

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정만수 소유물건(2025타경507368)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: 태산250224-1

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.

태산감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
김 태 봉

|                            |                           |              |                         |                       |                       |                      |
|----------------------------|---------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| 감정평가액                      | 일억사천사백만원정(₩144,000,000.-) |              |                         |                       |                       |                      |
| 의뢰인                        | 인천지방법원<br>사법보좌관 임장춘       | 감정평가<br>목적   | 법원경매                    |                       |                       |                      |
| 제출처                        | 인천지방법원 경매18계              | 기준가치         | 시장가치                    |                       |                       |                      |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 정만수<br>(2025타경507368)     | 감정평가<br>조건   | -                       |                       |                       |                      |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                    | 기준시점         | 조사기간                    | 작성일                   |                       |                      |
| 기타<br>참고사항                 | -                         | 2025.03.03   | 2025.02.24 ~ 2025.03.03 | 2025.03.04            |                       |                      |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                |              | 사<br>정                  |                       | 감<br>정<br>평<br>가<br>액 |                      |
|                            | 종<br>류                    | 면적(㎡) 또는 수량  | 종<br>류                  | 면적(㎡) 또는 수량           | 단<br>가                | 금<br>액               |
|                            | 구분건물                      | 1개호<br><br>이 | 구분건물                    | 1개호<br><br>하<br><br>여 | -                     | 144,000,000<br><br>백 |
|                            | 합<br>계                    |              |                         |                       |                       | ₩144,000,000         |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                           |              |                         |                       |                       |                      |
| " 별 지 참 조 "                |                           |              |                         |                       |                       |                      |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 "부흥오거리" 남서측 인근에 위치하는 구분건물에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 평가하였으며, 평가에 있어 별도의 부가 조건은 전제하지 않고 평가하였음.

### 3. 기준시점

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

### 4. 감정평가기준 및 방법

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였음.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근의 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가가액을 결정하되, 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당되어 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타사항

가. 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표”상에 기재하되, 본건의 물적 특성(집합건축물대장상 용도는 아파트임)이 연립/다세대에 가까운 것으로 판단되므로 한국부동산연구원의 「최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택,2021.12.31.)」상 배분비율을 적용하였음.

| 구 분          | 5년이하 |    | 6~10년 |    | 11~15년 |    | 16~20년 |    | 21~25년 |    | 26~30년 |    | 30년초과 |    |
|--------------|------|----|-------|----|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|-------|----|
|              | 토지   | 건물 | 토지    | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 | 토지    | 건물 |
| 배분비율<br>(인천) | 4    | 6  | 5     | 5  | 5      | 5  | 5      | 5  | 6      | 4  | 7      | 3  | 8     | 2  |

나. 본건에 대한 현장조사시 내부를 확인하지 못하여 건축물현황도 등을 종합 참작하였으니 경매진행시 참고 바람.

## Ⅱ. 대상물건의 개요

|            |                                                     |       |       |            |    |
|------------|-----------------------------------------------------|-------|-------|------------|----|
| 소재지        | 인천광역시 부평구 부평동 250-5<br>[도로명주소] 인천광역시 부평구 시장로79번길 25 |       |       |            |    |
| 건물명/동/층/호수 | 신한아파트 5층 503호                                       |       |       |            |    |
| 용도         | 집합건축물대장상<br>'아파트'                                   | 사용승인일 |       | 2002.07.22 |    |
| 면적         | 면적(m <sup>2</sup> )                                 |       |       |            | 비고 |
|            | 전유                                                  | 공용(주) | 전유+공용 | 대지권        |    |
|            | 48.49                                               | 6.98  | 55.47 | 18.19      |    |

※ 신한아파트 층별 용도(집합건축물대장 기준, 연면적: 780.88m<sup>2</sup>)  
 - 1층 : 소매점, 아파트(계단실)  
 - 2~5층 : 아파트

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례의 선정

| 기호  | 소재지<br>지번    | 부평동<br>250-□ | 건물명/동/층/호수          | □□아파트<br>3층 30□호 |            |    |
|-----|--------------|--------------|---------------------|------------------|------------|----|
| (ㄱ) | 거래가액<br>(천원) | 거래<br>시점     | 면적(m <sup>2</sup> ) |                  | 사용<br>승인   | 비고 |
|     |              |              | 전유                  | 대지권              |            |    |
|     | 185,000      | 2022.09.01   | 56.08               | 21.04            | 2002.07.22 | -  |

- 대상물건의 인근에 소재하는 등 가치형성요인이 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 상기사례를 선정함.

### 2. 사정보정

인근지역의 유사부동산의 거래수준을 토대로 할 때 거래사례의 가격수준은 거래자 당사자간 특별한 사정개입은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

### 3. 시점수정

#### 가. 시점수정을 위한 지표의 결정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 '인천광역시 연립다세대매매가격지수'를 활용하여 시점수정치를 산정함.

#### 나. 시점수정치 산정 (자료: 부동산통계정보시스템)

| 가격지수                                      |       | 산 출 식 |  | 시점수정치   |
|-------------------------------------------|-------|-------|--|---------|
| <b>2025년01월 적용</b><br>(기준시점: 2025.03.03)  | 95.6  | 95.6  |  | 0.92996 |
| <b>2022년08월 적용</b><br>(거래시점: 2022.09.01.) | 102.8 | 102.8 |  |         |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래시점은 직전 달의 매매가격지수를 적용함.
- 기준시점은 직전 달의 매매가격지수를 적용하되, 직전 달의 매매가격지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 지수를 적용함.

### 4. 가치형성요인 비교

#### 가. 비교항목(기호1/사례)

|            |                                                                                                            |       |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 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  |
| 단지 내부 요인   | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식), 승강기 유무 등 | 1.00  |
| 호별 요인      | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등                    | 0.97  |
| 기타 요인      | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                                                                                          | 1.00  |
| 가치형성요인 비교치 |                                                                                                            | 0.970 |

#### 나. 가치형성요인 비교치 결정

거래사례 대비 본건의 가치형성요인은 층별효용에서 열세함. (0.97)

### 5. 비준가격의 산정

| 기호 | 사례거래 가격(원)  | 사정 보정 | 시점 수정   | 가치형성 요인비교 | 면적비교 (㎡)                | 산출가격(원)     | 비고 |
|----|-------------|-------|---------|-----------|-------------------------|-------------|----|
| 1  | 185,000,000 | 1.00  | 0.92996 | 0.97      | 48.49<br>-----<br>56.08 | 144,295,209 | -  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 인근 유사물건 평가전례 등(자료: KAPA HUB PLUS, 감정평가정보체계 등)

| 기호 | 소재지    | 동/층/호수             | 전유면적 (m <sup>2</sup> ) | 대지권 (m <sup>2</sup> ) | 평가가액 등 (천원) | 평가목적 등           | 기준시점 등     |
|----|--------|--------------------|------------------------|-----------------------|-------------|------------------|------------|
|    | 지번     |                    |                        |                       |             |                  | 사용승인       |
| A  | 부평동    | □□□□□<br>5층 50□호   | 45.08                  | 16.91                 | 140,000     | 경매               | 2023.01.05 |
|    | 25□-□  |                    |                        |                       |             |                  | 2002.07.22 |
| B  | 부평동    | □□□□□□□<br>4층 40□호 | 33.04                  | 12.4211               | 107,000     | 경매               | 2023.04.18 |
|    | 24□-□□ |                    |                        |                       |             |                  | 2002.04.19 |
| C  | 부평동    | 신한아파트<br>5층 503호   | 48.49                  | 18.19                 | 135,000     | 본건<br>매매         | 2021.11.30 |
|    | 250-5  |                    |                        |                       |             |                  | 2002.07.22 |
| D  | 부평동    | 신한아파트<br>5층 503호   | 48.49                  | 18.19                 | 144,000     | 기타<br>담보<br>(본건) | 2021.10.20 |
|    | 250-5  |                    |                        |                       |             |                  | 2002.07.22 |
| E  | 부평동    | □□□□□□<br>3층 30□호  | 45.08                  | 16.91                 | 140,000     | 실거래              | 2022.04.19 |
|    | 25□-□  |                    |                        |                       |             |                  | 2002.07.22 |

2. 감정평가액 결정 및 의견

가. 결정의견

거래사례비교법에 의거 산출된 시산가액의 합리성이 상기 참고 가격자료(평가전례, 실거래자료 등) 등에 의하여 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 본건의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

나. 감정평가액

| 기호 | 전유면적(m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)    | 비고               |
|----|-----------------------|-------------|------------------|
| 1  | 48.49                 | 144,000,000 | 신한아파트<br>5층 503호 |
| 합계 |                       | 144,000,000 |                  |



# 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 "부흥오거리" 남서측 인근에 위치하고, 본건 주위는 공동주택, 업무시설 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철역(부평시장역) 등의 대중교통시설이 소재하고 있음.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트조 평스라브지붕 5층 건물내 5층 503호로서,  
외벽: 드라이비트 등 마감  
창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

집합건축물대장상 아파트임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 화재경보기 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지로서, 공동주택 및 근린생활시설 등의 건부지로 이용중임.

# 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) |          |

## (7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약 8미터 정도의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

# 위치도

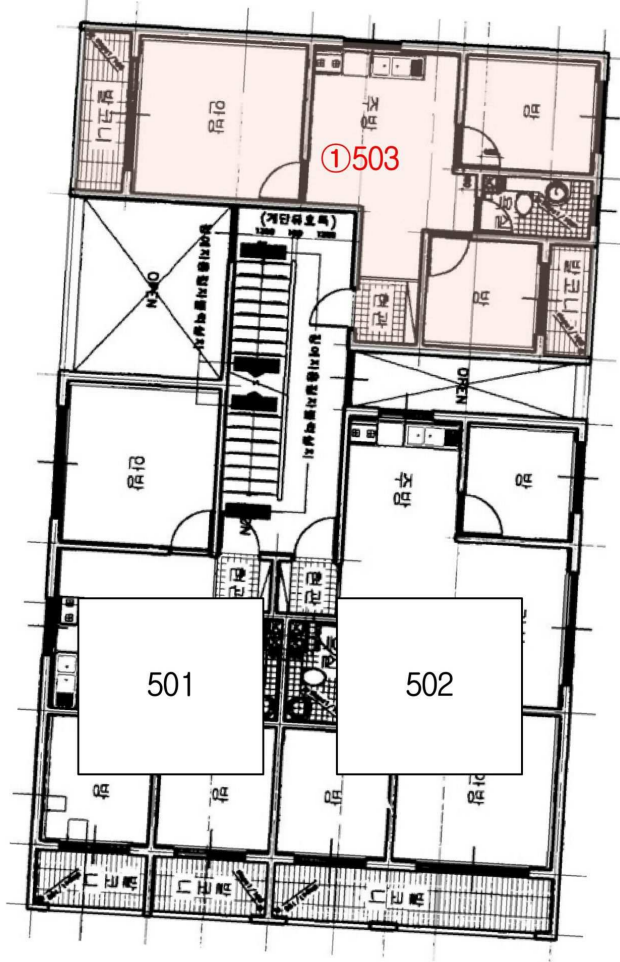
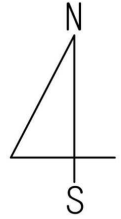


소재지 인천광역시 부평구 부평동 250-5 신한아파트 5층 503호



# 건물개황도

호별 배치도



< 본건 : 인천광역시 부평구 부평동 250-5 신한아파트 5층 503호 >

# 사 진 용 지



본건(신한아파트 5층 503호) 외부 모습



본건 및 주위환경(북동측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본건 외부 모습(북서측에서 촬영)

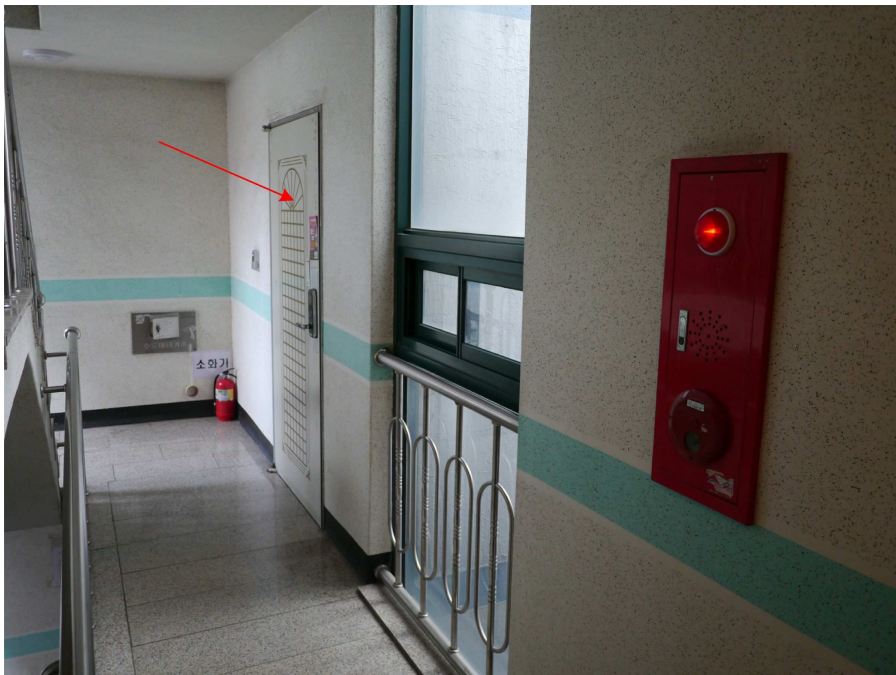


본건 주위환경(북측 도로변 모습)

# 사 진 용 지



1층 공동출입현관



본건 출입문