

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명:	서미영 소유물건 (2025타경507693)
의뢰인:	인천지방법원 사법보좌관 김진득
감정평가서번호:	경신2025-0303

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.

경신감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
이 항 현

감정평가액	일억삼천삼백만원정 (₩133,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김진득		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서미영 (2025타경507693)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.02.07	2025.03.07	2025.03.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-  백	133,000,000
	합 계					₩133,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동소재 “부평여자고등학교” 동측으로 약50미터 지점에 위치하는 태원아파트2차 제6층 제601호(전유부분면적: 49.42㎡)에 대한 경매목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

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

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.03.07일임.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

--

## II. 대상부동산의 개요

소재지	인천광역시 부평구 부평동 464-55			
건물명, 동, 층, 호수	태원아파트2차 제6층 제601호			
용도	아파트	사용승인일	2002.07.09	
면적(㎡)	전유면적	공용면적	전용+공용면적	대지권면적
	49.42	4.61	54.03	15.8

## 감정평가액 산출근거 및 결정 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 가격을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

#### 2. 거래사례의 선정

본건 인근지역내 동류형의 아파트의 거래사례로 대상물건과의 물적 유사성이 같고, 비교적 최근에 거래된 사례를 선정함.

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	부평동 465-39	명승아파트	2층/ 20*호	38.37	14.05	115,000	감정평가 정보체계	2024.12.22
								2002.09.04

#### 3. 사정보정

본 거래사례는 거래당사자간의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

#### 4. 시점수정

- 한국부동산원 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가 유사하다고 판단되는 “인천광역시 부평구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출

- ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 91.2(적용:2024.11월)
- ▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 90.9(적용:2025.01월)
- ▶ 시점 수정치 :  $90.9/91.2 \div 0.99671$

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 5. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
		사례	대상	
단지외부 요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태	1.00	1.00	본건과 사례는 인근지역내 동류형의 부동산으로 단지외부요인은 대체로 유사함.
	도심과의 거리 및 교통시설의 상태			
	변전소.오수처리장등 위험 및 협오시설의 유무			
	공공시설 및 편의시설과의 접근성			
	자연환경(조망, 풍치, 경관등)등			
단지내부 요인	시공업체의 브랜드 및 단지규모 등	1.00	1.00	본건과 사례는 인근지역내 동류형의 부동산으로 단지내부요인은 대체로 유사함.
	경과년수에 따른 노후도			
	건물의구조, 설비 및 마감상태			
	단지내 면적구성(중소형, 대형) 및 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별.향별, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.90	본건은 사례대비 층별 효용도 및 전유부분의 면적크기 등에서 호별요인 다소 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도등에 의한 소음 등			
누 계		0.90		1.00 x 1.00 x 0.90

### 6. 시산가액

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격
					결정가격 (원/전유면적)
115,000,000	1.00	0.99671	0.90	49.42/ 38.37	132,867,000
					<b>133,000,000</b> (@2,691,218)

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### IV. 참고가격 자료

#### 1. 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원/전유면적)	기준시점
							사용승인일
부평동 433-153	명승아파트	2층/ 201호	46.74	17.084	공매	120,000,000 (@2,567,394)	2025.01.13
							2002.08.14
부평동 451-48	훼밀리 아파트 102동	4층/ 402호	35.04	13.71	경매	112,000,000 (@3,196,347)	2024.12.10
							2002.05.04
부평동 465-39	명승아파트	3층/ 302호	39.51	14.47	경매	126,000,000 (@3,189,066)	2025.02.28
							2002.09.04

#### 2. 유사물건의 가격수준

인근지역의 유사형 물건의 가격수준(호가수준)은 약₩120,000,000 ~ ₩135,000,000원 수준임.

### V. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격자료 및 기준시점 당시의 당해지역의 유사부동산의 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 **₩133,000,000원**으로 결정함.



# (아파트)평가명세표

소재지	인천광역시 부평구 부평동 464-55 태원아파트2차 제6층 제601호
건물명	서미영 소유물건(2025타경507693)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물	<b>배분내역</b>	
				토 지 :	53,200,000	
				건 물 :	79,800,000	
	<b>합</b>				<b>₩133,000,000.-</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 "부평여자고등학교" 동측으로 약50미터 지점에 위치하며 주위 일대는 동류형의 공동주택, 업무시설 및 근린생활시설 등이 혼재하고 주위환경은 무난함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장과 전철역이 소재하여 제반교통상황 무난한편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬라브지붕 6층건내의 제6층 제601호로서,  
외벽 : 드라이비트등 마감.  
내벽 : 타일 및 벽지 마감.  
창호 : 새시창호 등임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

급.배수 및 위생설비, 난방설비 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**

가장형의 공동주택 및 근린생활시설 부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 동측으로 약8미터의 포장도로에 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역, (2022-12-30), 과밀억제권역.

**(9) 공부와의 차이**

-

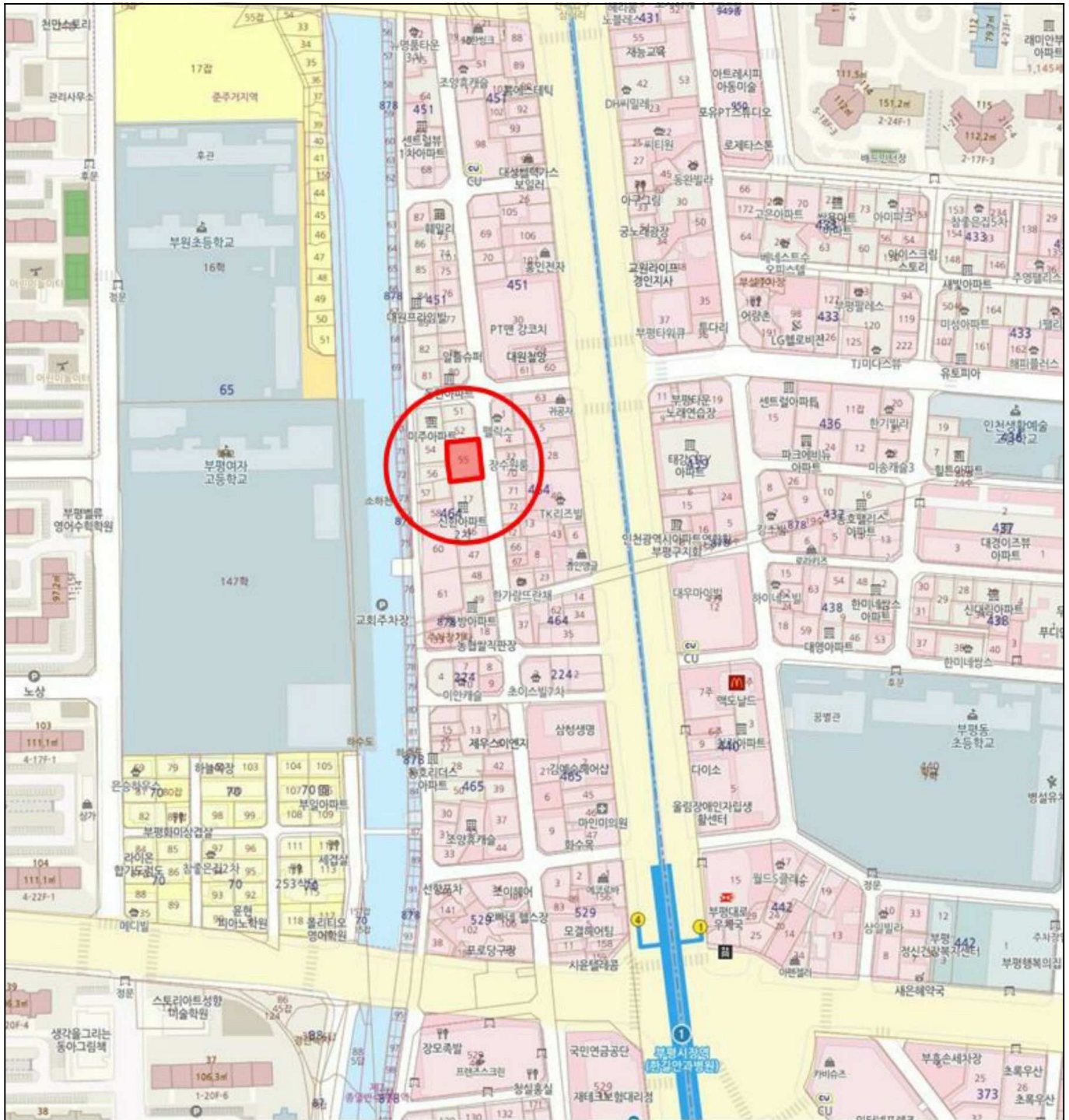
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상임.

# 위치도



소재지 인천광역시 부평구 부평동 464-55 태원아파트2차 제6층 제601호



# 건물개황도

## <호별 배치도>

