

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김정호 소유물건(2024타경533648)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: HA240604



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	사억칠천이백만원정 (₩472,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매14계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김정호 (2024타경533648)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.06.11	2024.06.10 ~ 2024.06.11	2024.06.13

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	472,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩472,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### I. 감정평가 개요

#### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동소재 "인천기계공업고등학교" 북동측인근에 에 위치하는 구분 건물 및(대명아파트 15층 1505호) 미추홀구 도화동 "도화C"남동측 인근에 위치하는 구분건물(대영아파트 7층 705호)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 2024년 06월 11일을 기준시점으로 하였음.

##### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2024년 06월 10일 ~ 11일임.

## 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 전 유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나 귀 요청에 의하여 한국부동산연구원에서 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 미추홀구 주안동 622-1,622-2,622-3 [도로명 주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 585번길 3		
<b>건물명</b>	대명아파트	<b>구조</b>	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
<b>주용도</b>	공동주택(아파트) 및 업무시설(오피스텔)	<b>사용승인일</b>	2016.08.11
<b>층수</b>	지상15층 지하1층	<b>건축면적 연면적</b>	490.88m <sup>2</sup> 5,703.75m <sup>2</sup>

일련 번호	층·호	공부상 용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공용면적 (m <sup>2</sup> )	공급면적 (m <sup>2</sup> )	대지권면적 (m <sup>2</sup> )	전용율(%)
1	15층 1505호	아파트	49.79	22.13	71.92	8.84	69.2

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처 : 집합건축물대장 등]

<b>소재지</b>	인천광역시 미추홀구 도화동 440-1,440-2,440-14 [도로명 주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 605		
<b>건물명</b>	대영아파트	<b>구조</b>	철근콘크리트구조 평스라브지붕
<b>주용도</b>	공동주택(아파트) 및 업무시설(오피스텔)	<b>사용승인일</b>	2017.06.30
<b>층수</b>	지상13층 지하2층	<b>건축면적 연면적</b>	388.94m <sup>2</sup> 4,750.61m <sup>2</sup>

일련 번호	층·호	공부상 용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공용면적 (m <sup>2</sup> )	공급면적 (m <sup>2</sup> )	대지권면적 (m <sup>2</sup> )	전용율(%)
1	7층 705호	아파트	49.6757	21.4843	71.16	8.33	69.2

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

#### 1. 거래사례의 선정

##### 1) 인근 유사물건의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등 ]

기호	소재지	층호수	용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
							사용승인일
#1	주안동 698-*	11층 110*호	아파트	56.6	270,000,000	4,770,318	2023.07.25
							2021.02.25
#2	도화동 442-*	11층 110*호	아파트	49.85	260,000,000	5,215,646	2022.05.13
							2015.01.17

##### 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 비교적 최근 거래사례인 거래사례 #1을 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 비교 가능성이 있다고 판단되는 가격지수 및 수익률을 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 가격지수 및 변동률 미발표시 최근지수를 적용하였음.

(출처 : 한국부동산원 조사발표)

기호	1,2	지수 및 수익률 유형	아파트 매매가격지수	지 역	인천광역시 미추홀구
----	-----	----------------	------------	-----	------------

아파트

지역 : 인천광역시 미추홀구(23.07.25~24.06.11)

거래시점 : 2023.07.25, 2023년06월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.06.11, 2024년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년04월 지수를 적용함

2023.07.25 매매 가격지수 (적용:2023년06월) : 93.9

2024.06.11 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 90.9

시점수정치 :  $90.9/93.9=0.96805$

시점수정치 결정	0.96805
----------	---------

## 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 층 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	#1	1.05	0.95	1.02	1.00	<b>1.017</b>
본건은 거래 사례대비 상업 및 교통시설에의 접근성에서 우세하고 건물노후도에서 열세, 층별효용에서 우세하여 종합적으로 우세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
2	#2	1.08	0.97	0.99	1.00	<b>1.037</b>
본건은 거래 사례대비 상업 및 교통시설에의 접근성에서 우세하고 건물노후도에서 열세, 층별효용에서 열세하나 종합적으로 우세함.						

#### 4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(m <sup>2</sup> )		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
1	270,000,000	1.00	0.96805	1.017	49.79	56.6	233,834,292	234,000,000
2	270,000,000	1.00	0.96805	1.037	49.6757	56.6	237,885,447	238,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

##### 1) 감정평가사례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

사례 기호	소재지	층호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)		기준시점	감정평가 목적
				단가(원/전유㎡)			
A	주안동 622-*외	15층 150*호	49.95	239,000,000	4,784,785	2022.09.13	경매
B	도화동 424-*	6층 60*호	49.61	225,000,000	4,535,376	2022.09.22	경매

##### 2) 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준	비 고
본건 인근	아파트	본건 유사 인근 아파트의 가격은 층, 향, 면적에 따라 다양하나 4,000,000 ~ 5,000,000원/㎡ 수준임. (전유면적기준)	유사 건축구조 및 내용년수 기준

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가액	비고
1	15층 1505호	49.79	8.84	234,000,000	비준가액
2	7층 705호	49.6757	8.33	238,000,000	비준가액



## 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				
2	인천광역시 미추홀구 도화동  [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 한나루로 605	440-1, 440-2, 440-14 (대영 아파트)	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 평스라브 지붕 13층 공동주택 및 업무시설						
	1. 인천광역시 미추홀구 도화동	440-1	대							
	2. 동 소	440-2	대							
	3. 동 소	440-14	대							
				(내) 철근콘크리트구조 7층 705호 1.2.3. 소유권	49.6757	49.6757	238,000,000	비준가격 (공용면적 포함)		
				대지권	8.33	8.33				
					570.9x					
					570.9					
	합 계			이 하		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 95,200,000 142,800,000 ₩472,000,000.-			
					여	백				

# 구분건물 감정평가요항표(기호1)

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 미추홀구 소재 "인천기계공업고등학교"북동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 공동주택,업무시설,근린생활시설,상가등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 버스정류장및 근거리에 인천지하철 2호선 "시민공원역" 소재하여 전반적인 교통사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상15층, 지하1층 건물내 15층 1505호로서

- 외벽: 몰탈위 페인팅및 치장석재등 마감.
- 창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 하수처리설비, 옥내주차설비등 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단의 부정형토지로서 업무시설및 공동주택부지로 이용중임.

# 구분건물 감정평가요항표(기호1)

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

남동측으로 폭 약 32m의 포장도로(한나루로), 북동측으로 폭 약 8m의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

622-1: 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 과밀억제권역.  
622-2, 622-3: 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 과밀억제권역.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 구분건물 감정평가요항표(기호2)

- (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 미추홀구 도화동소재 "도화IC"남동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 공동주택, 업무시설, 근린생활시설, 상가등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 버스정류장및 근거리에 인천지하철 2호선 "시민공원역"및 지하철1호선"도화역" 소재하여 전반적인 교통사정은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상13층, 지하2층 건물내 7층 705호로서

- 외벽: 몰탈위 페인팅및 치장석재등 마감.
- 창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 하수처리설비, 옥내주차설비등 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단의 사다리형토지로서 업무시설및 공동주택부지로 이용중임.

# 구분건물 감정평가요항표(기호2)

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

동측으로 폭 약 32m의 포장도로(한나루로), 서측및 북측으로 폭 약 6m의 포장도로에 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

440-1: 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 가축사육제한구역, 과밀억제권역.  
440-2, 440-14: 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역, 과밀억제권역.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지	미추홀구 주안동 622-1외 대명아파트, 미추홀구 도화동 440-1외 대영아파트
-----	----------------------------------------------



# 위 치 도



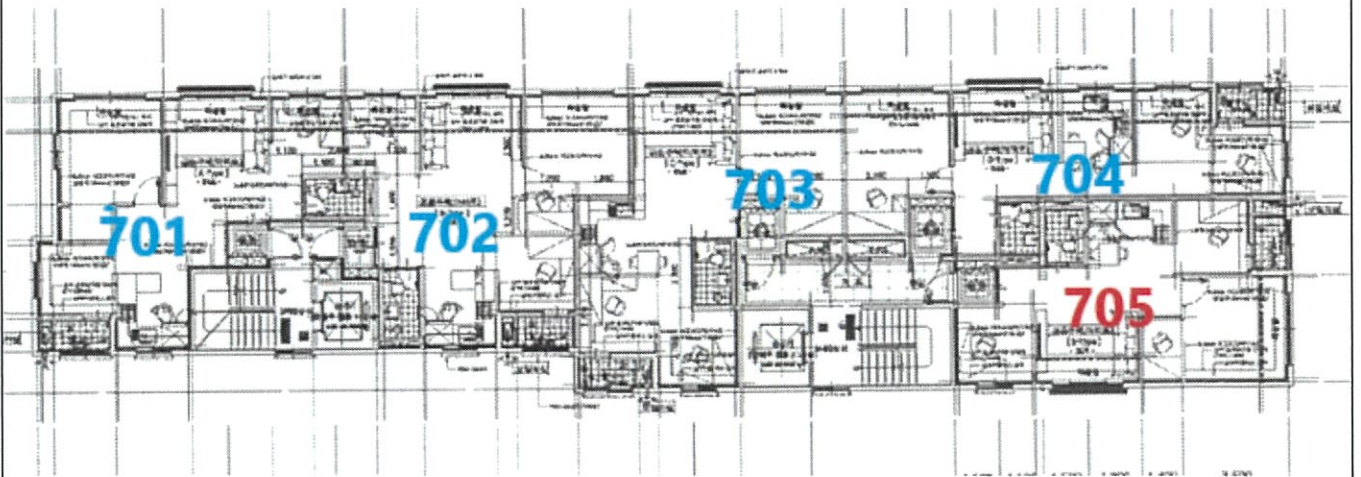
소재지 미추홀구 주안동 622-1외 대명아파트, 미추홀구 도화동 440-1외 대영아파트



# 건물개황도(기호1)



# 건물개황도(기호2)



# 사 진 용 지



기호1전경

# 사 진 용 지

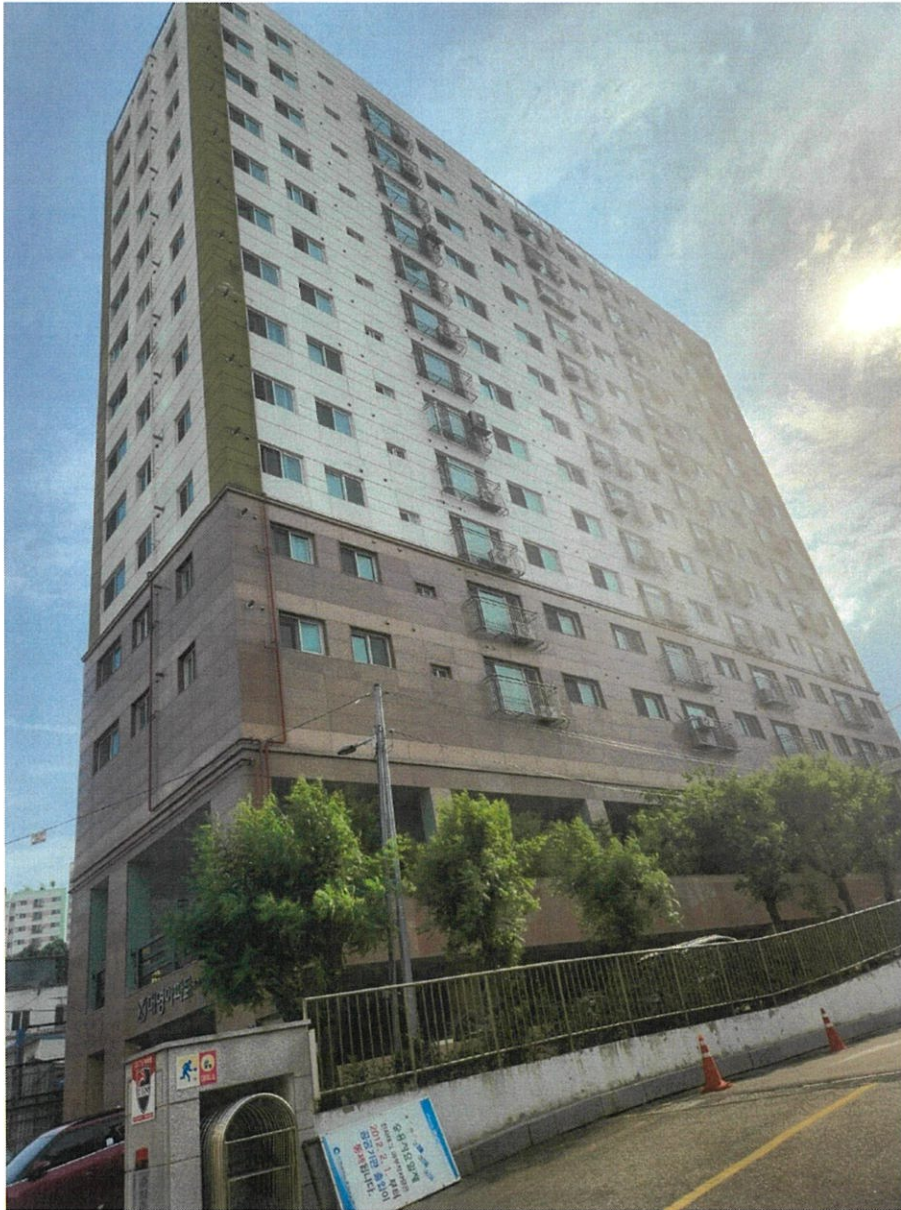


기호1 건물 출입구



기호1 주위환경

# 사 진 용 지



기호2 전경

# 사 진 용 지



기호2 건물출입구



기호2 주위환경