

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 윤지은 소유물건(2025타경508729)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정평가서번호: 2025-04-05

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.

윤창구감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
윤 창 구

감정평가액	일억원정(₩100,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매16계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	윤지은 (2025타경508729)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.21	2025.04.14 ~ 2025.04.21	2025.04.21		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	100,000,000 백
	합계					₩100,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 "송덕여자고등학교" 남동측 인근에 위치하는 부동산(동칭:한국공영아파트) 제세동 제5층 제501호(전유면적:45.24㎡)로 토지와 건물이 함께 거래되는 집합건물에 대한 인천지방법원의 부동산임의경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가방법

가. 본건은 「부동산가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 제반법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 아래와 같은 감정평가방법을 적용함.

- ① 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 "공시지가기준법"
- ② 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
- ③ 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
- ④ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

다. 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였으며 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것은 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

라. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가협회의 집합건물 토지·건물 배분비율 등의 자료를 참고하여 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가격을 병기하였으니 업무에 참조하시기 바랍니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항」에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 4월 21일로 하였음

4. 실지조사 실시기간 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 4월 14일부터 2025년 4월 21일까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황과 가격조사를 하였음.

5. 기준가치 결정 및 그 이유

본건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 평가하였음.

6. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 평가조건 없음.

7. 기타참고사항

가. 본건은 공부(토지대장, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등)와 토지 및 건물의 현황, 면적, 형상 등을 종합적으로 검토한 바 물적동일성이 인정됨.

나. 본건 집합건물(아파트)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 등에 의거 확인하였음.

다. 본건의 내부구조 및 설비 등은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 외부관찰 및 탐문으로 표준적인 이용상태와 집합건축물대장, 인근의 유사물건 평가전례등을 참고하여 확인하였는 바 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교(일반요인, 지역요인, 개별요인) 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건 개요

기호	소재지	건물명	용도	구조	규모	사용승인일
가	만수동 5-287외	한국공영 아파트	아파트	철근콘크리트조	지상5층	1983.08.05

기호	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
가	○	○	○	--	--	--	○	--	--

소재지	인천광역시 남동구 만수동 5-287, 5-289			
층, 호수	한국공영아파트 제씨동 제5층 제501호			
용도	아파트	사용승인일	1983.08.05	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	45.24	9.078	54.318	36.328

※대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조

※본건 개별공동주택가격

일련번호	전유면적(㎡)	공동주택 공시가격(원)	비고
(가)	45.24	55,500,000	2024.01.01기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
							사용승인일
#1	만수동 5-292	3/30* (B동)	45.24	37.025	100,000	부동산 정보체계	2024.07.22 1983.08.05
#2	만수동 5-292	2/20* (B동)	45.24	37.025	90,000	부동산 정보체계	2024.07.09 1983.08.05

나. 비교사례의 선정

인근의 거래사례로 거래시점, 물적유사성, 부근의 방매 및 거래시세 등을 종합적으로 참작하여 <사례#1>을 선정함.

사례	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
							사용승인일
#1	만수동 5-292	3/30* (B동)	45.24	37.025	100,000	부동산 정보체계	2024.07.22 1983.08.05

4. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화하는 작업으로서 본 사례는 실거래 신고된 가격으로 인근지역 및 유사부동산의 가격수준 및 평가사례 등을 감안할 때 정상적인 가격으로 거래된 것으로 보임.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 참고가격자료

가. 인근 부동산 탐문조사

유사물건의 가격수준	200만원 ~ 230만원/전유면적(㎡)
------------	-----------------------

나. 인근 유사물건의 평가전례

소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	가격시점
						사용승인일
만수동 5-397	5/50* (4동)	59.83	37.39	경매	120,000,000	2025.03.11 1989.10.21
만수동 5-397	2/21* (6동)	46.74	29.20	경매	117,000,000	2024.09.23 1989.10.21
만수동 5-305	5/50* (마동)	62.64	48.50	경매	174,000,000	2024.09.03 1984.06.27
만수동 5-6	1/10* (다동)	50.76	42.26	경매	134,000,000	2024.06.25 1985.11.13
만수동 5-397	1/10* (4동)	59.83	37.39	경매	127,000,000	2024.05.10 1989.10.21

다. 같은단지내의 다른호수의 평가전례

소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	가격시점
						사용승인일
만수동 5-287외	5/50* (디동)	45.24	36.33	담보	135,000,000	2022.06.03 1983.08.05

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건의 거래사례

구분	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
							사용승인일
본건	만수동 5-287외	5/501 (씨동)	45.24	36.328	81,000	부동산 정보체계	2021.06.11 1983.08.05

6. 시점수정

가. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

나. 한국부동산원 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 인천광역시 남동구 아파트매매가격지수를 활용하여 선정함.

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
24년	90.3	90.2	90.2	90.2	90.4	90.7	91	91.5	91.8
25년	90.7	90.5	90.4						

사례#1의 매매당시 가격지수:90.7(2024.06)
 기호(가)건물 가격시점의 가격지수:90.4(2025.03)
 시점수정치:90.4/90.7≒0.99669

다. 본건은 주거용부동산(아파트)로서 인근지역내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지 시점수정치를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7.가치형성요인비교(지역요인 및 개별요인)

※지역요인의 비교

비교 거래사례는 본건과 인근지역내에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)

※기호(가)건물 개별요인 비교항목 및 비교치 결정

구 분		격차율		비 고
조 건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	외부요인 대체로 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무 시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망,경관,풍치 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	내부요인 대체로 대등함
	단지 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
호별요인	층별,위치별,향별 차이	1.00	1.00	호별요인 대체로 대등함
	베란다의 유무,면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	소음 및 기타가치 요인			
누계		1.00		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가격

거래사례 (# 1)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격
100,000,000	1.00	0.99669	1.00	45.24/45.24	99,669,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내의 거래사례, 평가사례, 본건과 물적유사성이 있는 방매 및 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되어 아래와 같이 사정평가하였음.

일련번호	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
(가)	45.24	100,000,000	약 2,210,433

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. 2.	인천광역시 남동구 만수동 제씨동 대지권의 동 소 동 소 (내 전유부분의	5-287, 5-289 목적인 5-287 5-289 건물의	아파트 토지의 전 대 표시)	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 1층~5층(각각) 지하실 표시 준주거지역 준주거지역 철근콘크리트조 제5층 제501호 1,2. 소유권/대지권	361.92		100,000,000	비준가액
					361.92			
					1,847			
					696			
					45.24	45.24		
					36.328			
				2,543x-----		36.328		
				2,543				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 50,000,000 50,000,000	
합 계							₩100,000,000.-	
			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 남동구 만수동 소재 "송덕여자고등학교" 남동측 인근에 위치하고 부근은 아파트, 다세대주택, 근린생활시설, 학교 등이 소재하고 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입이 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 제반교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

1983년 8월 5일 사용승인을 받은 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층건중 제5층 제501호로
외벽:콘크리트위 페인팅마감등
내벽:벽지 및 일부타일마감등
창호:샤시창호등

(4) 이용상태

아파트로 이용되고 있음.

(5) 설비내역

위생설비, 상하수도설비, 난방설비등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필1단지 부정형의 토지로 아파트의 건부지로 이용되고 있음.

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 포장도로를 통하여 외곽의 공도와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 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>, 절대보호구역(문의: 인천동부 교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

해당사항없음.

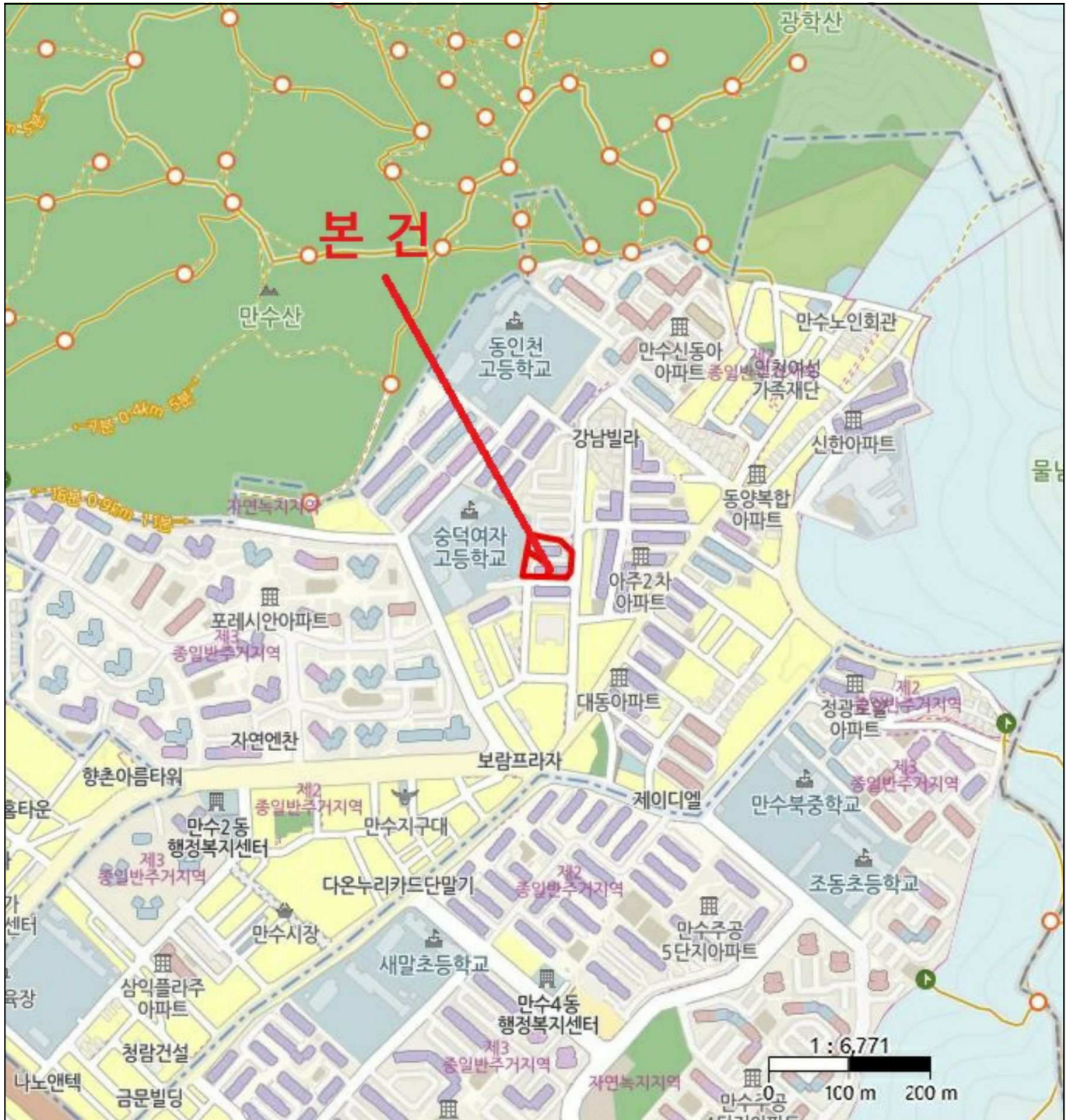
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 현장방문하였으나 거주인 등 이해관계인의 부재관계로 내부구조 등은 공부 및 인근 유사물건의 평가전례 등을 참고하여 일반적인 사양을 기준으로 평가하였으며 임대여부는 파악하지 못하였는 바 경매진행시 참고바랍니다.

위치도



소재지	인천광역시 남동구 만수동 5-287외 씨동 5층 501호
-----	---------------------------------



건 물 개 황 도

층별배치도

501호 본건	502호	503호	504호	505호	506호	507호	508호
------------	------	------	------	------	------	------	------

