파트	39.93	50.943	100,000,000 (@2,500,000)	2024.06.04 (1988.05.10)	-
#3	주안동 20-7	A/ 2/XXX	아파트	58.91	68.95	155,000,000 (@2,630,000)	2024.09.23 (1984.04.19)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보보호차원에서 미상처리하였음. (이하동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.01.09/ 2025.04.29	
인천 미추홀구 아파트	-0.432% (0.99568)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.12	92.5
			기준시점 당시 지수	2025.03	92.1
		산식		$1 + (92.1 - 92.5) / 92.5$ ≈ 0.99568	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.03	본건은 사례 대비 층별, 위치별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.030	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m ²)
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(1)	가/3/ 316	39.93	#1	2,400,000	1.000	0.99568	1.030	2,460,000	98,227,800	98,000,000
합계		39.93	-	-	-	-	-	-	-	98,000,000

※ 비준가액은 백만원 단위까지 표시하고 그 이하에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
-	주택 및 상가혼용지대	중로변	2,400,000-2,800,000	2종일주

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	주안동 33-1 가/5/XXX	아파트	39.93	50.943	100,000,000	2024.03.08 (1988.05.10)	법원경매
					(@2,500,000)		
(2)	간석동616-81 다/5/XXX	아파트	52.95	69.59	140,000,000	2025.04.14 (1991.05.14)	법원경매
					(@2,640,000)		
(3)	주안동19-48 가/2/XXX	아파트	39.515	53.763	106,000,000	2022.09.29 (1988.09.21)	법원경매
					(@2,680,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	인천 미추홀구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	36,465,450,000	28,316,999,800	77.7	407	132	32.4

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(1)	제가동 제3층 제316호	39.93	29.26	98,000,000
합계		39.93	29.26	98,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		(통칭)가람아파트 제가동 제3층 제316호										
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고				
					공 부	사 정						
1.	<p>■1동의건물의 표시</p> <p>인천광역시 미추홀구 주안동</p> <p>[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 염창로 114-9</p>	33-1 33-2 가동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층			98,000,000	33-2번지는 1992.11.11에 33-1번지로 합병후말소.				
	1층			636.30								
	2층			636.30								
	3층			636.30								
	4층			636.30								
	5층			636.30								
	지하실			363.63								
	<p>■전유부분의 건물의표시</p>					3층 316호 철근콘크리트조			39.93	39.93		비준가액 (공용면적 포함)
	<p>■대지권의목 적인 토지의 표시</p> <p>토지의표시: 1.인천광역시 미추홀구 주안동</p>			33-1	대	제2종일반주거 지역			3,669			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		(통칭)가람아파트 제가동 제3층 제316호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	대지권의종류:			1. 소유권				
	대지권의비율:			1. 3,669분의29.26	29.26	29.26		

					3,669			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	58,800,000	
						건 물 :	39,200,000	
	합 계						₩98,000,000.-	
				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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '석암초등학교' 북측 인근에 위치하며, 주위환경은 아파트단지, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 근거리에 간석역(1호선)이 소재하는 등 대중교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

1988.05.10일자에 사용승인된 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상5층 건물 내 제3층 제316호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등(표준마감기준),
창호 : 샷시 마감 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 가스설비, 난방설비 등이 구비되어 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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

인근지 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 서측으로 노폭 약12m, 북측 및 남측으로 노폭 약8m내외의 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2024-12-23)(인천광역시 제2024-407호), 도로(저측)가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2021-04-06)<철도안전법> 임.

(9) 공부와의 차이

33-2번지는 1992.11.11일자에 33-1번지와 합병후 말소됨.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도

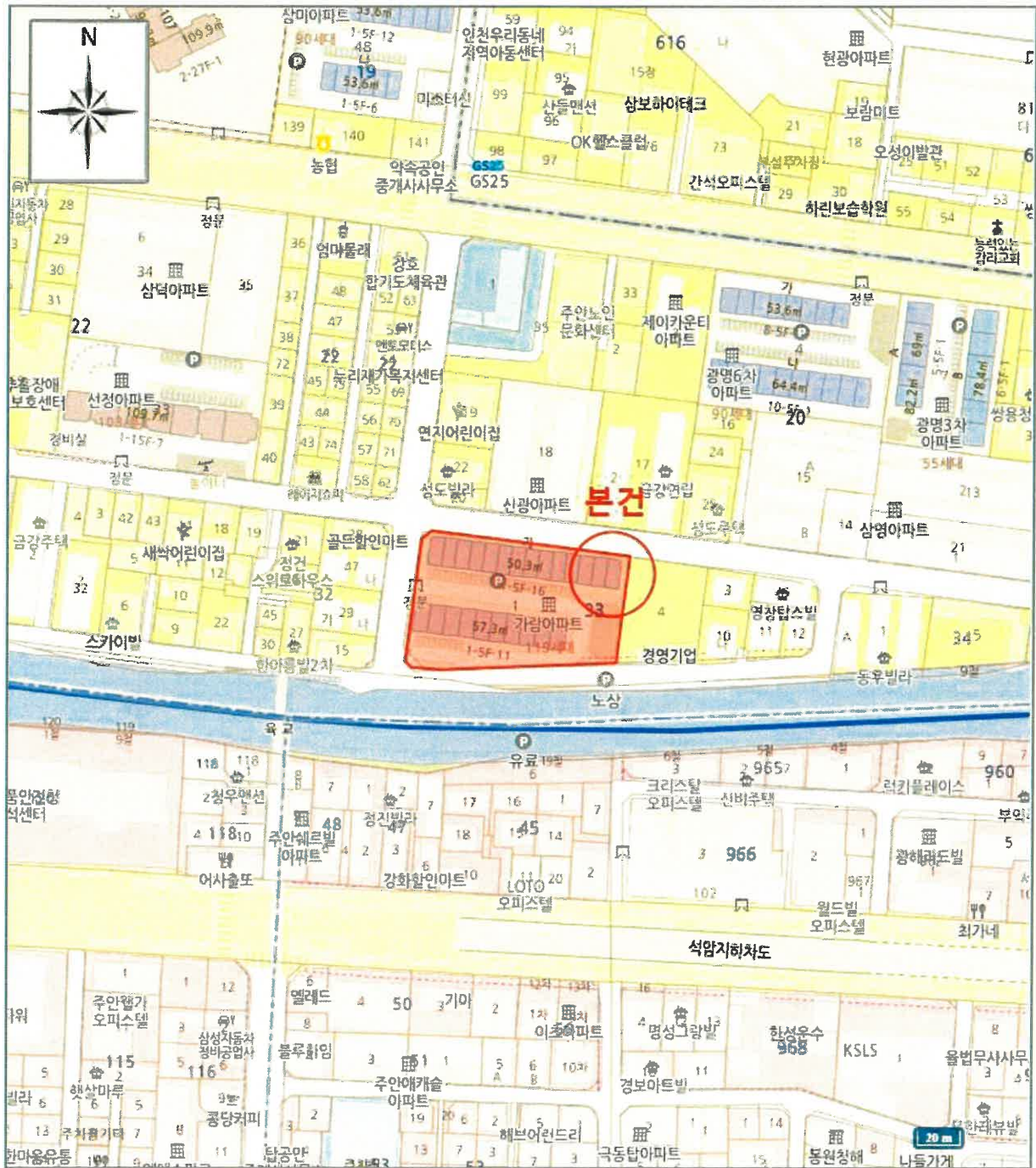
소재지 인천광역시 미추홀구 주안동 33-1 (통칭)가람아파트 제가동 제3층 제316호



- [범례]
- 본 건
- 평가사레
- 거래사레

상세 위치도

소재지 인천광역시 미추홀구 주안동 33-1 (통칭)가람아파트
 제가동 제3층 제316호



[범례]

■ 본 건

■ 평가사례

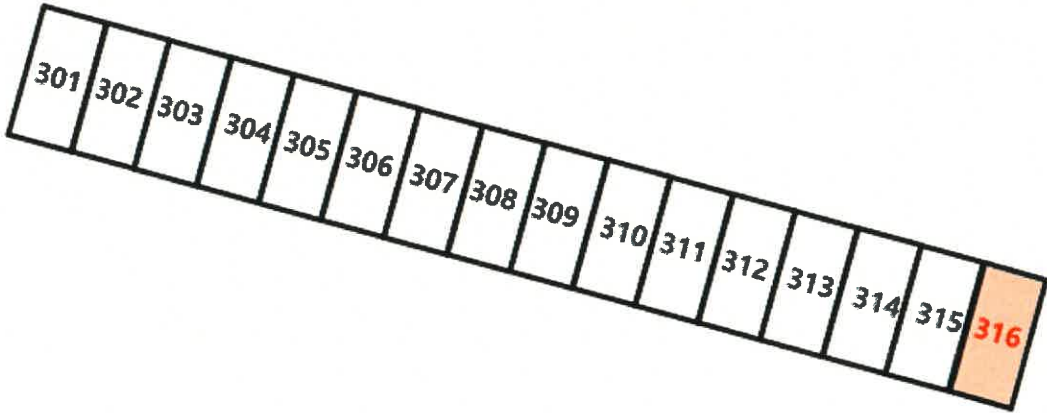
■ 거래사례

내부구조도

소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 33-1 (통칭)가람아파트
제가동 제3층 제316호

<층별배치도>



사 진 용 지

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 33-1 (동칭)가람아파트 제가동 제3층 제316호
-----	--



본건전경(1)



본건전경(2)

사 진 용 지

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 33-1 (통칭)가람아파트 제가동 제3층 제316호
-----	---



현관전경



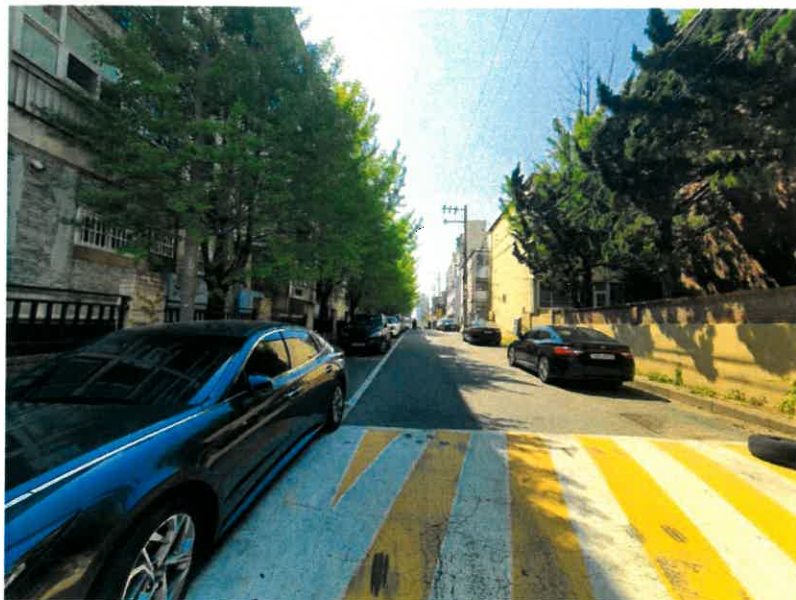
공동현관전경

사 진 용 지

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 33-1 (통칭)가람아파트 제가동 제3층 제316호
-----	---



주위환경(1)



주위환경(2)