

# 감정평가서

건명	유근태 소유물건(2025타경1159)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규
감정서번호	ES2025-1048

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.

은송감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
한 지 연 (인)

감정평가액	사억삼천일백만원정 (₩431,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매11계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	유근태 (2025타경1159)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.13	2025.06.13	2025.06.17

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호  이	아파트	1개호  여	-	백
<b>합계</b>						<b>₩431,000,000</b>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 만수동에 소재하는 아파트(향촌휴먼시아2단지 202동 14층 1404호, 전유부분면적 : 84.80㎡)로서 인천지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 13일로 함.

### 4. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 그밖의 사항

가. 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 평가하였으며, 구분건물의 경우 일반적으로는 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 본건의 평가가격을 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’ 상의 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

나. 본건은 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 인해 내부조사를 수행하지 못하여, 부득이하게 집합건축물대장 현황도면, 외부관찰, 탐문 등에 의하여 동유형 구분건물의 평균적·일반적 상태를 가정하여 평가하였고 내부 인테리어, 발코니 확장여부 등은 확인하지 못하였으니 참고하시기 바라며, 호별 위치 확인은 집합건축물대장 현황도면 및 현장조사시 출입문 호 표시에 의하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 남동구 만수동 1116-1 [도로명주소] 인천광역시 남동구 만수서로 36			
건물명, 층, 호수	향촌휴먼시아2단지 202동 14층 1404호			
집합건축물대장상 용도	아파트	사용승인일	2012.05.16	
집합건축물 대장상 면적	전유면적(㎡)	공용부분(주)* 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
	84.80	27.9548	52.45	-

\*주) 집합건축물대장 전유부 공용부분 중 '주' 면적의 합계임.

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인
A	만수동 1116-*	아파트	12/ 12**	84.80	52.45	425,000,000	2023.06.17
						5,012,000	2012.05.16
B	만수동 1116-*	아파트	22/ 22**	84.80	52.45	422,000,000	2024.02.17
						4,976,000	2012.05.16

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 평가 대상 물건과 인근 지역에 소재하는 구분건물로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 최근 사례 <기호 A>를 적용 거래사례로 선정함.

## 3. 사정보정

<사례 기호 A>에서 매도자와 매수자 사이의 특별한 사정이 포착되지 않음(1.00).

## 4. 시점수정

본건 구분건물은 ‘아파트’로서 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 인천광역시 남동구 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정함.

### 1) 시점수정치 산출

거래시점 : 2023.06.17, 2023년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.06.13, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로  
2025년04월 지수를 적용함.

2023.06.17 매매 가격지수 (적용:2023년05월) : 98.4

2025.06.13 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 99.9

### 2) 시점수정치 산정

-  $99.9/98.4 \approx 1.01524$

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적 구성(대형, 소형, 중형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별/라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

### 6. 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (원)	적용가격(원)
							전유면적당 단가(원/㎡)
1	425,000,000	1.00	1.01524	1.000	84.80/ 84.80	431,477,000	431,000,000 5,083,000

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 참고가격 자료

### 1) 인근 부동산 가격수준

유사 부동산 가격수준	유사평형 세대당 4~4.5억원 내외로 조사되며 건물의 위치, 층·호별 위치에 따라 차이가 있음.
----------------	--

### 2) 인근 유사부동산 평가전례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB )

기 호	소재지	구분	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액(원)		평가 목적	평가기준시점
						전유면적당 단가(원/㎡)			사용승인월
a	만수동 1116-*	아파트	7/ 7**	84.98	53.45	430,000,000		법원 경매	2024.04
						5,060,000			2012.05
b	만수동 1115-*	아파트	7/ 7**	84.35	49.71	440,000,000		법원 경매	2025.04
						5,216,000			2011.05

## 8. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 인근 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 431,000,000원으로 결정함.

# 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)  1	인천광역시 남동구 만수동  [도로명주소] 인천광역시 남동구 만수서로 36	1116-1 향촌 휴먼시아 2단지 202동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 일반구조용 각형강관경사지붕 25층					
				1층	439.46				
				2층-22층 (각)	430.88				
				23층, 24층 (각)	341.06				
				25층	158.63				
				지1	96.19				
				지2	96.49				
	인천광역시 남동구 만수동	1116-1	대	제3종일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 14층 1404호	21,249.7	84.80	84.8	431,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
				(1). 소유권대지권	52.45				
					21,249.7x----- 21,249.7		52.45		
					토지·건물		배분내역		
					토 지 :		172,400,000		
					건 물 :		258,600,000		
<b>합 계</b>							<b>₩431,000,000.-</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 남동구 만수동 소재 "만수2동행정복지센터" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택(아파트, 다세대주택 등) 및 단독주택, 학교, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 양호함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진·출입이 용이하며, 인근에 버스정류장 및 인천지하철2호선 "만수역"등이 소재하여 대중교통 이용은 편리한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 일반구조용각형강관경사지붕 25층 건물 중 14층 1404호로서, 외 벽: 몰탈위 페인팅 및 일부 석재붙임 마감 등, 창 호: 새시창호임.

## (4) 이용상태

아파트 구조임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 화재탐지설비, 옥내소화전설비, 엘리베이터, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비 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

본건은 광평수 사다리형 완경사의 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 도로를 통해 외곽공도로 진·출입이 용이함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역,  
지구단위계획구역(공동주택건설용지(건폐율, 용적율, 층수, 건축물용도(자세한 사항 별도확인 : 건축과, 도시관리과)), 지구단위계획구역(향촌 주거환경개선사업),  
가축사육제한구역(2013-03-08)((문의: 남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
주거환경개선지구<도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	인천광역시 남동구 만수동 1116-1 향촌휴먼시아2단지 202동 14층 1404호
-----	---



# 위치도



소재지	인천광역시 남동구 만수동 1116-1 향촌휴먼시아2단지 202동 14층 1404호
-----	---



# 내부 구조도



**소재지** 인천광역시 남동구 만수동 1116-1 향촌휴먼시아2단지 202동 14층 1404호

No Scale

## 향촌휴먼시아2단지 202동 14층 1404호







