

# 감정평가서

건명	박인수 소유물건 (2024타경567122)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철
감정서번호	24-1029-109

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.

인천감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
이 기 영

이 기 영



감정평가액	일억삼천사백만원정 (₩134,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매14계		
소유자 (대상업체명)	박인수 (2024타경567122)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.01	2024.11.01	2024.11.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	134,000,000
	합계					₩134,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 연수구 연수동 소재 '원인재역' 북측 인근에 위치하는 승기마을아파트 단지내 108동 6층 606호(아파트)에 대한 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형·유사형 구분 건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 3. 기타 참고사항

(1) 기준시점은 가격조사완료일인 2024년 11월 1일임.

(2) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 한국부동산연구원의 <주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표> 등을 고려하여 토지가격과 건물가격으로 감정 평가명세표에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 거래사례의 선정

같은 아파트단지내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례#1>을 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
								건축년도
#1	연수동 582-2	승기마을아파트 107동	9/901	26.82	17.44	134,000,000	등기사항 전부증명서	2024.09.13. 1992년

### 3. 사정보정

정상적인 거래사례로 보임(1.00).

### 4. 시점수정

- 사례#1의 거래 당시 부동산원 인천광역시 연수구 아파트 매매가격지수 : 92.5(2024.08.)
- 본건 기준시점 당시 부동산원 인천광역시 연수구 아파트 매매가격지수 : 92.5(2024.09.)
- 시점수정치 :  $92.5 / 92.5 \div 1.00000$

### 5. 개별요인 비교치

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	대상	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연 환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대중교통의 편의성 등에서 단지 외부요인은 동일함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	건물노후도 등에서 단지내부요인은 동일함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	거래사례와 대상의 층별·위치별 차이는 미미한바 호별요인은 동일함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 동일함.
누 계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래금액	사정보정	시점수정	개별요인	면적비교	시산가액
134,000,000	1.00	1.00000	1.000	26.82 / 26.82	134,000,000

### III. 감정평가액의 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액과 평가사례, 인근 구분건물의 가격수준 등을 종합적으로 검토·분석하여 대상부동산의 감정평가액을 **134,000,000원**으로 결정하였음.

# 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	인천광역시 연수구 연수동  [도로명주소] 인천광역시 연수구 원인재로 212	582-2 승기마을 아파트 108동	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층 1층 2층 ~ 15층 각 지하						
						433.49				
						428.49				
						355.59				
						103,043.7				
							26.82	26.82	134,000,000	비준가격
							17.44			
						103.0	43.7x	17.44		
						103,043.7				
									토지·건물	
				토 지 :						
				건 물 :						
				배분내역						
				46,900,000						
				87,100,000						
	<b>합 계</b>						<b>₩134,000,000.-</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 연수구 연수동 소재 '원인재역' 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설 등으로 이루어진 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 대중교통상황은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층건(사용승인일 : 1992.05.25)내 6층 606호로서

- 외벽 : 몰탈위페인팅마감 등임.
- 내벽 : 벽지마감, 타일붙임 등임.
- 창호 : 알루미늄샤시창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기시설 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

대체로 사다리형의 평지인 광평수토지로서 아파트 등의 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지내 포장도로와 외곽공도가 연결되어 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로1류(접함), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

자가사용중인 것으로 탐문조사됨.

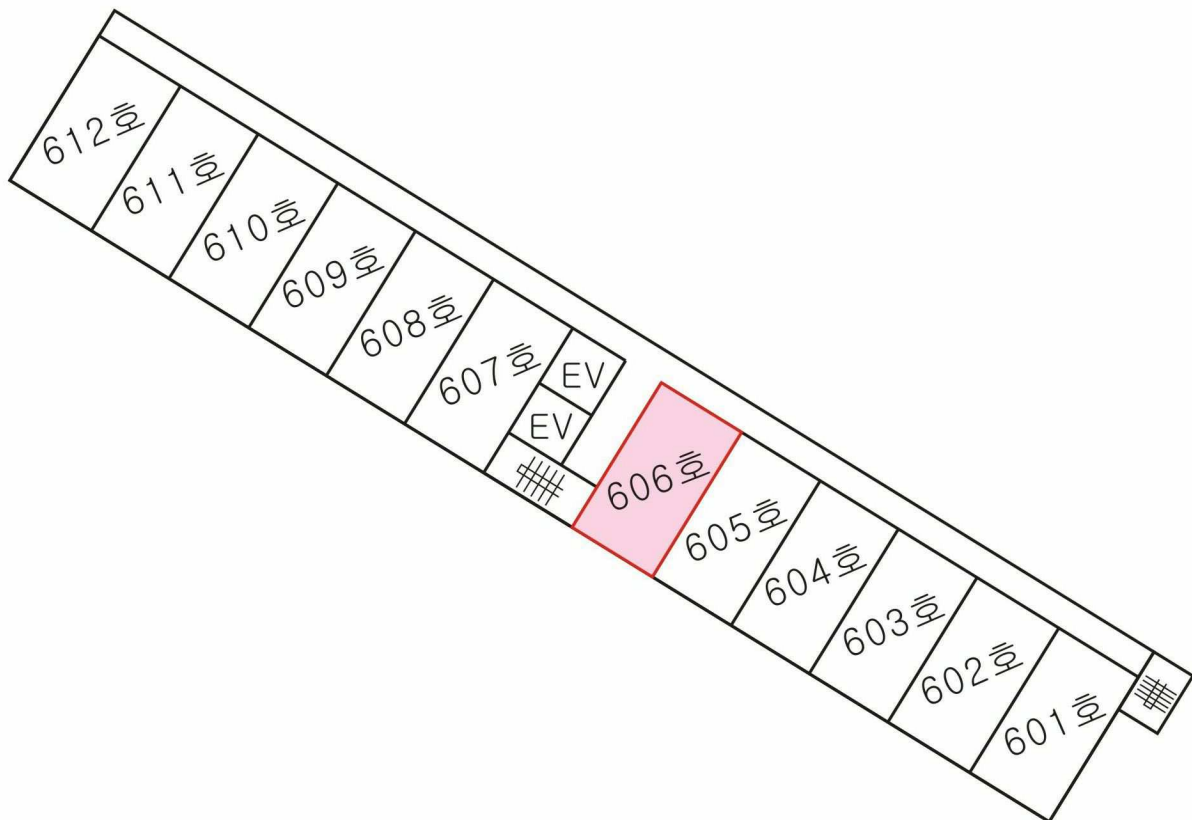
# 위 치 도



<b>소재지</b>	인천광역시 연수구 연수동 582-2 승기마을아파트 108동
------------	----------------------------------



# 건 물 개 황 도



[본건] 인천광역시 연수구 연수동 582-2  
승기마을아파트 108동 6층 606호





6

