

# 감정평가서

건명	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 소유물건(2025타경507726)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍
감정서번호	YH25022602



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.

영화감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	일억육천사백만원정 (₩164,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경507726)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.03	2025.03.02 ~ 2025.03.03	2025.03.04	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	164,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩164,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 1호선(경인선) “부평역” 북동측 인근에 위치하는 대동아파트 제2층 제203호로서 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준시점 등

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 03일로 하였음.

### 3. 실지조사 기간 및 내용

본건에 대한 실지조사는 2025.03.02 ~ 2025.03.03일 실시하였으며, 본건에 대한 현장조사시 이해관계인이 부재하여 내부구조 및 상태 등을 확인하지 못하여 건축물대장 건축물현황도 및 외부관찰에 의거하였는바, 경매진행시 참고바랍니다.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제①항의 “시장가치” 를 기준으로 하여 감정평가하였음.

### 2. 감정평가조건

본건에 대하여 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분건물은 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 함)을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의거 다른 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항의 단서에 의거 부득이 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하여 인근 유사부동산의 정상적인 거래가격수준, 평가선례 등을 참고가격으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## IV. 기타 참고사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격을 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 부평구 부평동 182-39 [도로명주소 : 인천광역시 부평구 광장로30번길 54]			
건물명, 층, 호수	대동아파트 제2층 제203호			
용도	오피스텔	사용승인일		2003.04.30
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)
	87.48	8.6947	96.1747	28.329

\* 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분 구분상의 “주” 부분을 합산적용함.

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원/전유㎡)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	부평동 438-26	신대림 아파트	-/1	37.59	13.85	78,000,000 (2,075,020)	감정평가 정보체계	2024.04.08
								2002.08.01
#2	부평동 146-18	원창 아파트	-/4	23.08	6.21	52,000,000 (2,253,033)	감정평가 정보체계	2024.04.15
								2003.01.25

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

가격형성에 있어서 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높은 <사례#2>를 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

는바 일별도의 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 부평구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정에 적용함.

구 분	가 격 지 수
거래사례의 거래시점(2024.03월 적용) 가격지수	99.55
대상물건의 기준시점 가격지수 (발표된 2025.01월 적용)	97.19
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$97.19/99.55 \approx 0.97629$

## 6. 가치형성요인비교

구 분		요 인 비 교
요인구분	세 부 항 목	
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관등) 등	거래사례와 비교하여 지하철역과의 접근성에서 본건이 우세함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		요 인 비 교
요인구분	세 부 항 목	
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적 구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	거래사례와 비교하여 건물의 구조 및 규모 등에서 본건이 열세함
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등.	거래사례와 비교하여 전유부분의 면적 등에서 본건이 열세함
기타요인	개발호재 발표 및 취소, 거래사례가 나홀로 아파트사례, 재건축·재개발사업의 편입, 경기변동, 주거용 부동산 소유형태 및 취향변화, 녹색 건축물 인증여부 등	거래사례와 전반적인 기타요인은 유사함
<b>격차율의 결정</b>		<b>0.85</b>

### 7. 비준가격의 산정

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
52,000,000	1.00	0.97629	0.85	87.48/23.08	163,559,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 참고가격 자료 - 인근 평가사례

소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
부평동 450-5	예성 아파트	-/2	37.80	13.43	경매	103,000,000	2024.06.03
							2002.12.10
부평동 549-36	문화 드림빌	-/10	39.40	6.49	시가참고	79,000,000	2024.09.25
							2002.12.18

## VII. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 164,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 중시하되 평가목적에 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

# (구분건물)감정평가명세표

소 재 지	인천광역시 부평구 부평동 182-39 대동아파트 2층 203호					
건 물 명	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 소유물건(2025타경507726)					
기 호	구 분	지 목 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1  가	인천광역시 부평구 부평동 182-39 대동아파트 [도로명주소] 인천광역시 부평구 광장로30번길 54	공동주택 (아파트) 및 업무시설 (오피스텔)				
	철근콘크리트조 철근콘크리트스라브지붕 6층		1층	17.92		
			2층	354.04		
			3층	342.38		
			4층	342.38		
			5층	342.38		
			6층	260.48		
			지하1층	14.12		
	동소 182-39		대	493		
			내)철근 콘크리트조 제2층 제203호	87.48	87.48	164,000,000

# (구분건물)감정평가명세표

소 재 지	인천광역시 부평구 부평동 182-39 대동아파트 2층 203호
건 물 명	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 소유물건(2025타경507726)

기 호	구 분	지 목  용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
		소유권	28.329	28.329		
		1.----- 대지권	----- 493			
				토지·건물	<b>배분내역</b>	
				토 지 :	82,000,000	
				건 물 :	82,000,000	
	<b>합</b>	<b>계</b>			<b>₩164,000,000.-</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 1호선(경인선) "부평역" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 동류형 공동주택 및 업무시설, 소규모 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 1호선(경인선) "부평역" 및 버스정류장이 인근에 소재하여 제반교통사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트스라브지붕 6층건내 제2층 제203호로서  
외벽 : 드라이비트 및 석재붙임 등 마감  
내벽 : 벽지 등 마감  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

공부상 오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 급.배수설비, 위생설비, 승강기설비, 난방설비 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 평지로서, 공동주택(아파트) 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역 <건축법>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>.

## (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) |          |

(9) 공부와의 차이

없음.

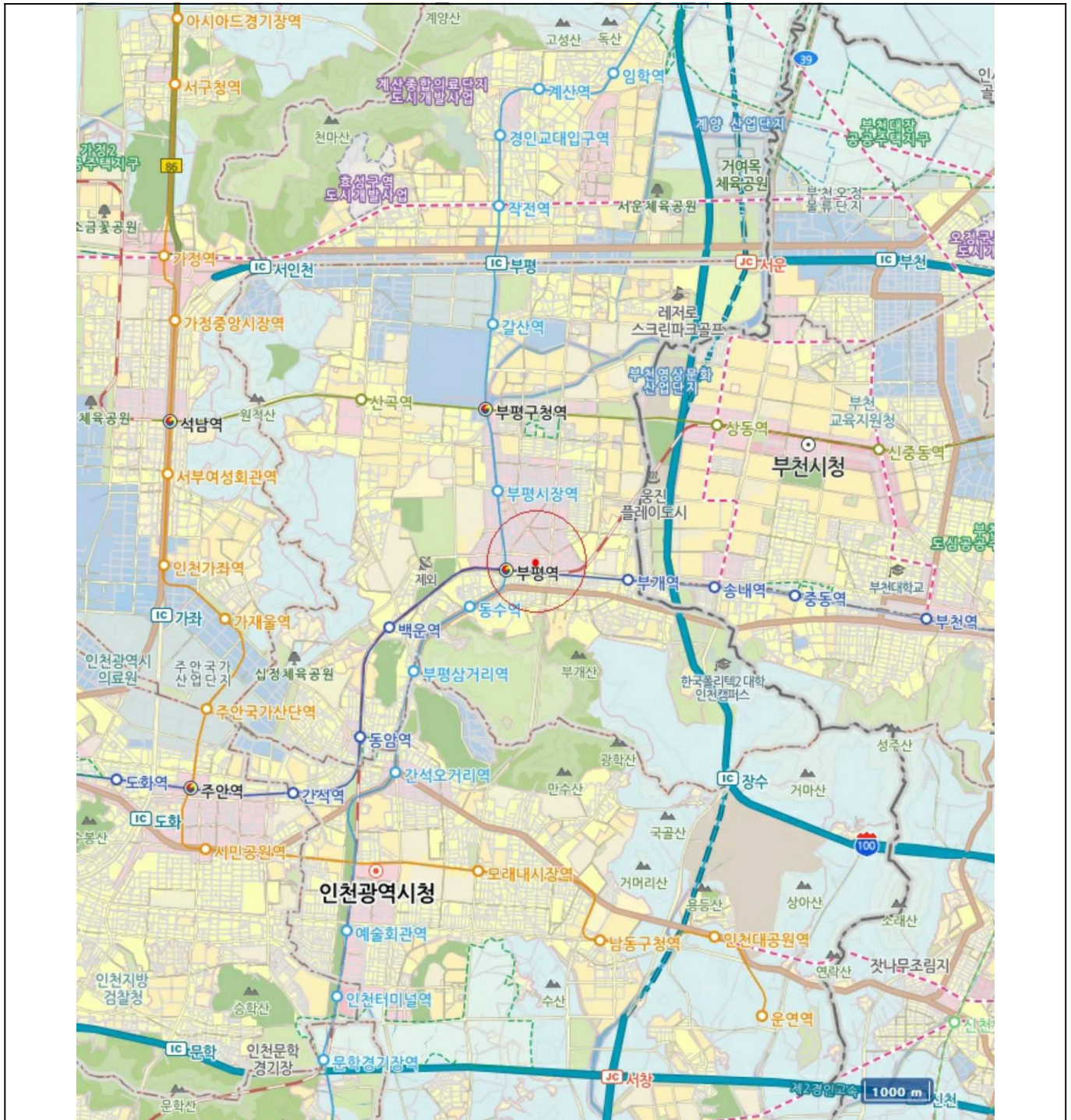
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

상세 임대내역은 미상임.

# 광역 위치도



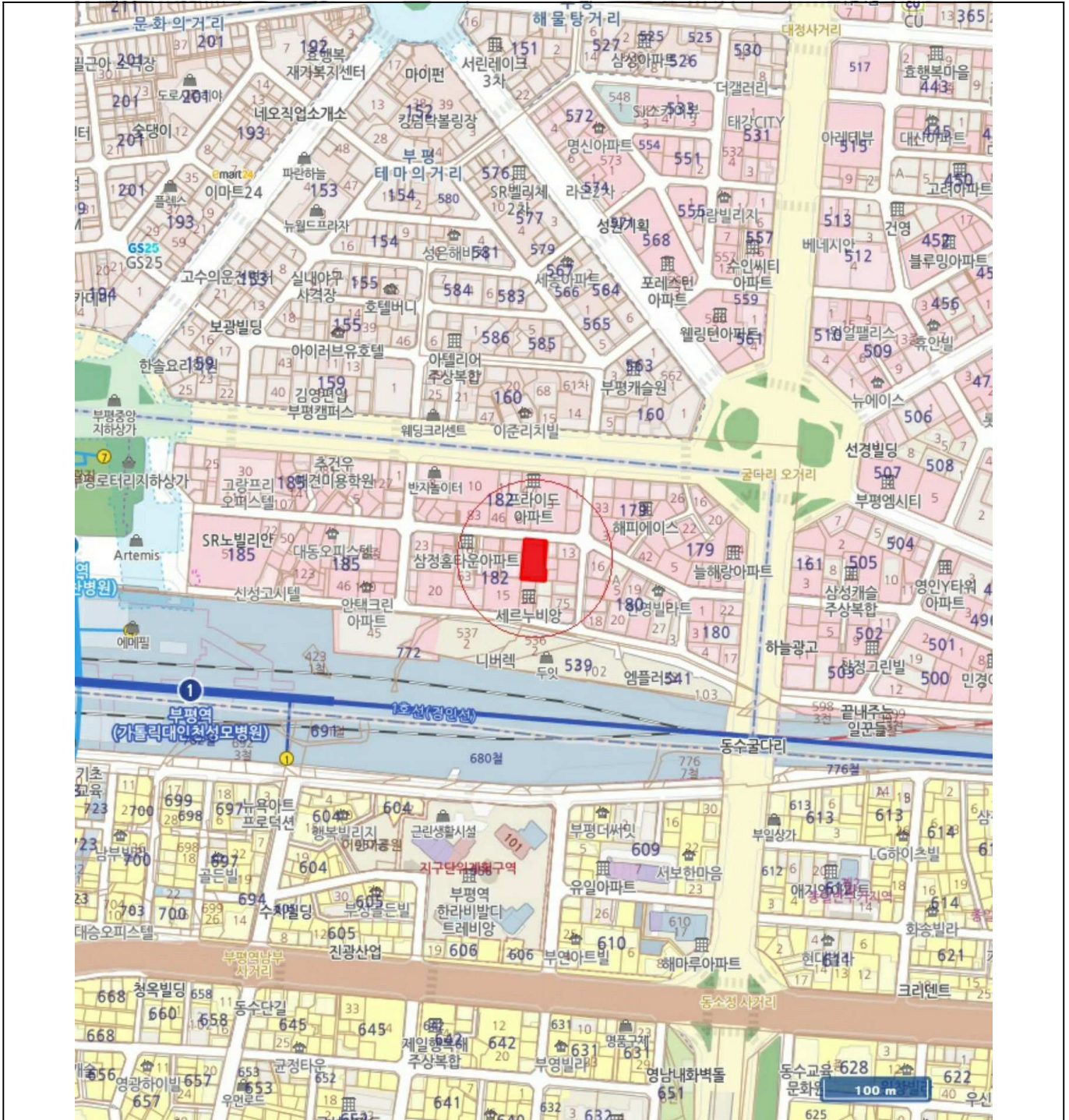
소재지	인천광역시 부평구 부평동 182-39 대동아파트 2층 203호
-----	------------------------------------



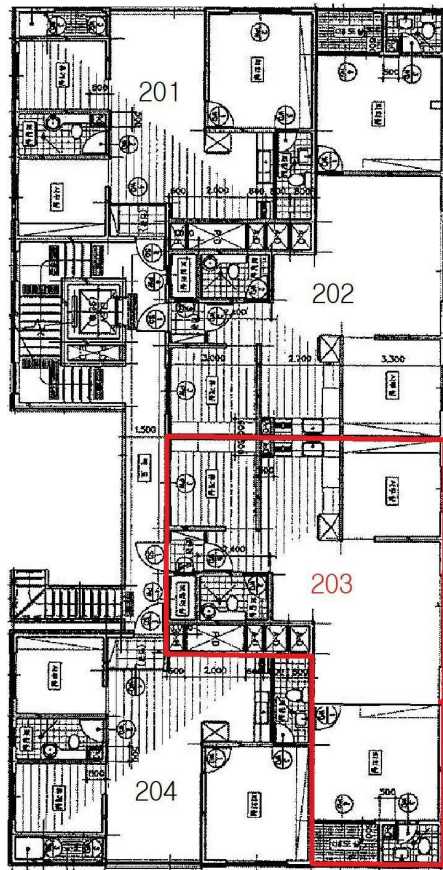
# 위치도



소재지 인천광역시 부평구 부평동 182-39 대동아파트 2층 203호



# 건물개황도



본건(대동아파트 제2층 제203호)



