

# 감정평가서

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 송애순
건명	이정미 외 1명 소유물건(2024타경4102)
감정서번호	SJ2-240325-8002

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.

(주)감정평가법인세종 서부지사

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
임 동 신

(주)감정평가법인세종 서부지사 지사장 신병기 (서명또는인)

감정평가액	이억구천이백만원정 (₩292,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 송애순		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매22계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이정미 외 1명 (2024타경4102)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.03.29	2024.03.28 ~ 2024.03.29	2024.03.29	
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	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	292,000,000
	합 계					₩292,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 "인천담방초등학교" 북측 인근에 위치하는 구분건물(한국아파트 102동 1604호)로서, 인천지방법원에서 의뢰된 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 03월 29일을 기준시점으로 하였음.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2024년 03월 28일 ~ 2024년 03월 29일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 감정평가의 기준 및 방법

#### 1) 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

#### 2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

##### (1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 “「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.”라고 규정함.

##### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

##### (3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음. 토지(대지권)와 건물을 일괄평가 하였을 경우 일반적인 감정평가 기법상 감정평가액을 토지·건물로 구분하기 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 토지와 건물의 가격을 '구분건물 감정평가 명세표'에 배분하여 표기하였음. 토지와 건물의 가격 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조 하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려 하여 결정하였으므로 참고하기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 기타 참고사항

- 1) 본건 부동산의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의하였음.
- 2) 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문, 부재 등으로 내부를 확인하지 못한 바, 부득이 외부관찰 및 탐문조사 등에 의하여 조사하였으니 경매진행시 참고바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

소재지	인천광역시 남동구 만수동 1045 [도로명주소] 인천광역시 남동구 담방로21번길 23		
건물명 층·호	한국아파트 102동 16층 1604호	구조	철근콘크리트조 평스라브지붕
주용도	아파트	사용승인일	1992.04.22
층수	지하 1층/지상 16층	건축면적 연면적	784.08m <sup>2</sup> 13,101.28m <sup>2</sup>

일련 번호	동·층·호	용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공용면적 (m <sup>2</sup> )	공급면적 (m <sup>2</sup> )	대지권면적 (m <sup>2</sup> )	전용률 (%)
1	102동 16층 1604호	아파트	84.69	26.3342	111.0242	37.438	76.28

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

#### 1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등 ]

기호	소재지 명칭	층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
						사용승인일
#가	만수동 1045 한국아파트 104동	16층 160○호	84.23	290,000,000	3,442,954	2024.03.11
						1992.04.22

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근 지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단되는 **거래 사례 #가**를 선정하였음.

#### 2. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 주요 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 최근지수를 적용하였음.

[ 출처 : 한국부동산원 조사발표 ]

<b>지 수 유 형</b>	아파트 매매가격지수	<b>지 역</b>	인천광역시 남동구
----------------	------------	------------	-----------

지역 : 인천광역시 남동구(24.03.11~24.03.29)

거래시점 : 2024.03.11, 2024년02월 지수를 적용 함  
 기준시점 : 2024.03.29, 2024년02월 지수를 적용 함  
 2024.03.11 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 90.2  
 2024.03.29 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 90.2

시점수정치 :  $90.2/90.2=1.00000$

<b>시점수정치 결정</b>	<b>1.00000</b>
-----------------	----------------

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 가치형성요인 비교

#### 1) 가치형성요인 비교항목

항 목	세 부 항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 차량 이용의 편리성 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
내부요인	시공업체의 브랜드 단지 내 총 세대수 및 최고층수 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권 사용의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

#### 2) 가치형성요인 비교치 산정

본건기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	#가	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.000</b>
결정의견		본건은 사례 대비 제반 개별요인에서 상호 대등함.				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

**시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교**

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(m <sup>2</sup> )		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
1	290,000,000	1.00	1.00000	1.000	84.69	84.23	291,583,759	292,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

##### 1) 감정평가 사례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

사례 기호	소재지 명칭	층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	기준시점	감정평가 목적
				단가(원/전유m <sup>2</sup> )	사용승인일	
A	만수동 1045외 한국아파트	103동 16층 160○호	84.23	300,000,000	2023.11.28	법원 경매
				3,561,676	1992.04.22	

##### 2) 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	전유면적당 가격수준(원/전유m <sup>2</sup> )	비고
한국아파트	아파트	3,400,000원 내외 수준	위치, 층에 따라 격차가 있음.

##### 3) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[ 출처 : 인포케어 ]

구 분	인천 부평구		비고
	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	
집합건물/ 아파트	78.1%	36.3%	최근 1년 평균
	83.9%	38.5%	최근 6개월 평균

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계 자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(단위 : 원)

기호	동·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가액	비고
1	102동 16층 1604호	84.69	37.438	292,000,000	-
<b>합 계</b>				<b>292,000,000</b>	-

# 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 남동구 만수동  [도로명주소] 인천광역시 남동구 담방로21번길 23	1045 한국 아파트 제102동	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 16층				
				1층	784.08			
				2층~16층	각 770.56			
				지하	758.80			
	1. 동소	1045	대	제3종 일반주거지역	21,680.5			
	2. 동소	1045-1	도로	제3종 일반주거지역	1,719.5			
				(내) 철근콘크리트조 16층 1604호	84.69	84.69	292,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.2. 소유권 -----	37.438			
				대지권	=23400x----- 23400	37.438		
	<b>합 계</b>						<b>₩292,000,000.-</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 남동구 만수동 소재 '인천담방초등학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 16층 건물 내 102동 16층 1604호로서,  
(사용승인일 : 1992.04.22)

외벽 : 몰탈위 페인트 마감 등  
창호 : 샷시 창호 마감 등

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방시설, 소화전설비 및 승강기설비 등이 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

가장형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지내 도로가 외곽공도와 연계되어 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1: 제3종일반주거지역 , 제1종지구단위계획구역(만수3) ,  
특수도로(보행자전용도로)(중(특)2-256)(접합),가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구  
환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의:  
인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
절대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한  
법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

기호2: 제3종일반주거지역 , 제1종지구단위계획구역(만수3) ,  
특수도로(보행자전용도로)(중(특)2-256)(접합),  
가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및  
이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과  
460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없음.

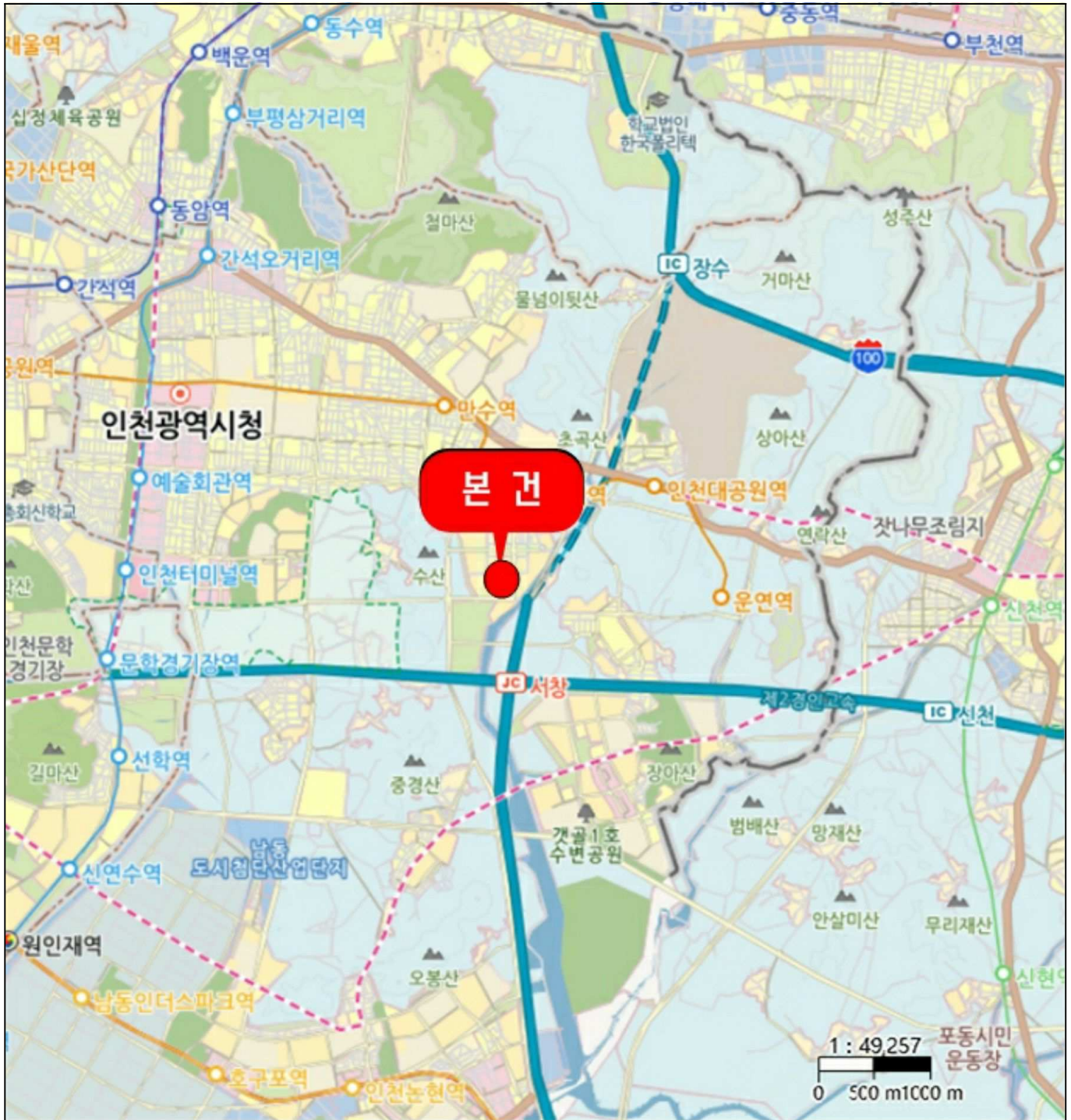
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지	인천광역시 남동구 만수동 1045 한국아파트 102동 16층 1604호
-----	---



# 위치도



소재지

인천광역시 남동구 만수동 1045 한국아파트 102동 16층 1604호



# 건물개황도



1601호	1602호	1603호	1604호	1605호	1606호	1607호	1608호
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

<16층 호별배치도>

**한국아파트 102동 16층 1604호**

