

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이대수 소유물건(2023타경540953)

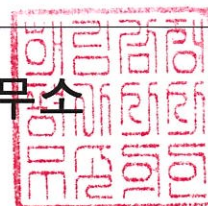
의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김명식

감정평가서번호: HA231102



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.

해림감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
황주연

황주연



|                |                            |            |                         |            |
|----------------|----------------------------|------------|-------------------------|------------|
| 감정평가액          | 일억이천사백만원정 (₩124,000,000.-) |            |                         |            |
| 의뢰인            | 인천지방법원<br>사법보좌관 김명식        | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |            |
| 제출처            | 인천지방법원 경매13계               | 기준가치       | 시장가치                    |            |
| 소유자<br>(대상업체명) | 이대수<br>(2023타경540953)      | 감정평가<br>조건 | -                       |            |
| 목록표시<br>근거     | 귀 제시목록                     | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일        |
| 기타<br>참고사항     | -                          | 2023.11.14 | 2023.11.13 ~ 2023.11.14 | 2023.11.16 |

| 감정평가<br>내용 | 공부(公簿)(의뢰) |             | 사정   |             | 감정평가액        |             |
|------------|------------|-------------|------|-------------|--------------|-------------|
|            | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류   | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가           | 금액          |
|            | 구분건물       | 1개호         | 구분건물 | 1개호         | -            | 124,000,000 |
|            | 이          | 하           | 여    | 백           |              |             |
| 합계         |            |             |      |             | ₩124,000,000 |             |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### I. 감정평가 개요

#### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동소재 "부평동초등학교" 남측인근에 에 위치하는 구분건물 (주호 베스트빌 2동 5층 504호)로서 인천지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

#### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

##### 1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "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 2023년 11월 14일을 기준시점으로 하였음.

##### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2023년 11월 13일 ~ 14일임.

## 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

### 5. 기타 참고사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부서류 등에 의하였으니 참고바람.
- 2) 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부출입이 불가능하여, 부득이 건축물 도면, 외부 관찰, 유사부동산사례 및 탐문등에 의하여 조사하였으니 경매진행시 참고바람.
- 3) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제 20조에 의거하여 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나 귀 요청에 의하여 한국부동산연구원에 서 제시한 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물 배분가액을 감정평가명세표에 표시하였으니 참고바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

|            |   |                     |  |
|------------|---|---------------------|--|
| <b>소재지</b> | 인천광역시 부평구 부평동 373-27<br>[도로명 주소] 인천광역시 부평구 부흥로 286번길 15 |                     |  |
| <b>건물명</b> | 주호베스트빌<br>2동  | <b>구조</b>           | 철근콘크리트조<br>평스라브지붕                            |
| <b>주용도</b> | 공동주택 및 업무시설   | <b>사용승인일</b>        | 2002.10.02                                   |
| <b>층수</b>  | 지상 5층   | <b>건축면적<br/>연면적</b> | 223.86m <sup>2</sup><br>867.48m <sup>2</sup> |

| 일련<br>번호 | 층·호     | 공부상 용도        | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 공용면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 공급면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 대지권면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 비고             |
|----------|---------|---------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------|
| 1        | 5층 504호 | 공동주택<br>(아파트) | 31.32                     | 3                         | 34.32                     | 11.27                      | 지상5층의<br>저층아파트 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

#### 1. 거래사례의 선정

##### 1) 인근 유사물건의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등 ]

| 기호 | 소재지           | 층호수     | 용도          | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 거래금액<br>(원) | 거래단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 거래시점       |
|----|---------------|---------|-------------|---------------------------|-------------|-----------------------------|------------|
|    |               |         |             |                           |             |                             | 사용승인일      |
| #1 | 부평동<br>399-** | 4층 40*호 | 아파트<br>(저층) | 48.99                     | 190,000,000 | 3,878,343                   | 2023.03.14 |
|    |               |         |             |                           |             |                             | 2001.12.13 |
| #2 | 부평동<br>399-** | 3층 30*호 | 아파트<br>(저층) | 35.15                     | 118,000,000 | 3,357,041                   | 2023.03.08 |
|    |               |         |             |                           |             |                             | 2002.04.16 |

##### 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 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 **거래사례 #1**을 비교사례로 선정하였음.

#### 2. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래 사례로 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 집합건물의 가격지수 및 수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 가격지수 및 수익률을 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 가격지수 및 변동률 미발표시 최근지수를 적용하였음.

(출처 : 한국부동산원 조사발표)

| 지수 및<br>수익률 유형 | 아파트 매매가격지수 | 지 역 | 인천광역시 부평구 |
|----------------|------------|-----|-----------|
|----------------|------------|-----|-----------|

아파트

지역 : 인천광역시 부평구(23.03.14~23.11.14)

거래시점 : 2023.03.14, 2023년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2023.11.14, 2023년10월 지수를 적용 함

2023.03.14 매매 가격지수 (적용:2023년02월) : 92.9

2023.11.14 매매 가격지수 (적용:2023년10월) : 90.4

시점수정치 :  $90.4/92.9=0.97309$

|          |         |
|----------|---------|
| 시점수정치 결정 | 0.97309 |
|----------|---------|

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 가치형성요인 비교

#### 1) 가치형성요인 비교항목

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

#### 2) 가치형성요인 비교치 산정

| 본건기호                             | 거래사례 | 외부요인 | 내부요인 | 호별요인 | 기타요인 | 가치형성요인<br>비교치 |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|---------------|
| 1                                | #1   | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.050         |
| 본건은 거래 사례대비 전유면적의 효율성등에서 다소 우세함. |      |      |      |      |      |               |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

| 기호 | 사례가격<br>(원) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인비교 | 전유면적(m <sup>2</sup> ) |       | 산출가액<br>(원) | 시산가액<br>(원) |
|----|-------------|----------|----------|--------------|-----------------------|-------|-------------|-------------|
|    |             |          |          |              | 본건                    | 사례    |             |             |
| 1  | 190,000,000 | 1.00     | 0.97309  | 1.050        | 31.32                 | 48.99 | 124,110,985 | 124,000,000 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

##### 1) 감정평가사례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

| 사례<br>기호 | 소재지        | 층호수        | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)                |           | 기준시점       | 감정평가<br>목적 |
|----------|------------|------------|---------------------------|-------------------------|-----------|------------|------------|
|          |            |            |                           | 단가(원/전유m <sup>2</sup> ) |           |            |            |
| A        | 부평동 373-** | 1동 3층 30*호 | 43.31                     | 159,000,000             | 3,671,208 | 2022.05.11 | 경매         |
|          |            |            |                           |                         |           |            |            |
| B        | 부평동 373-** | 1동 5층 50*호 | 43.31                     | 156,000,000             | 3,601,940 | 2021.10.26 | 담보         |
|          |            |            |                           |                         |           |            |            |

##### 2) 인근 유사부동산의 가격수준

| 지리적 위치 | 이용상황        | 가격수준   | 비 고               |
|--------|-------------|--|-------------------|
| 본건 인근  | 아파트<br>(저층) | 본건 유사 인근 아파트의 가격은 층, 향, 면적에 따라 다양하나 3,000,000 ~ 4,000,000원/m <sup>2</sup> 수준임.<br>(전유면적기준) | 유사 건축구조 및 내용년수 기준 |

#### 2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

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

(단위 : 원)

| 기호 | 층·호     | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 대지권<br>(m <sup>2</sup> ) | 감정평가액       | 비고   |
|----|---------|---------------------------|--------------------------|-------------|------|
| 1  | 5층 504호 | 31.32                     | 11.27                    | 124,000,000 | 비준가액 |

# 구분건물감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지  | 지 번                          | 지 목<br>및<br>용 도   | 용도지역<br>및<br>구 조                             | 면 적 (㎡)                       |        | 감정평가액 | 비 고  |                      |
|----------|--|------------------------------|-------------------|--|-------------------------------|--------|-------|--|----------------------|
|          |  |                              |                   |  | 공 부                           | 사 정    |       |  |                      |
| 1        | 인천광역시<br>부평구<br>부평동<br><br>[도로명주소]<br>인천광역시<br>부평구<br>부흥로286번길<br>15 | 373-27<br>(주호<br>베스트빌<br>2동) | 공동주택<br>및<br>업무시설 | 철근콘크리트조<br>평스라브지붕<br>5층<br>공동주택<br>및<br>업무시설 | 1층                            | 104.60 |       |  |                      |
|          |  |                              |                   |  | (업무시설(오피스텔<br>93.42, 계단실:11.1 |        |       |  |                      |
|          |  |                              |                   |  | 2층                            | 190.72 |       |  |                      |
|          |  |                              |                   |  | (공동주택:아파트)                    |        |       |  |                      |
|          |  |                              |                   |  | 3층                            | 190.72 |       |  |                      |
|          |  |                              |                   |  | (공동주택:아파트)                    |        |       |  |                      |
|          |  |                              |                   |  | 4층                            | 190.72 |       |  |                      |
|          |  |                              |                   |  | (공동주택:아파트)                    |        |       |  |                      |
|          |  |                              |                   |  | 5층                            | 190.72 |       |  |                      |
|          |  |                              |                   |  | (공동주택:아파트)                    |        |       |  |                      |
|          | 1. 인천광역시<br>부평구<br>부평동   | 373-27                       | 대                 | (내)<br>철근콘크리트조<br>5층 504호<br>1.<br>소유권       | 284.9                         | 31.32  | 31.32 | 124,000,000  | 비준가격<br>(공용면적<br>포함) |
|          |  |                              | -----             | 284.9x                                       | 11.27                         | 11.27  |       |  |                      |
|          |  |                              | 대지권               | 284.9  |                               |        |       |  |                      |
|          |  |                              |                   |  |                               |        |       |  |                      |
|          |  |                              |                   |  |                               |        |       |  |                      |
|          |  |                              |                   |  |                               |        |       |  |                      |
|          |  |                              |                   |  |                               |        |       |  |                      |
|          |  |                              |                   |  |                               |        |       |  |                      |
|          |  |                              |                   |  |                               |        |       |  |                      |
|          |  |                              |                   |  |                               |        |       |  |                      |
|          | 합 계  |                              |                   | 이 하  | 여                             | 백      |       | 배분내역<br>토 지 : 62,000,000<br>건 물 : 62,000,000<br>₩124,000,000.- |                      |

# 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 부평동소재 "부평동초등학교"남측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 공동주택및 주상용건물,근린생활시설등이 혼재한 주상복합지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 버스정류장및 인천지하철 1호선 부평시장역 소재하여 전반적인 교통사정은 양호한편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 5층건물내 5층 504호로서  
 - 외벽: 드라이비트등마감.  
 - 창호: 샷시창호 마감.

## (4) 이용상태

아파트(저층)로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생및 급배수설비, 난방설비, 소화전설비등 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형평지로서 업무시설및 공동주택부지로 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**

서측및 동측으로 폭 약 8m의 포장도로에 접하는 각지에 위치함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이제한지역, 상대보호구역, 과밀억제권역.

**(9) 공부와의 차이**

없음.

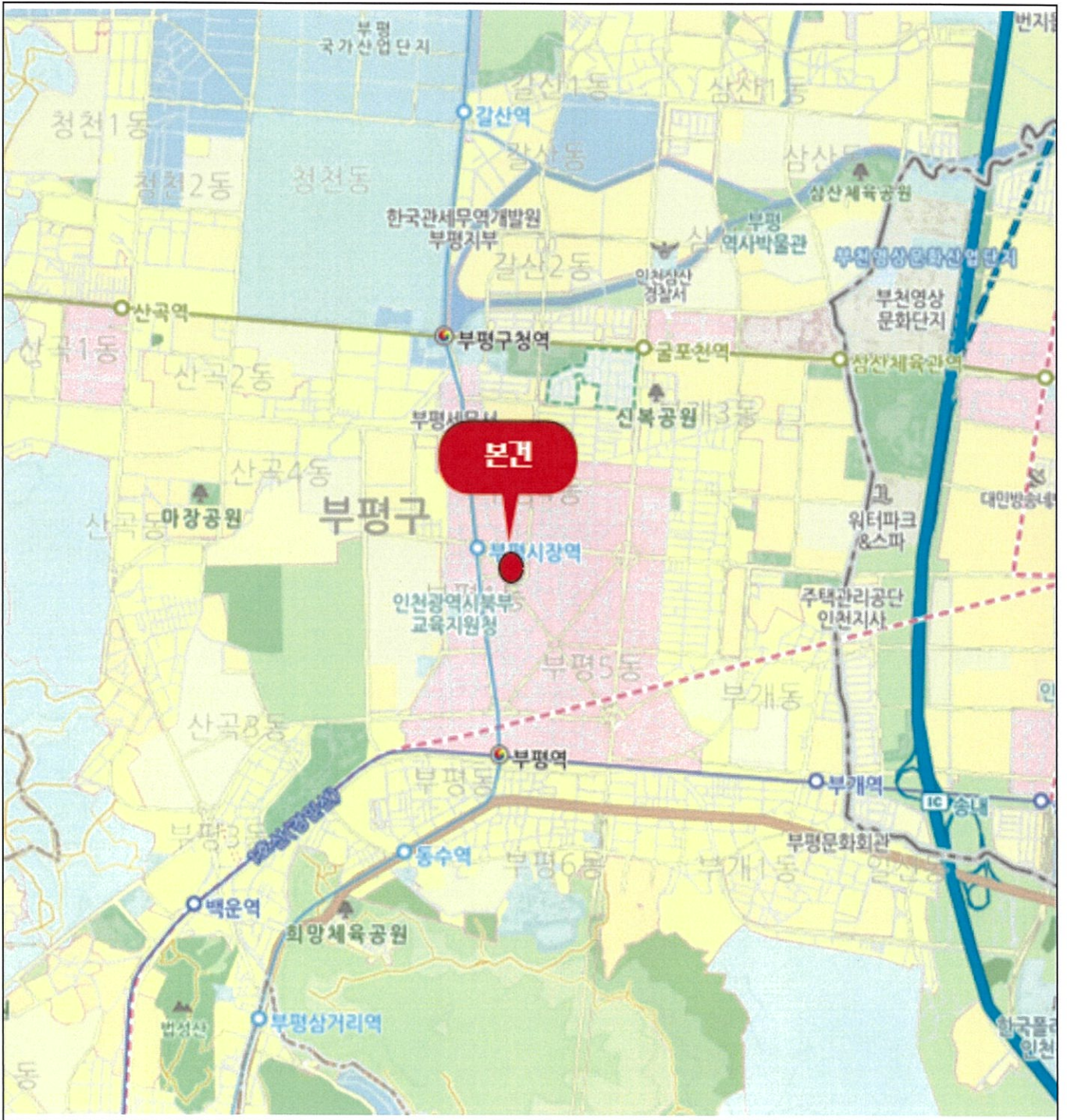
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대차관계 이상임.

# 광역 위치도



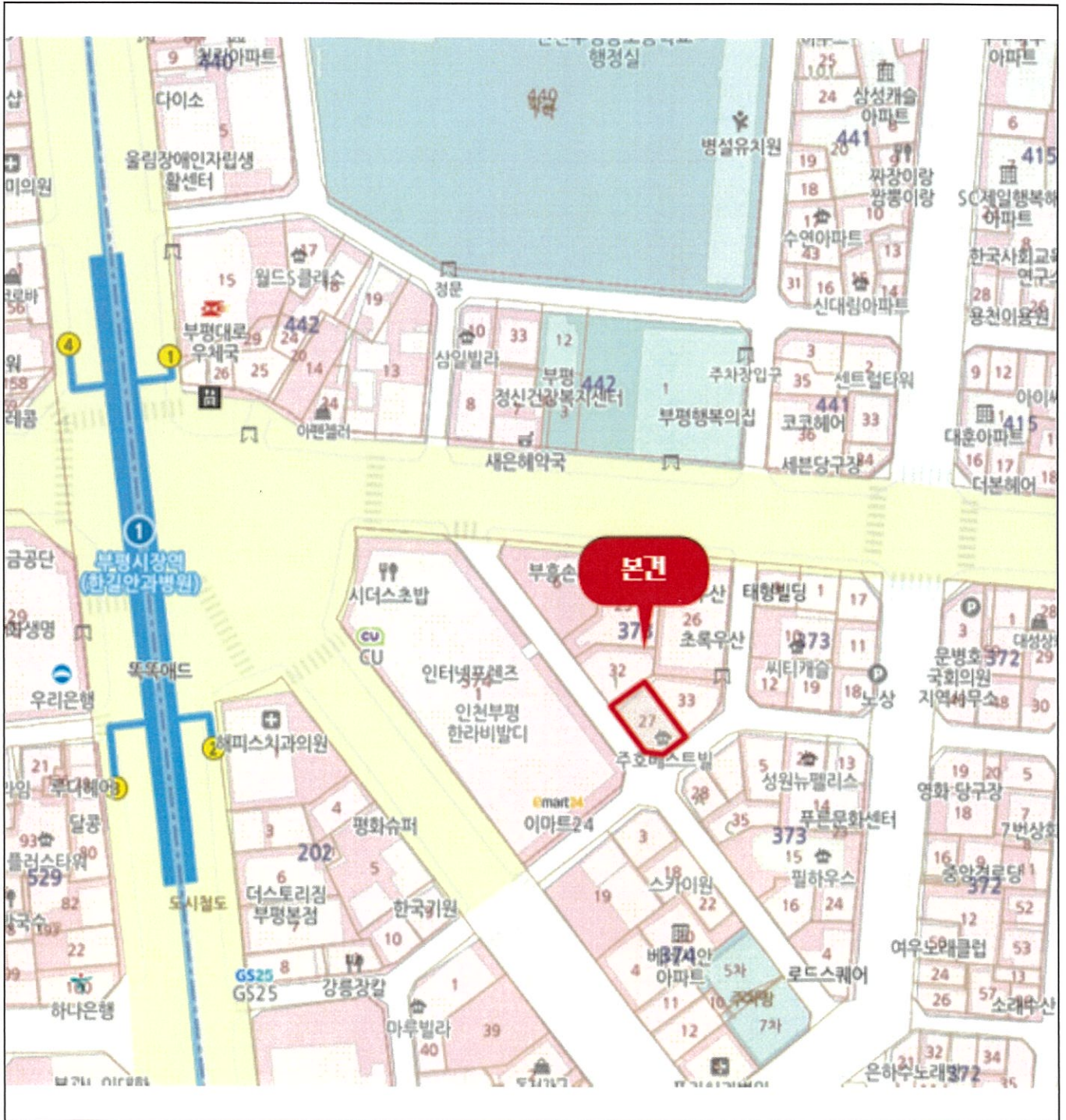
|     |  |
|-----|--|
| 소재지 | 인천광역시 부평구 부평동 373-27 주호베스트빌 2동 5층 504호 |
|-----|--|



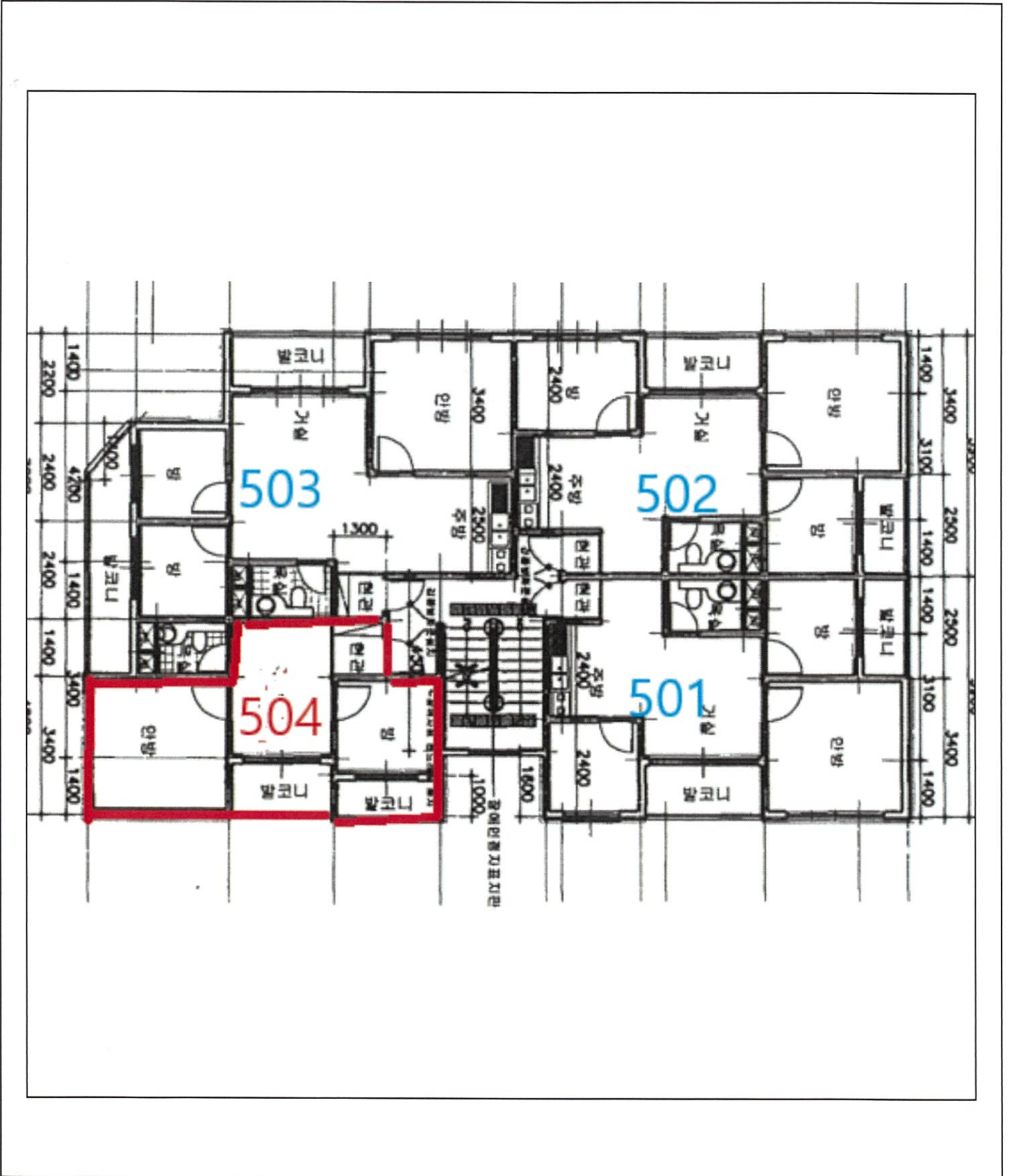
# 위 치 도



|     |  |
|-----|--|
| 소재지 | 인천광역시 부평구 부평동 373-27 주호베스트빌 2동 5층 504호 |
|-----|--|



# 건물개황도



# 사 진 용 지

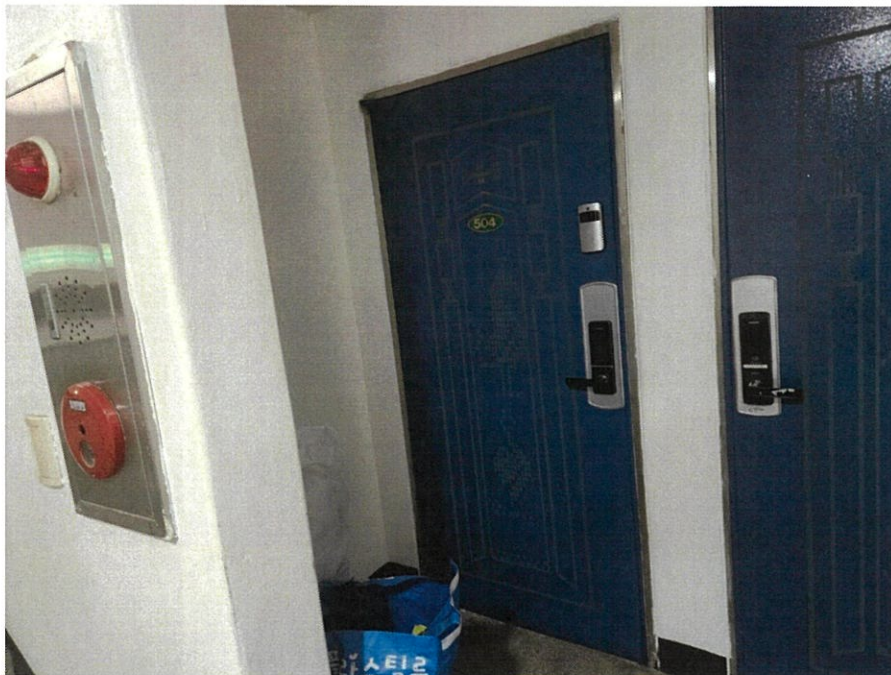


본건전경

# 사 진 용 지



본건물 출입문



본건 현관문

# 사 진 용 지



주위 환경



주위 환경