

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 한규래 소유물건(2025타경508494)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: 태산250402-1

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.

태산감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김 태 봉

감정평가액	이억팔천삼백만원정 (₩283,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매18계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	한규래 (2025타경508494)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.03	2025.04.02 ~ 2025.04.03	2025.04.04		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	283,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>					₩283,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 부평구 산곡동 소재 "산곡남중학교" 북서측 인근에 위치하는 구분건물(아파트)에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 평가하였으며, 평가에 있어 별도의 부가 조건은 전제하지 않고 평가하였음.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 03일로 함.

### 4. 감정평가기준 및 방법

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였음.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근의 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가가액을 결정하되, 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당되어 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 기타사항

가. 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구 분건물감정평가명세표”상에 기재하되, 한국부동산연구원의 「최종 공동주택 토지·건물 배 분비율표(2021.12.31.)」상의 배분비율을 적용하였음.

구 분 (인천-아파트 16~20층)	5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
<b>배분비율</b>	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5

나. 본건은 집합건축물대장상 건축물현황도(층·호평면도)가 등재되지 않은 상태로서 본건 및 동일층 내 각 호별 위치 확인은 외부표식 등에 따른 점유상태를 기준하였고, 본건에 대한 현장조사시 내부를 확인하지 못하였으므로 경매진행시 참고 바람.

### Ⅱ. 대상물건의 개요

<b>소 재 지</b>	인천광역시 부평구 산곡동 255-1 [도로명주소] 인천광역시 부평구 마장로264번길 33				
<b>건물명/동/층/호수</b>	뉴서울아파트 2동(통칭:102동) 3층 302호				
<b>용 도</b>	아파트		<b>사용승인일</b>		1991.01.29
<b>면 적</b>	<b>면적(m<sup>2</sup>)</b>				<b>비고</b>
	<b>전유</b>	<b>공용(주)</b>	<b>전유+공용</b>	<b>대지권</b>	
	84.81	27.469	112.279	31.6	통칭107m <sup>2</sup> 형

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례의 선정

기호	소재지 지번	산곡동 255-□	건물명/동/층/호 수	뉴서울아파트 □동 4층 40□호		
(ㄱ)	거래가액 (천원)	거래 시점	면적(m <sup>2</sup> )		사용 승인	비고
			전유	대지권		
	283,000	2024.06.08	84.81	31.6	1991.01.29	등기사항 전부증명서

- 대상물건의 인근에 소재하는 등 가치형성요인이 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 상기사례를 선정함.

### 2. 사정보정

인근지역의 유사부동산의 거래수준을 토대로 할 때 거래사례의 가격수준은 거래자 당사자간 특별한 사정개입은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

### 3. 시점수정

#### 가. 시점수정을 위한 지표의 결정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 '인천광역시 부평구 아파트매매가격지수'를 활용하여 시점수정치를 산정함.

#### 나. 시점수정치 산정 (자료: 부동산통계정보시스템)

가격지수		산 출 식		시점수정치
'25.02 적용 (기준시점: 2025.04.03)	90.8	90.8		
'24.05 적용 (거래시점: 2024.06.08)	89.8	89.8		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래시점은 직전 달의 매매가격지수를 적용함.
- 기준시점은 직전 달의 매매가격지수를 적용하되, 직전 달의 매매가격지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 지수를 적용함.

### 4. 가치형성요인 비교

#### 가. 비교항목

단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.99
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00
가치형성요인 비교치		0.990

#### 나. 가치형성요인 비교치 결정

거래사례 대비 본건의 가치형성요인은 층별 효용 등에서 다소 열세함.(0.99)

### 5. 비준가격의 산정

사례거래가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격(원)
283,000,000	1.00	1.01114	0.99	84.81 ----- 84.81	283,291,094

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 인근 유사물건 평가전례 등(자료: KAPA HUB PLUS, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	평가가액 등(천원)	평가목적 등	기준시점 등
	지번						사용승인
A	산곡동	□동 5층 50□호	84.23	35.65	283,000	경매	2024.09.27
	255-□						1991.01.29
B	산곡동	□동 5층 50□호	84.81	31.6	269,000	경매	2024.09.30
	255-□						1991.01.29
C	산곡동	□동 7층 70□호	105.64	39.36	340,000	경매	2024.07.01
	255-□						1991.01.29
D	산곡동	□동 7층 70□호	84.81	31.6	272,000	실거래	2023.09.27
	255-□						1991.01.29
E	산곡동	□동 8층 80□호	84.81	31.6	275,000	실거래	2023.07.29
	255-□						1991.01.29
F	산곡동	□동 5층 50□호	84.81	35.89	280,000	실거래	2024.03.12
	255-□						1991.01.29

2. 감정평가액 결정 및 의견

가. 결정의견

거래사례비교법에 의거 산출된 시산가액의 합리성이 상기 참고 가격자료(평가전례, 실거래자료 등) 등에 의하여 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 본건의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

나. 감정평가액

기호	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
1	84.81	283,000,000	뉴서울아파트 2동 3층 302호
합계		283,000,000	

# 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 부평구 산곡동  [도로명주소] 인천광역시 부평구 마장로264번길 33	255-1 뉴서울 아파트 2동	아파트	철근콘크리트조 슬라브지붕 18층				층별면적은 귀제시목록 기준으로 표시함.	
							937.385		
							890.905		
							833.185		
							645.185		
	1. 인천광역시 북구 산곡동	255-1	대	제3종일반주거지역		14,152		인천광역시 부평구 산곡동으로 행정구역 명칭변경	
					(내)				
					철근콘크리트조 3층 302호	84.81	84.81		283,000,000
						31.6			
					1. 소유권대지권	-----	31.6		
		14,152							
<b>합 계</b>								<b>₩283,000,000.-</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 산곡동 소재 "산곡남중학교" 북서측 인근에 위치하고, 본건 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 공원, 학교 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건은 아파트 단지내 도로를 통하여 차량의 진출입이 용이하고, 인근 또는 근거리에 버스정류장 및 지하철역(산곡역) 등의 대중교통시설이 소재함.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트조 슬라브지붕 18층 건물내 3층 302호로서,  
외벽: 몰탈위페인팅 마감  
창호: 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기, 소화전, 난방설비 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 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

단지내 도로를 통하여 인접 외곽공도와 연결됨.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(인천광역시 북부교육지원청(정민유치원))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

- 본건은 집합건축물대장상 건축물현황도(층·호평면도)가 등재되지 않은 상태로서 본건 및 동일층 내 각 호별 위치 확인은 외부표식 등에 따른 점유상태를 기준하였음.

# 위치도

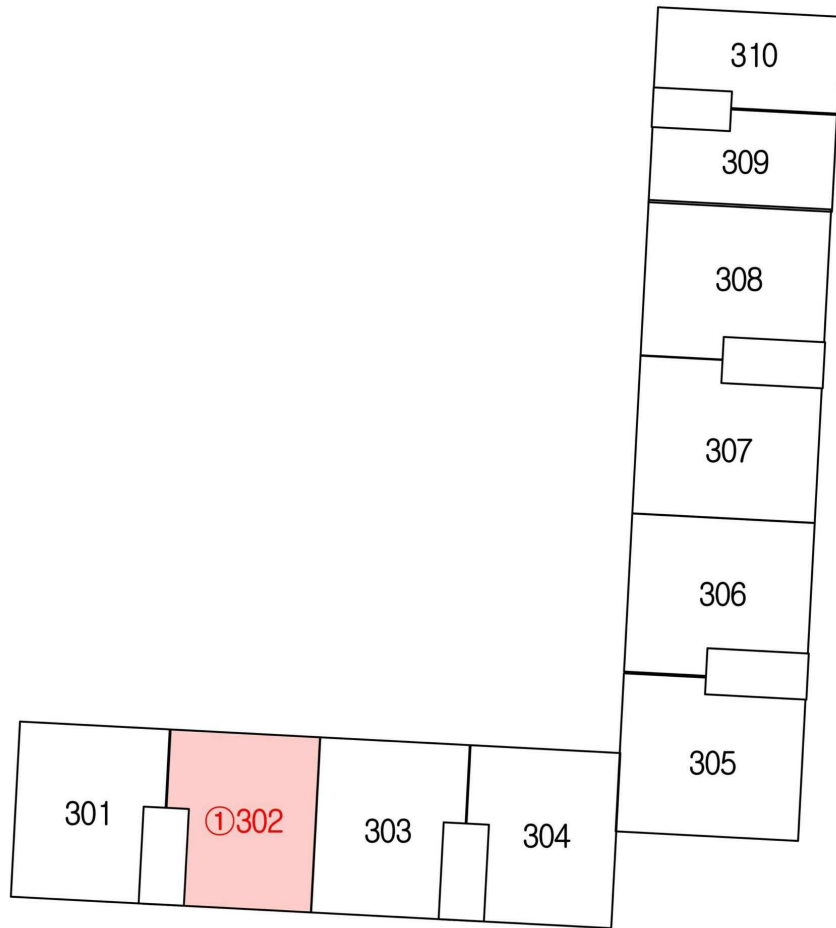
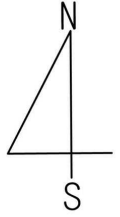


**소재지** 인천광역시 부평구 산곡동 255-1 뉴서울아파트 2동 3층 302호



# 건물개황도

호별배치도



< 본건 : 인천광역시 부평구 산곡동 255-1 뉴서울아파트 2동(통칭:102동) 3층 302호 >

# 사 진 용 지



본건(뉴서울아파트 2동 3층 302호) 모습(남측에서 촬영)



뉴서울아파트 2동(통칭:102동) 모습(서측에서 촬영)

# 사 진 용 지



뉴서울아파트 2동(102동) 모습(동측에서 촬영)



본건동 모습(남동측에서 촬영)



본건(뉴서울아파트 2동 3층 302호) 외부 모습

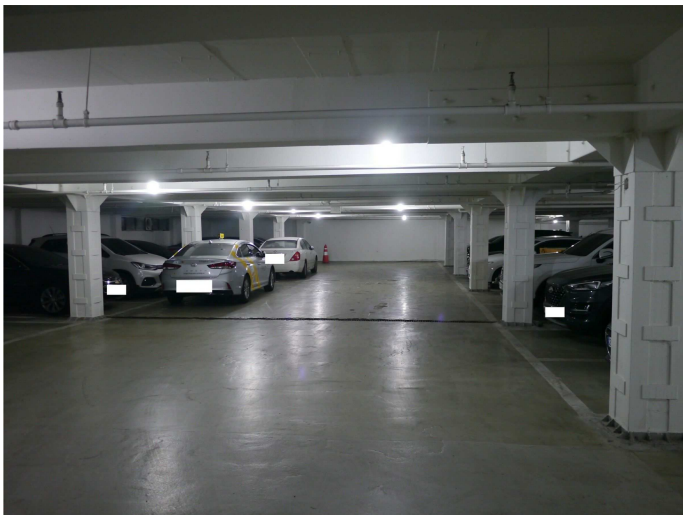
# 사 진 용 지



본건 외부 모습(북측에서 촬영)



본건 출입문



지하주차장