

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김은하 외 2명  
소유물건(2024타경579569)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한기철

감정평가서번호: KI241217-02-145



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.

(주)감정평가법인 국토 경인지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
전한철

*전한철*



(주)감정평가법인 국토 경인지사 지사장 곽세근



(서명또는인)

감정평가액	이역사천만원정 (₩240,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김은하 외 2명 (2024타경579569)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.12.24	2024.12.23 ~ 2024.12.24	2024.12.26

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	240,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩240,000,000	

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

심사자 : 감정평가사 *이석원*



(인)

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 동구 송현동 소재 '송현초등학교' 동측 인근에 위치하는 '동부아파트' 제7동 제4층 제406호(아파트)로서, 인천지방법원 공유물분할을 위한 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

대상물건 (가)전경



소재지	인천광역시 동구 송현동 66-26 [도로명주소] 인천광역시 동구 화수로 38
건물명 및 층·호수	동부아파트 제7동 제4층 제406호
건물의 구조	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층
사용승인일자	1990.10.31.
주 용 도	아파트

기호	해당 동/층/호수	전유면적 (㎡)	주거 공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	7/4/406	76.66	17.3331	93.9931	81.6	40.852	아파트

[출처 : 귀 제시목록 및 관련 공부]

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2024년 12월 24일입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대하여 2024년 12월 23일부터 2024년 12월 24일까지 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 본건의 존재 여부, 본건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 본건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 본건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

- 가. 본건의 소재지 및 면적 등은 귀 원이 제시한 목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.
- 나. 본건 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 일괄평가가 원칙으로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 다. 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인해 내부 확인이 곤란하며, 집합건축물대장상 건축물현황도가 존재하지 않는바, 부득이 현장조사당시 피난안내도 및 아파트관리사무소에 비치된 도면, 평가전례 등에 의거하여 개략적으로 내부구조도를 도시하였으며, 탐문조사 및 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였는바, 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 라. 본건 구분건물은 3인의 공유지분 구분건물로서, 공유물분할을 위한 감정평가이나, 각 위치별 특정구분이 불가능한바, 이를 고려하여 제시목록의 전체 전유면적을 기준으로 평가하였으니, 경매 진행시 참고 바랍니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</li> <li>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이거나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</li> </ul>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> <li>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</li> <li>3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> </ul>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</li> <li>② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</li> <li>③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</li> </ul>



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

<p>제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]</p>	<p>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 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>
--------------------------------------	--

## 2. 감정평가방법의 적용

- 가. 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 시장성 등이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 것으로 판단되는 바, 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 나. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 본건의 거래사례 및 평가사례(최근 3년 이내)

기호	전유면적 (㎡)	거래시점 및 평가시점	거래금액 및 평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
가	19.16	2021.12.30.	72,500,000	3,783,925	평가전례 (법원경매 지분1/4)

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

#### 나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
A	동구 송현동 66-2*	동부아파트 *7/70*	76.66	2024.05.**.	240,000,000	3,130,707
				1990.10.31.		
B	동구 송현동 66-2*	동부아파트 *1/10*	66.828	2024.07.**.	200,000,000	2,992,758
				1990.10.31.		
C	동구 송현동 66-2*	동부아파트 *11/110*	66.828	2024.08.**.	220,000,000	3,292,033
				1990.10.31.		

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 다. 인근지역 평가사례

기 호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
D	동구 송현동 66-2*	동부아파트 */12/120*	84.748	법원 경매	2024.01.**.	272,000,000	3,209,515
					1990.10.31.		
E	동구 송현동 66-2*	동부아파트 */2/20*	66.828	법원 경매	2024.12.**.	208,000,000	3,112,468
					1990.10.31.		

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보(KAPA HUB)]

## 라. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
아파트	전유면적당: 3,000,000원/㎡ ~ 3,300,000원/㎡수준 (층 · 향 · 면적 등에 따라 차이가 발생할 수 있음)

## 마. 경매 낙찰가율(최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율)

지역 / 기간	인천광역시 동구 송현동 2023년 12월 24일 ~ 2024년 12월 23일(1년 평균)			
구 분	인천광역시 동구		인천광역시 동구 송현동	
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
아파트	82.51	14	79.88	6

[출처 : 태인경매]

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상물건
				사용승인일			
A	동구 송현동 66-2*	동부아파트 *7/70*	76.66	2024.05.**.	240,000,000	3,130,707	가
				1990.10.31.			

### 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.000)



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

### 1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점 수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 연장 적용하였습니다.

### 2) 시점수정치

- 본건 기호 가 / 사례 기호 A

구 분	2024년 04월	2024년 11월
아파트 매매가격지수 (인천광역시 동구)	92.7	94.5

※거래시점 : 2024.05.11, 거래시점 직전 월인 2024년 04월 지수를 적용하였습니다.

※기준시점 : 2024.12.24, 기준시점 직전 월인 2024년 11월 지수를 적용하였습니다.

### 3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치 산정	시점수정치
가	A	인천광역시 동구 2024.05.11.~2024.12.24.	94.5 / 92.7	1.01942



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

■ 구분건물(주거용) [본건 기호 가 / 사례 기호 A]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	0.98	본건은 거래사례와 비교하여 층별 효용 등에서 열세합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치	1.00 x 1.00 x 0.98 x 1.00	0.980	-



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 대상부동산 적용단가

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	3,130,707	1.000	1.01942	0.980	3,127,675	3,130,000

### 2) 대상부동산 시산가액

기호	동/층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	7/4/406	76.66	3,130,000	239,945,800	240,000,000



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성 등을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	인천광역시 동구 송현동 66-26	동부아파트 7/4/406	76.66	40.852	240,000,000	아파트
합 계		240,000,000				

끝.

# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1          가	인천광역시 동구 송현동	66-26 동부 아파트 제7동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 동구 화수로 38			1층 2층 3층~15층(각) 지층	754.45 734.938 727.45 782.6916			
	인천광역시 동구 송현동	66-26	대	제3종일반주거지역	41,666			
				(내)				
				철근콘크리트조 제4층 제406호	76.66	76.66	240,000,000	비준가액 (공용면적 17.3331㎡ 포함평가)
				1.소유권	40.852			
				----- 대지권	41,666x----- 41,666	40.852		
							토지·건물 토 지 : 건 물 : 144,000,000 96,000,000	배분내역
		합 계					W240,000,000.-	
				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 동구 송현동 소재 '송현초등학교' 동측 인근에 위치하는 '동부아파트' 제 7동 제4층 제406호(아파트)로서, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 공원, 각급 학교, 각종근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위 환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 남측 근거리에 지하철 1호선 '동인천역'이 위치하고, 남동측(송현로)으로 대중교통수단을 이용할 수 있는 노선버스정류장이 소재합니다

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상15층 건물 내 제7동 제4층 제406호로서,  
(사용승인일 : 1990.10.31.)

외벽 : 모르타르 위 페인타 마감 등.  
창호 : 하이새시 창호 등입니다.

## (4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

위생설비(급배수, 급탕), 난방설비(도시가스보일러), 소방설비, 승강기설비 등이 되어있습니다.



# 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

인접도로 및 인접토지와 등고 평탄한 세장형 토지로서, 주거용(동부아파트) 건부지로 이용중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통하여 외곽 공도와 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

토지기호(1) : 제3종일반주거지역, 광로3류(폭 40m~50m)(2024-07-08)(접합), 도로(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-05-07)(예원유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(솔빛유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(송현유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(인천송현초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(화도진중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(송현유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(인천송현초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

## (9) 공부와의 차이

없습니다.

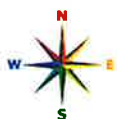
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기타사항 : 없습니다.



# 광역위치도



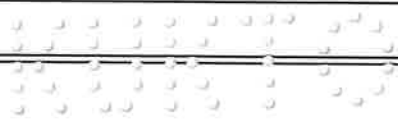
소재지	인천광역시 동구 송현동 66-26 동부아파트 제7동 제4층 제406호
-----	--



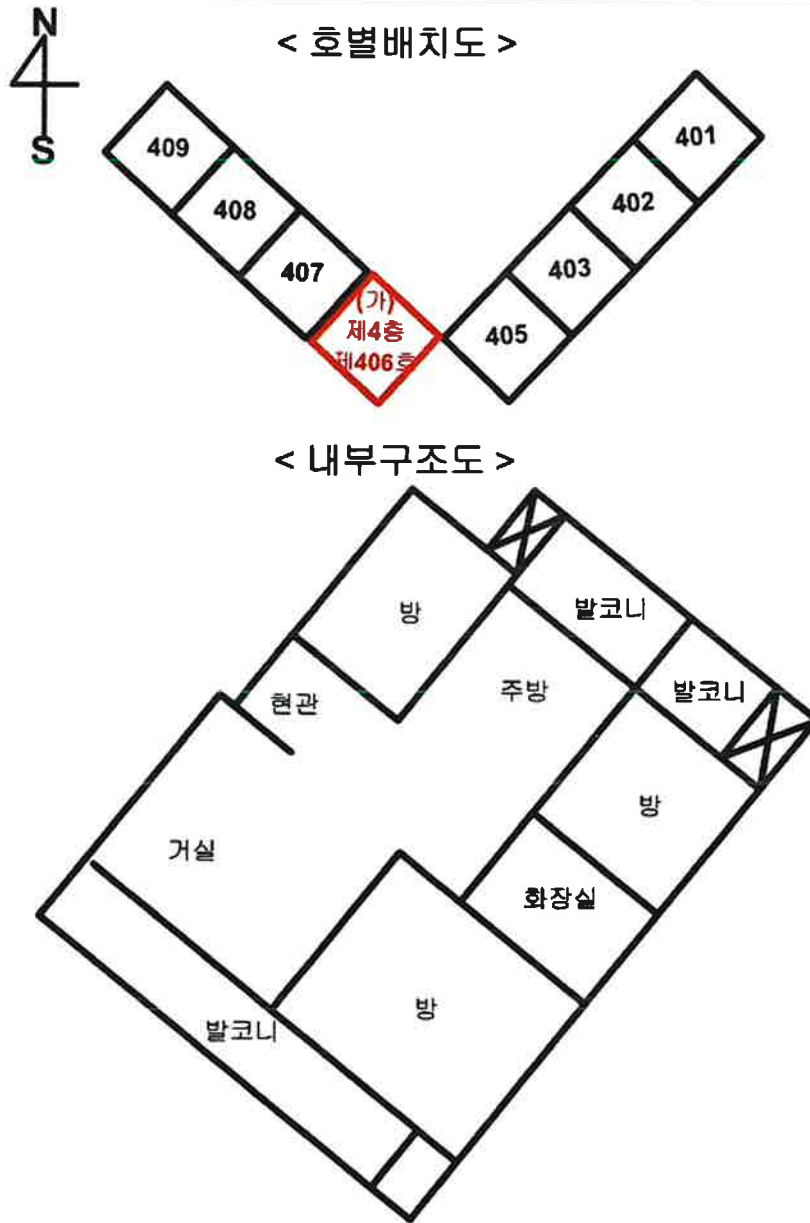
# 위치도



소재지	인천광역시 동구 송현동 66-26 동부아파트 제7동 제4층 제406호
-----	--



# 건물개황도



**(가) 인천광역시 동구 송현동 66-26  
동부아파트 제7동 제4층 제406호**

※ 본건은 건축물대장장 건축물현황도가 존재하지 않아, 부득이 피난안내도 및 아파트관리사무소에 비치된 도면, 외부관찰 등에 의하여 개략적으로 도시하였는바, 경매시 진행 참고 하시기 바랍니다.

# 사 진 용 지



본건 전경



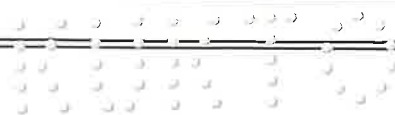
본건 전경



본건 공동현관 출입구 전경



본건 복도 및 현관 전경



# 사 진 용 지



본건 단지 내 전경



주위 환경

