

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 권영만 소유물건(2024타경539813)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 송애순

감정평가서번호: MS2024-0628-01

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.

MS감정평가사사무소

# 사 진 용 지



남서측에서 촬영

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김민수

|                            |                           |             |            |                         |            |              |
|----------------------------|---------------------------|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액                      | 일억일천삼백만원정(₩113,000,000.-) |             |            |                         |            |              |
| 의뢰인                        | 인천지방법원<br>사법보좌관 송애순       |             | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |            |              |
| 제출처                        | 인천지방법원 경매22계              |             | 기준가치       | 시장가치                    |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 권영만<br>(2024타경539813)     |             | 감정평가<br>조건 | -                       |            |              |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                    |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일        |              |
| 기타<br>참고사항                 | -                         |             | 2024.07.03 | 2024.07.01 ~ 2024.07.03 | 2024.07.03 |              |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                |             | 사정         |                         | 감정평가액      |              |
|                            | 종류                        | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량             | 단가         | 금액           |
|                            | 구분건물                      | 1세대<br>이    | 구분건물       | 1세대<br>하<br>여           | -<br>백     | 113,000,000  |
|                            | 합계                        |             |            |                         |            | ₩113,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                           |             |            |                         |            |              |
| " 별 지 참 조 "                |                           |             |            |                         |            |              |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 "부평동초등학교" 동측 인근에 위치하는 현진 아파트2차 제6층 제602호(전용면적:42.54㎡)로서, 인천지방법원의 경매를 목적으로 실시하는 감정평가 건임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의“시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

없음.

### 4. 감정평가 방법

(1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

(2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 07월 03일자 임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 그 밖의 사항

- (1) 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 “공동주택 토지.건물배분비율표”(한국부동산연구원)를 참조하여 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “(구분건물)평가명세서” 상에 기재하였으니 경매 진행 및 참가 시 참고하시기 바랍니다.
- (2) 본건의 내부 상태 및 설비 등은 이해관계인의 폐문부재로 인하여 외부 관찰 및 탐문 등을 기준으로 표준적인 상태를 기준으로 하였으며, 서측 발코니를 이용한 샷시조 주택부합물이 설치되어 있으니 경매 진행 및 참가 시 참고하시기 바랍니다.

## II. 대상 부동산의 개요

|                |                            |                            |                              |                      |     |
|----------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------|-----|
| 소 재 지          | 인천광역시 부평구 부평동 409-9        |                            |                              |                      |     |
| 건 물 명<br>층, 호수 | 현진아파트2차 제6층 제602호          |                            |                              |                      |     |
| 기 호            | 전유(m <sup>2</sup> )<br>(A) | 공용(m <sup>2</sup> )<br>(B) | 전체(m <sup>2</sup> )<br>(A+B) | 대지권(m <sup>2</sup> ) |     |
| 1              | 42.54                      | 5.43(주)                    | 47.97                        | 13.35                |     |
| 용 도            | 아파트                        | 사용 승인일자                    | 2002년                        | 10월                  | 08일 |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (건물과 토지의 일괄감정평가 등)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위: 천원)

| 사례 | 소재지       | 건물명           | 호수       | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래가액 (단가)        | 자료출처       | 거래시점       |
|----|-----------|---------------|----------|----------|---------|------------------|------------|------------|
|    |           |               |          |          |         |                  |            | 신축년도       |
| #A | 부평동 409-4 | 성지위너스 타운 101동 | 3층 /30*호 | 37.82    | 14.54   | 117,000 (@2,720) | 등기사항 전부증명서 | 2023.08.11 |
|    |           |               |          |          |         |                  |            | 2002.05.07 |

#### (2) 비교사례의 선정

본건 인근의 유사 아파트 거래사례로서, 정상가격 수준의 거래사례로 판단되어 비교사례로 선정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

### 4. 시점수정

본건은 아파트로 이용 중인바, 한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하여 산정함.

[인천광역시 부평구 아파트 매매가격지수]

| 본건<br>(기호) | 비교<br>사례 | 거래시점       | 산정식                                      | 시점수정치   |
|------------|----------|------------|--|---------|
|            |          | 기준시점       |  |         |
| 가          | A        | 2023.08.11 | $(89.8-90.4)/90.4+1$<br>(기준시점-거래시점)/거래시점 | 0.99336 |
|            |          | 2024.07.03 |  |         |

\* 2024년 06월 연립다세대 매매가격지수가 미발표로 인해 직전 월인 2024년 05월의 아파트 매매가격지수를 기준으로 하였음.

- 기간별 실거래지수

- ▶ 사례 A의 거래 당시 인천광역시 부평구 아파트 매매가격지수 : 90.4(2023.07)
- ▶ 본건 기준시점 당시 인천광역시 부평구 아파트 매매가격지수 : 89.8(2024.05)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 가치 형성요인 비교

| 구 분            |                        | 격 차 율   |      | 비 고                      |
|----------------|------------------------|---------|------|--------------------------|
| 조 건            | 세 부 항 목                | 사례 (#A) | 대상   |                          |
| 단지<br>외부<br>요인 | 대중교통의 편의성              | 1.00    | 1.00 | 단지 외부요인 유사함.             |
|                | 교육시설 등의 배치             |         |      |                          |
|                | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성    |         |      |                          |
|                | 차량 이용의 편리성             |         |      |                          |
|                | 공공시설 및 편익시설과의 배치       |         |      |                          |
|                | 자연환경(조망, 풍치)           |         |      |                          |
| 단지<br>내부<br>요인 | 시공업체의 브랜드              | 1.00    | 1.00 | 단지 내부요인 유사함.             |
|                | 단지내 총세대수 및 최고층수        |         |      |                          |
|                | 건물의 구조 및 마감상태          |         |      |                          |
|                | 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)   |         |      |                          |
|                | 경과년수에 따른 노후도           |         |      |                          |
|                | 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등    |         |      |                          |
| 호별<br>요인       | 층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별) | 1.00    | 0.98 | 층별효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세임. |
|                | 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기   |         |      |                          |
|                | 내부 평면방식(베이)            |         |      |                          |
|                | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등   |         |      |                          |
| 기타<br>요인       | 기타 가치에 영향을 미치는 요인      | 1.00    | 1.00 | 기타요인 유사함.                |
| 누 계            |                        | 1.00    | 0.98 |                          |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### (1) 평가사례(경매 등)

(단위:천원)

| 기호 | 소재지          | 건물명         | 층/호수        | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 평가<br>목적 | 감정평가액<br>(전용단가)     | 기준시점    |
|----|--------------|-------------|-------------|-------------|------------|----------|---------------------|---------|
|    |              |             |             |             |            |          |                     | 신축년도    |
| #1 | 부평동<br>409-9 | 현진아파트<br>2차 | 6층<br>/60*호 | 42.54       | 13.35      | 경매       | 113,000<br>(@2,656) | 2022.07 |
|    |              |             |             |             |            |          |                     | 2016.04 |
| #2 | 부평동<br>406-3 | 삼성로얄<br>아파트 | 4층<br>/40*호 | 31.08       | 12.17      | 경매       | 101,000<br>(@3,250) | 2023.09 |
|    |              |             |             |             |            |          |                     | 2002.07 |

### (2) 인근지역 가격수준

본건 인근지역의 유사 아파트의 가격은 ㎡당 2,700,000원 내외 수준임.

### (3) 그 밖의 요인 보정률의 결정

| 결 정 의 견                                | 기타요인 |
|--|------|
| 본건 평가선례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 보정이 불필요함. | 1.00 |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 비준가액

| 기호 | 사례가격<br>단가 | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인비교 | 그 밖의<br>요인 | 전유면적<br>(㎡) | 산정가격        | 비준가액        |
|----|------------|----------|----------|--------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 1  | 2,720,000  | 1.00     | 0.99336  | 0.98         | 1.00       | 42.54       | 112,641,683 | 113,000,000 |

▶ 단가 : 전유면적 기준

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액

| 기호 | 전유면적(㎡) | 감정평가액(원)    | 단 가(원/㎡)   | 비 고 |
|----|---------|-------------|------------|-----|
| 1  | 42.54   | 113,000,000 | @2,656,000 | -   |

▶ 단가 : 감정평가액 ÷ 전유면적 기준

### 2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 평가대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지  | 지 번          | 지 목<br>및<br>용 도           | 용도지역<br>및<br>구 조  | 면 적 (㎡) |                         | 감정평가액                            | 비 고            |
|------------|--|--------------|---------------------------|---|---------|-------------------------|----------------------------------|----------------|
|            |  |              |                           |   | 공 부     | 사 정                     |                                  |                |
| 1.         | 인천광역시<br>부평구 부평동<br>현진아파트2차<br>[도로명주소]<br>인천광역시<br>부평구<br>부흥로303번길<br>24 | 1동의<br>409-9 | 건물의<br>아파트,<br>근린생활<br>시설 | 표시<br>철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>6층<br>1층<br>2층~5층 각<br>6층 | 11.7    |                         | 113,000,000                      | 비준가액<br>공유면적포함 |
|            |  |              |                           |   | 157.96  |                         |                                  |                |
|            | 전유부분의  | 건물의          | 표시                        | 철근콘크리트조<br>6층 602호  | 42.54   | 42.54                   |                                  |                |
|            | 대지권의<br>1. 동소  | 목적인<br>409-9 | 토지의<br>대                  | 표시<br>일반상업지역  | 220.3   |                         |                                  |                |
|            | 대지권의   |              | 종류                        | 1. 소유권  | 13.35   |                         |                                  |                |
|            | 대지권의   |              | 비율                        | 1.  | -----   | 13.35                   |                                  |                |
|            |  |              |                           |   | 220.3   |                         |                                  |                |
|            |  |              |                           |   |         | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>56,500,000<br>56,500,000 |                |
| <b>합 계</b> |  |              |                           |   |         |                         | <b>₩113,000,000.-</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 "부평동초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 상업용부동산과 다세대주택 등 주거용부동산이 혼재하는 상업지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고, 근거리 버스정류장 및 인천도시철도 1호선 부평시장역이 위치하고 있음.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 제6층 제602호로서  
외벽 : 드라이비트 마감 등  
내벽 : 벽지 마감 등  
창호 : 샤시 창호 등

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수시설, 화재경보가, 도시가스 시설 등 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) |

세장형의 토지로 아파트 부지임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 소로의 포장도로와 접함..

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

### (9) 공부와의 차이

없음.

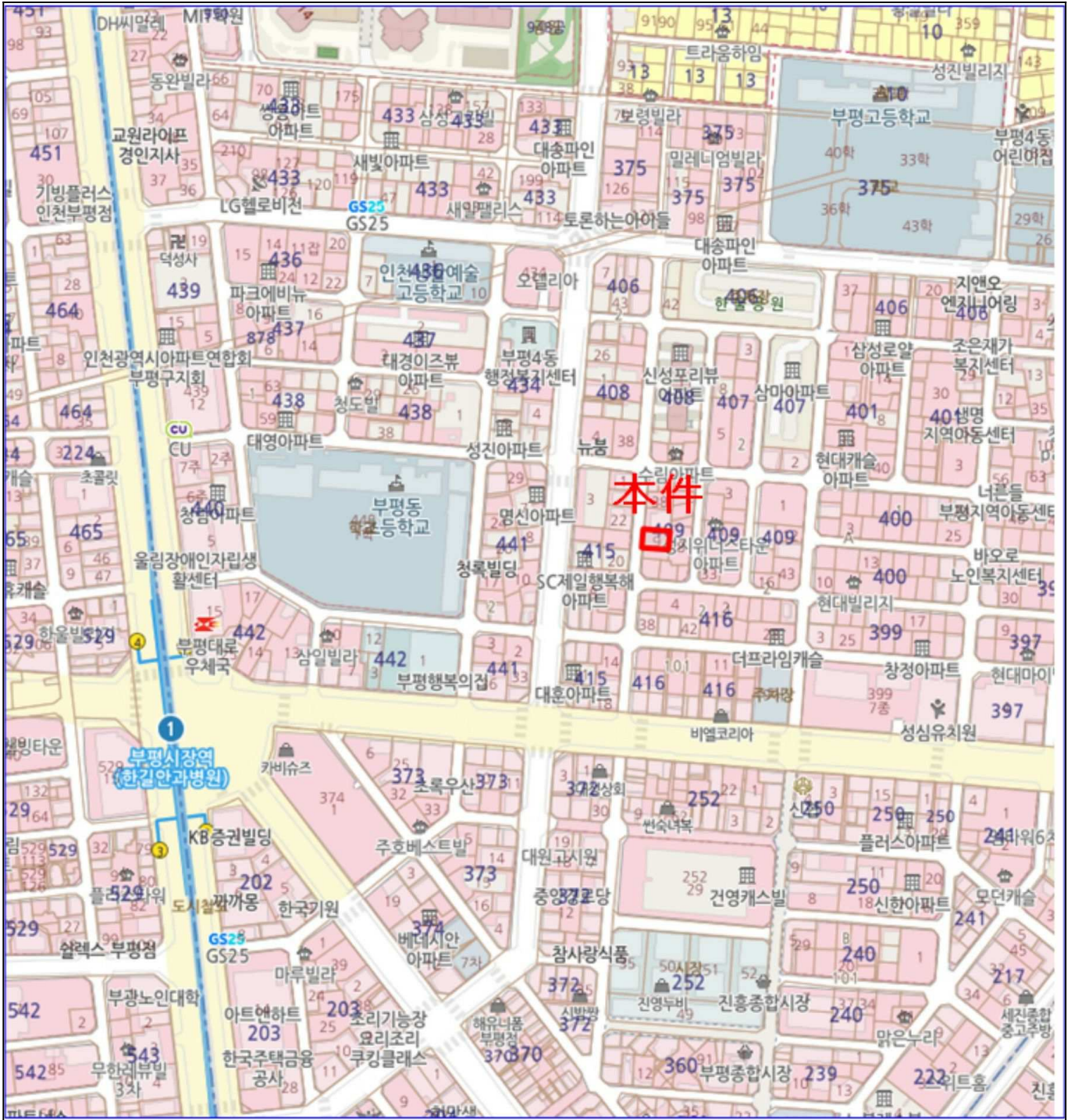
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

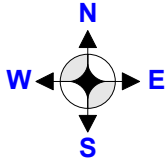
# 위치도



|     |                                     |
|-----|-------------------------------------|
| 소재지 | 인천광역시 부평구 부평동 409-9 현진아파트2차 6층 602호 |
|-----|-------------------------------------|

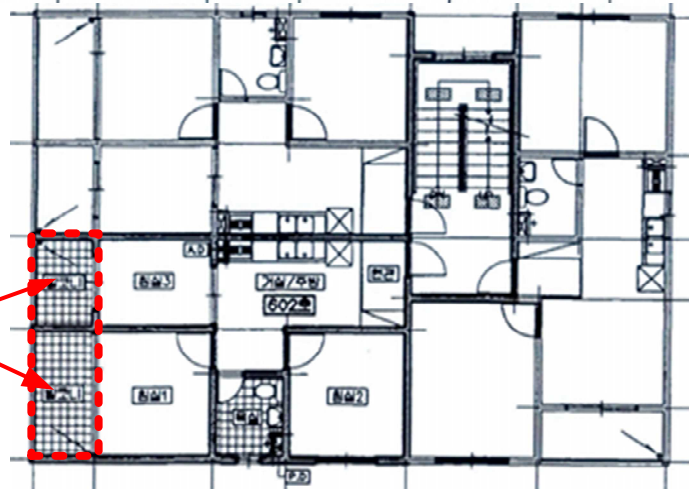
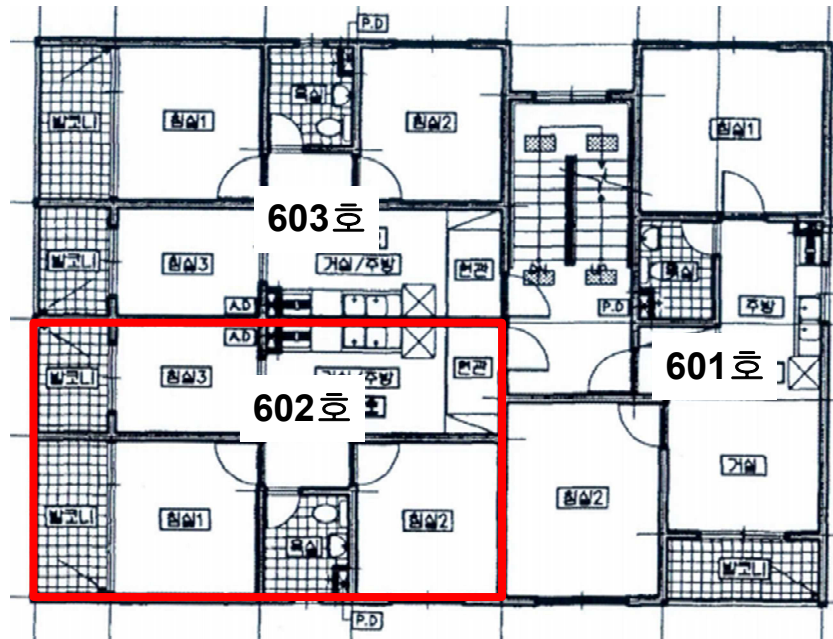


# 건축물 현황도



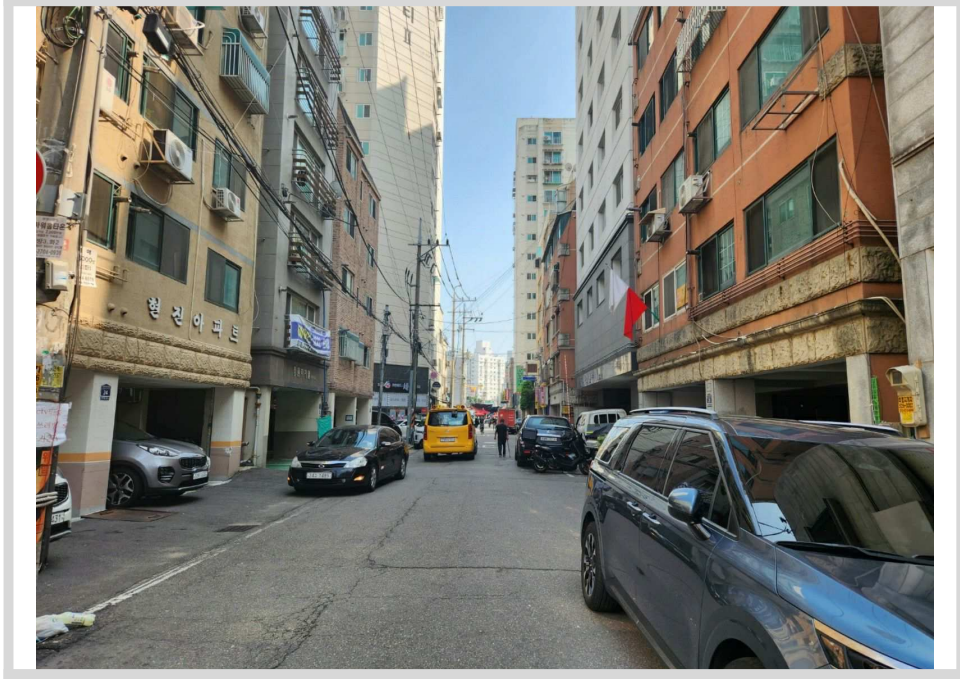
## 本 件

### 현시아파트2차 제6층 제602호

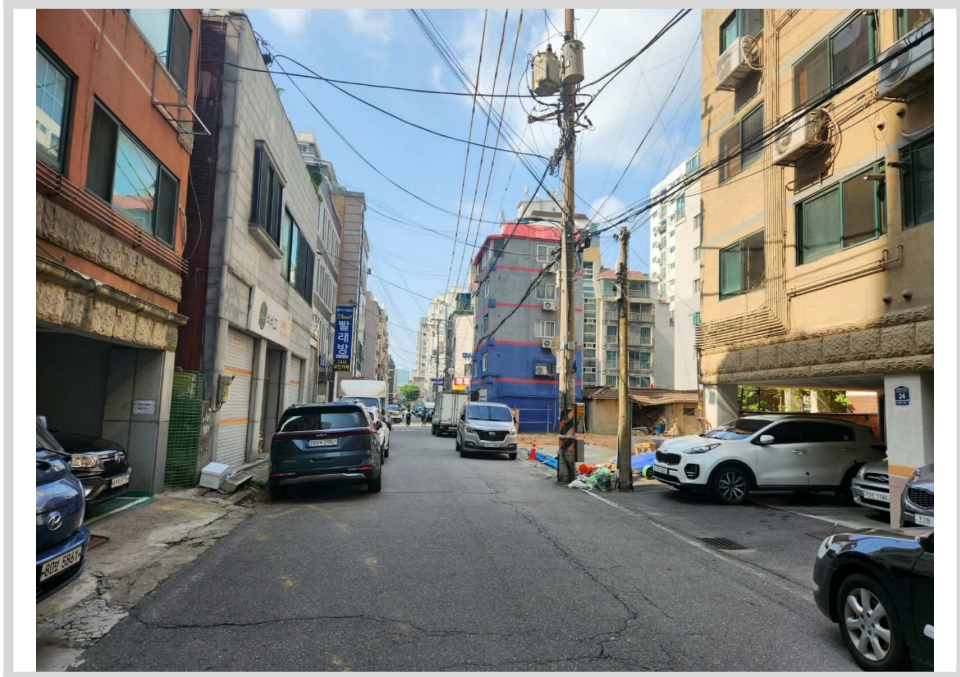


샤시조 샤시지붕  
주택 부합율

# 사 진 용 지



서측 도로변 전경



서측 도로변 전경