

# 감정평가서

## Appraisal Report

인천광역시 부평구 부평동 499-2 소재  
구분건물

서미영 소유물 (2025타경507689)

NB2025-0226-0003

2025-03-05

인천지방법원 사법보좌관 한기철

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 감정평가법인  
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:032)516-7474

전송:032)516-7473



# 사 진 용 지



본건전경//남측촬영



주위환경

# ( 구분건물 ) 감정평가표

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

감정평가사  
김 석 구 (인)

(주) 나라 감정평가법인 경인지역본부  
본부장 이 상 현 (서명 또는 인)

감정평가액	일억사천만원정 (\140,000,000.-)				
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철	감정평가목적	법원경매 (2025타경507689)		
제출처	인천지방법원 제24계	기준가치	시 장 가 치		
소유자 또는 대상 업체명	서미영 (2025타경507689)	감정평가조건	-		
목록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-	2025. 03. 05	2025. 02. 28~ 2025. 03. 05	2025. 03. 05	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	140,000,000
		이	하	여	백	
	합계					\140,000,000.-

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과가 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자      감정평가사      안 창 운 (인)

# Appraisal Summary

## 1. 감정평가의 대상물건

소재지	인천광역시 부평구 부평동 499-2		
건물명 동, 층, 호수	대림아파트 제2층 제203호		
건물구조	철근콘크리트조 슬라브지붕	물건종류	구분건물
용도	공동주택	사용승인일자	2002년 04월 11일

## 2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
가	제2층 제203호	44.79	140,000,000	@3,130,000	-
합계			₩140,000,000.-	-	-

## 3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
"부개서초등학교" 서측 인근	중로한면	공동주택	@3,000,000원/m <sup>2</sup> 내외	본건 기준

### 인근지역의 가격수준에 관한의견

인근지역 유사 부동산의 경우 위치별, 층별 효용에 따른 가격편차가 다소 있음.

## 4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-
-----------	---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 부평구 부개동 소재 "부개서초등학교" 서측 인근에 위치하는 대림아파트 제2층 제203호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

해당사항 없음.

### 4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 03월 05일자 임.

### 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 03월 05일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 02월 28일 ~ 2025년 03월 05일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 7. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 위치 확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현관 출입문의 표시 등으로 확인하였으니 경매 진행 시 참고 바람.
- 2) 본건 현장조사 시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 건물 내부확인 및 사진을 첨부하지 못하였는바, 경매 진행 시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

<b>소재지</b>	인천광역시 부평구 부평동 499-2					
<b>건물명 동, 층, 호수</b>	대림아파트 제2층 제203호					
<b>기 호</b>	<b>전유(m<sup>2</sup>) (A)</b>	<b>공용(m<sup>2</sup>) (B)</b>	<b>전체(m<sup>2</sup>) (A+B)</b>	<b>대지권(m<sup>2</sup>)</b>	<b>전용률(%)</b>	
가 제2층 제203호	44.79	5.29 (주)	50.08	16.42	89.44%	
<b>용 도</b>	공동주택		<b>사용승인일자</b>	2002년 04월 11일		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 대상 부동산의 현황

### 1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 인천광역시 부평구 부개동 소재 "부개서초등학교" 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통 이용 상황은 무난한 편임.
주 위 환 경	본건 주위는 아파트, 다세대주택, 근린생활시설, 학교시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.
토지형태 및 이 용 상 태	본건은 인접도로 대비 등고·평탄한 사다리형 토지로서, 주거용(공동주택) 건부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	본건 남측으로 노폭 약 12M 내외의 포장도로와 접하며 도로상태는 양호함.
전 철 역 과 의 거 리	본건 서측 및 동측 인근(도보로 약 10분 내외 소요거리)에 지하철역 "부평역 및 부개역(1호선)"이 소재함.
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 인근(도보로 약 3분 내외 소요거리)에 버스정류장이 소재함.
도 시 계 획 및 공 법 관 계	일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역, 과밀억제권역, 철도보호지구임.
공 부 외 의 차 이 그 밖 의 사 항	해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항							
건 물 구 조	철근콘크리트조 스라브지붕 5층건 중 제2층 제203호로서,(사용승인일: 2002년 04월 11일) 외 벽 : 드라이비트 마감 등. 창 호 : 샷시 창호 마감 등임.							
이 용 상 황	본건은 공동주택으로 이용 중임.							
부 대 설 비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	화재 설비	승강기	기타	
	유무	○	-	○	-	-	-	
주 차 여 건	본건 주차 여건은 보통시 됨.							
임 대 상 황	본건 임대관계는 미상임.							
부합물 및 증물	해당사항 없음.							
그 밖의 사항	해당사항 없음.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 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 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	동/층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격	거래시점
						(@단가)	신축년도
#가	부평동 500-6	메트로시티	제101동/ 제13층/ 제000호	57.84	8.973	192,000	2024-08-01
						(@3,320)	2015년
#나	부평동 503-4	힐캐슬	제10층/ 제000호	46.63	7.94	192,000	2024-09-23
						(@4,120)	2015년
#다	부평동 500-1	삼성캐슬	제8층/ 제000호	49.01	8.75	165,000	2024-12-29
						(@3,370)	2014년

▶ 단가 : 전유면적 기준.

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된【사례 #다】를 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

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

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【시점수정치 산출】

[인천광역시 연립다세대 매매가격지수]

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	95.6 (2025.01)	96.0 (2024.11)	95.6 / 96.0 ≒ 0.99583

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

【기호 (가) : 비교사례 #다】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례와 단지외부요인이 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량 이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.95	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 및 단지 내 총 세대수 및 최고층수 등에서 열세함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.98	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
<b>누 계</b>		<b>1.000</b>	<b>0.931</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례 단가(원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	시산가액(원)
가	3,370,000	1.00	0.99583	0.931	44.79	139,941,283	140,000,000

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 시산가액은 반올림하여 백만 단위까지 표시함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### 1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가목적	감정평가액	기준시점
						(@단가)	신축년도
#1	부평동 499-14	중앙타운 빌라트	제4층/ 제000호	39.76	법원 경매	121,000	2024-05-07
						(@3,043)	2001년
#2	부평동 500-6	메트로시티	제101동/ 제3층/ 제000호	59.85	법원 경매	200,000	2025-01-31
						(@3,342)	2015년
#3	부평동 500-1	삼성캐슬	제5층/ 제000호	67.68	법원 경매	228,000	2023-04-28
						(@3,369)	2014년
#4	부평동 499-11	그랑데시티	제3층/ 제000호	71.66	법원 경매	243,000	2024-06-07
						(@3,391)	2016년

▶ 단가 : 전유면적 기준

#### 2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
"부개서초등학교" 서측 인근	중로한면	공동주택	@3,000,000원/㎡ 내외	본건 기준

#### 인근지역의 가격수준에 관한의견

인근지역 유사 부동산의 경우 위치별, 층별 효용에 따른 가격편차가 다소 있음.

#### 3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

(단위 : %)

지역통계 (기간)	용도	인천광역시	부평구
1년간 평균 (2024.03~2025.02)	다세대	67.4	70.7

(자료출처: 인포케어([www.infocare.co.kr](http://www.infocare.co.kr)))

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단 가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
1	제2층 제203호	44.79	140,000,000	@3,130,000	-
<b>합 계</b>			<b>₩140,000,000.-</b>	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준.

## 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.



# 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 부개동 소재 "부개서초등학교" 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본건 주위는 아파트, 다세대주택, 근린생활시설, 학교시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통 이용 상황은 무난한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 5층건 중  
제2층 제203호로서, (사용승인일: 2002년 04월 11일)

외 벽 : 드라이비트 마감 등.  
창 호 : 샷시 창호 마감 등임.

## (4) 이용상태

본건은 공동주택으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

난방설비, 위생설비 등이 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접도로 대비 등고·평탄한 사다리형 토지로서, 주거용(공동주택) 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태 등

본건 남측으로 노폭 약 12M 내외의 포장도로와 접하며 도로상태는 양호함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역, 과밀억제권역, 철도보호지구임.

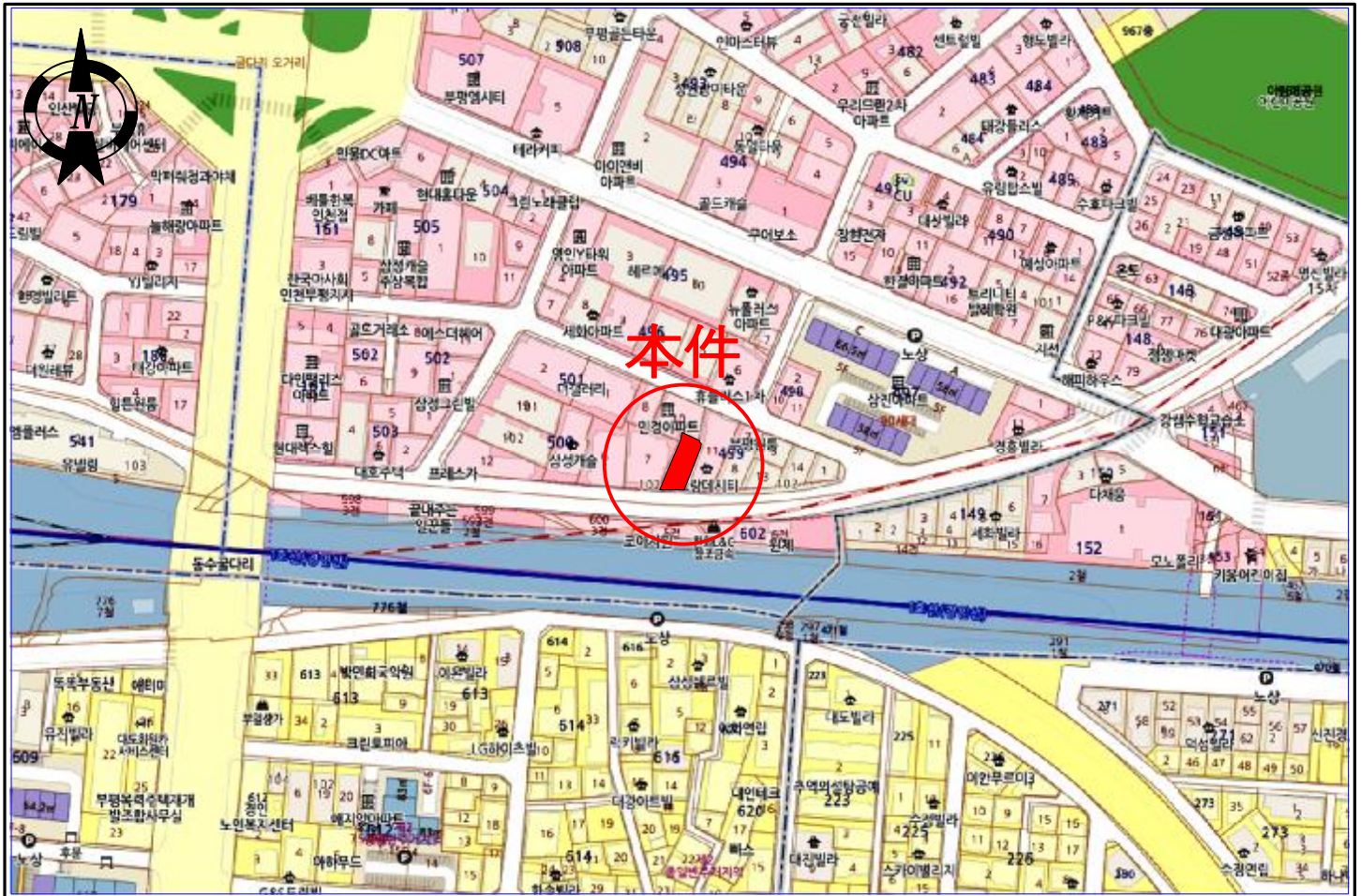
## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

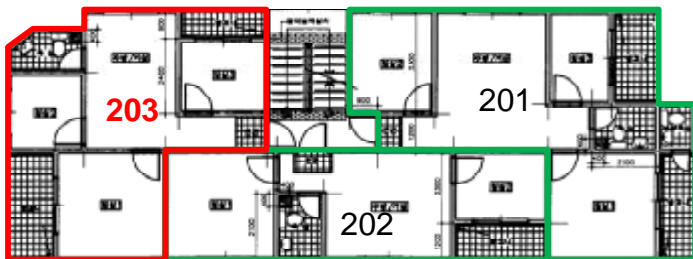
본건 임대관계는 미상임.

# 위 치 도

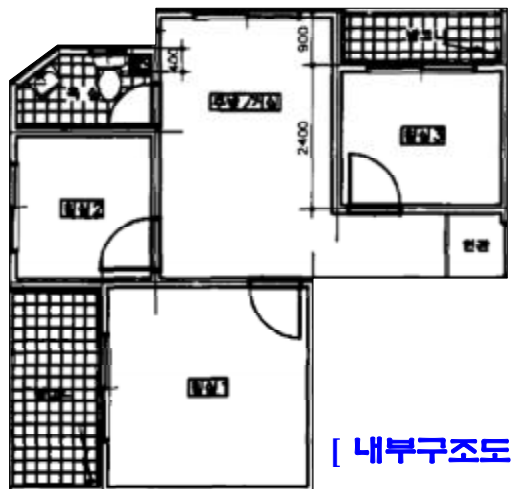


**本 件**

**대림아파트 제2층 제203호**



[ 호별배치도 ]



[ 내부구조도 ]

소 재 지

인천광역시 부평구 부평동 499-2

# 사 진 용 지



# (주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)21388 인천시 부평구 부흥로 264, 401호 (부평동, 동아월빙타운)  
전 화 : 032)516-7474 전 송 : 032)516-7473

문서번호 : NB2025-0226-0003

시행일자 : 2025-03-05

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 한기철

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자	결재·공람	
수	시	간		
	수	번		
	호			
	처	리		
	과			
	담	당		
	자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2025-02-25자 귀 제 『2025타경507689』호로 우리 법인에 의뢰하신 『인천광역시 부평구 부평동 499-2 소재 구분건물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감정평가서 2부  
감정평가 보수료 청구서 1부  
전자세금계산서 1부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인

경인지역본부 본부장 이상현

# 감정평가 보수료 청구서

인천지방법원 사법보좌관 한기철 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NB2025-0226-0003

一금사십오만오천사백원整 (\455,400.-)

의뢰문서번호 : 2025타경507689

의뢰일자 : 2025-02-25

건명 : 인천광역시 부평구 부평동 499-2 소재 구분건물

## 청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	290,000	최저수수료 290,000
나. 실비	토지조사비	0
	물건조사비	10,000
	여비교통비	110,000
	공부발급비	2,000
	특별용역비	0
	기타 실비	2,000
	실비 소계	124,000
소계	414,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	41,400	소계 금액의 10%
합계	455,400	
기납부착수금	0	
정산청구액	455,400	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "25-0226-0003" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 122-85-19747

※ 송금처

신한은행. 인천법원

100-012-315660

(주)나라감정평가법인 경인지사

(주) 나라 감정평가법인  
경인지역본부 본부장 이상현