감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 이명재 소유물건(2025타경1549)

의 뢰 인 : 인천지방법원 사법보좌관 오재홍

감정서번호 : m5-257090807



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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)명문감정평가법인 경인지사

TEL. 032-267-1369　　FAX. 032-267-1361

m5-257090807

(구분건물) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 경인지사 (인) 감 정 평 가 사 安東準 (인)

지사장 김응섭 안동준

감정평가액	삼억구천만원정 (₩390,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍	감정평가 목적	경매	
제 출 처	인천지방법원 경매23계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이명재 (2025타경1549)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 09. 12	2025. 09. 09 ~ 2025. 09. 12	2025. 09. 12

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량(㎡)	종 류	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	390,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩390,000,000.-

심사확인

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

심 사 자 감 정 평 가 사 김서진 김서진 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 부평구 삼산동 소재 '인천영선초등학교' 남측 인근에 위치하는 '삼산타운1단지아파트' 제108동 제104호에 대한 인천지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 9월 12일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 9일 ~ 2025년 9월 12일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 본건 구분소유권은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상적으로 구분건물과 토지의 소유권·대지권이 일반적으로 일괄 거래가 이루어지는 바, 본 평가에서는 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

③ 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

④ 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 의하여 대상부동산의 가격을 한국부동산원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

⑤ 본건은 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 내부확인을 하지 못하였으며, 대상물건의 내부구조 및 이용상항은 건축물현황도 및 육안에 의한 외부관찰 등을 기준으로 작성하였으며 실제 내부구조 및 이용상황과 상이할 수 있으므로 경매진행 시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 부평구 삼산동 440-1 삼산타운1단지아파트 제108동 제104호
도로명주소	인천광역시 부평구 굴포로 105



주용도	공동주택 88세대	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2005.06.08	
건물규모	층수	지하1층/지상22층
	연면적	7,106.387 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
(1)	108/1/104	아파트	59.99	37.3694	97.3594	40.4697	61.62
합계 (1세대)			59.99	37.3694	97.3594	40.4697	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

부동산(구분건물)의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
- 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
- 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"

2. 감정평가방법의 적용

본건 부동산(구분건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권 · 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	삼산동 440-1	109/ 1/○○○	아파트	59.99	97.3594	375,000,000 (@6,250,000)	2024.10.11 (2005.06.08)	-
#2	**삼산동 440-1**	**115/ 1/○○○**	**아파트**	**59.99**	**97.3594**	**395,000,000 (@6,580,000)**	**2024.11.11 (2005.06.08)**	**-**

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 (1)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#2**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">인천
부평구
아파트</td><td rowspan="4">-0.199%
(0.99801)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2024.11.11/
2025.09.12</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2024.10</td><td>100.4</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.07</td><td>100.2</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (100.2 - 100.4) / 100.4
≒ 0.99801</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)) / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.99	본건은 사례대비 위치별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.990	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
(1)	108/1 /104	59.99	#2	6,580,000	1.000	0.99801	0.990	6,500,000	389,935,000	390,000,000
합계		59.99	-	-	-	-	-	-	-	390,000,000

※ 시산가액(원)은 백만원단위까지 표시하였으며, 십만단위미만에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	공동 주택지대	광대로변	6,200,000 - 7,000,000	3종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	삼산동 440-1 106/1/○○○	아파트	51.86	85.6208	347,000,000 (@6,690,000)	2025.04.10 (2005.06.08)	법원경매
(2)	삼산동440-1 107/3/○○○	아파트	59.99	97.3594	417,000,000 (@6,950,000)	2024.05.09 (2005.06.08)	법원경매
(3)	삼산동440-1 118/3/○○○	아파트	59.99	97.3594	413,000,000 (@6,880,000)	2023.10.30 (2005.06.08)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	인천 시군구전체 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	1,132,805,617,080	829,964,361,996	73.3	14,768	4,812	32.6
아파트	398,070,350,000	335,829,278,972	84.4	2,541	1,028	40.5

용도별	인천 부평구 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	175,342,500,000	135,903,286,937	77.5	2,527	808	32.0
아파트	46,562,600,000	39,709,143,888	85.3	424	149	35.1

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
(1)	제108동 제1층 제104호	59.99	40.4697	390,000,000
합계		59.99	40.4697	390,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

m5-257090807

구분건물 감정평가 명세표

건 물 명	삼산타운1단지아파트 제108동 제1층 제104호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	인천광역시 부평구 삼산동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 굴포로 105	440-1 삼산타운 1단지 아파트 108동	공동주택	철근콘크리트구조 기타지붕 22층 지1층 1층 2층 ~ 4층 각 5층 ~ 22층 각	 76.18 327.493 324.276 318.327			
1	상동	440-1	대	제3종 일반주거지역	73,714.1			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	59.99	59.99	390,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 97.3594㎡
				소유권 1.x ------ 대지권	40.4697 73,714.1 x -- 73,714.1	40.4697		
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 195,000,000 195,000,000	
	합 계						**₩390,000,000.-**	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가 요항표

(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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 부평구 삼산동 소재 '인천영선초등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 학교 및 근린생활시설 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 근거리에 굴포천역(7호선)이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕 지하1층/지상22층 건물 내 제1층 제104호로서,
(사용승인일 : 2005.06.08)
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
창호 : 샤시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급·배수설비 및 위생설비, 가스설비, 난방설비, 승강기 설비 및 소화전설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지대지 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가 요항표

(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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

남측으로 광대로 및 동측으로 중로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2025-07-28), 지구단위계획구역(삼산1 택지개발사업지구), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26. ~ 2026.8.25.)임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

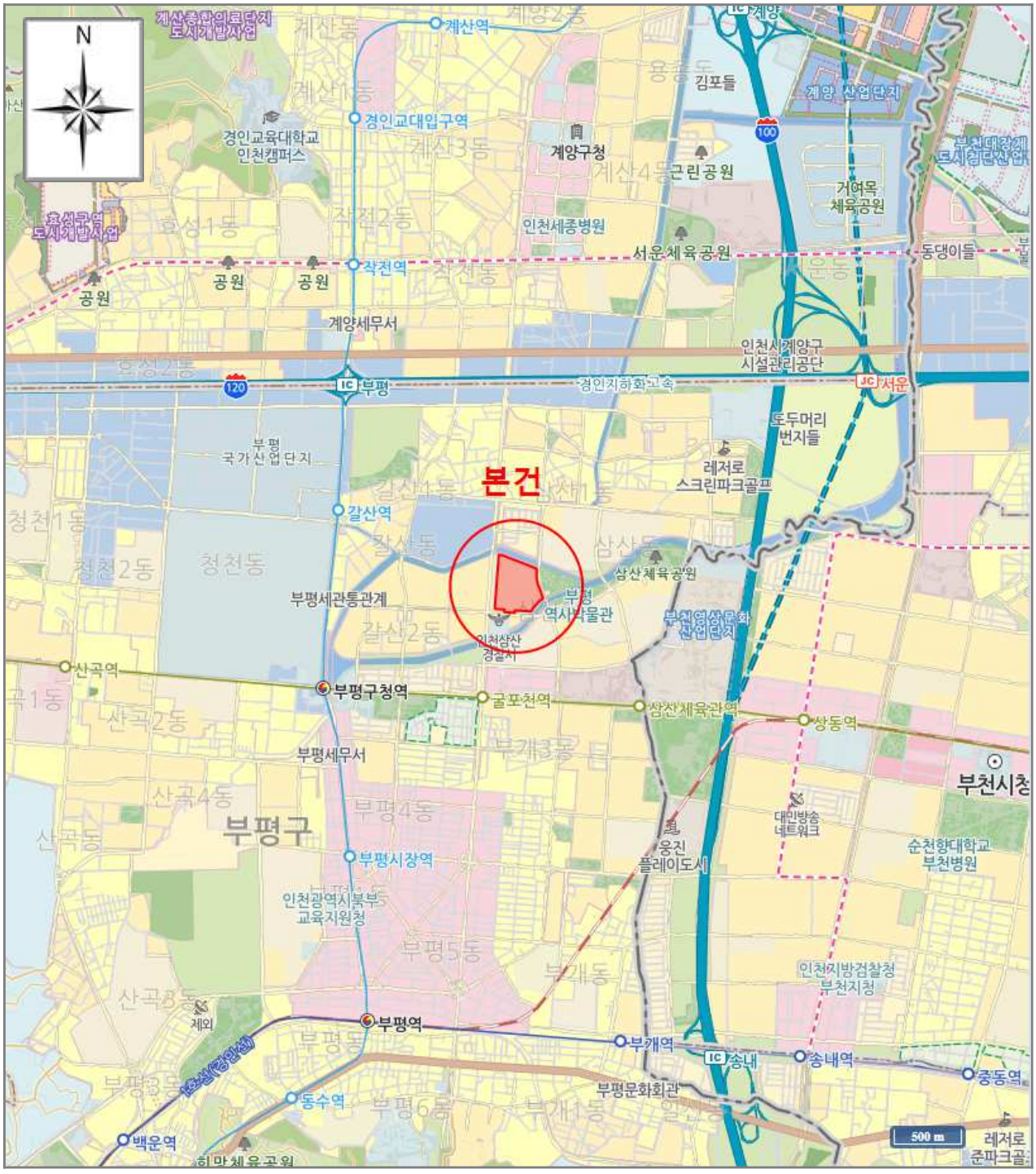
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

m5-257090807

광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 부평구 삼산동 440-1 삼산타운1단지아파트 제108동 제1층 제104호

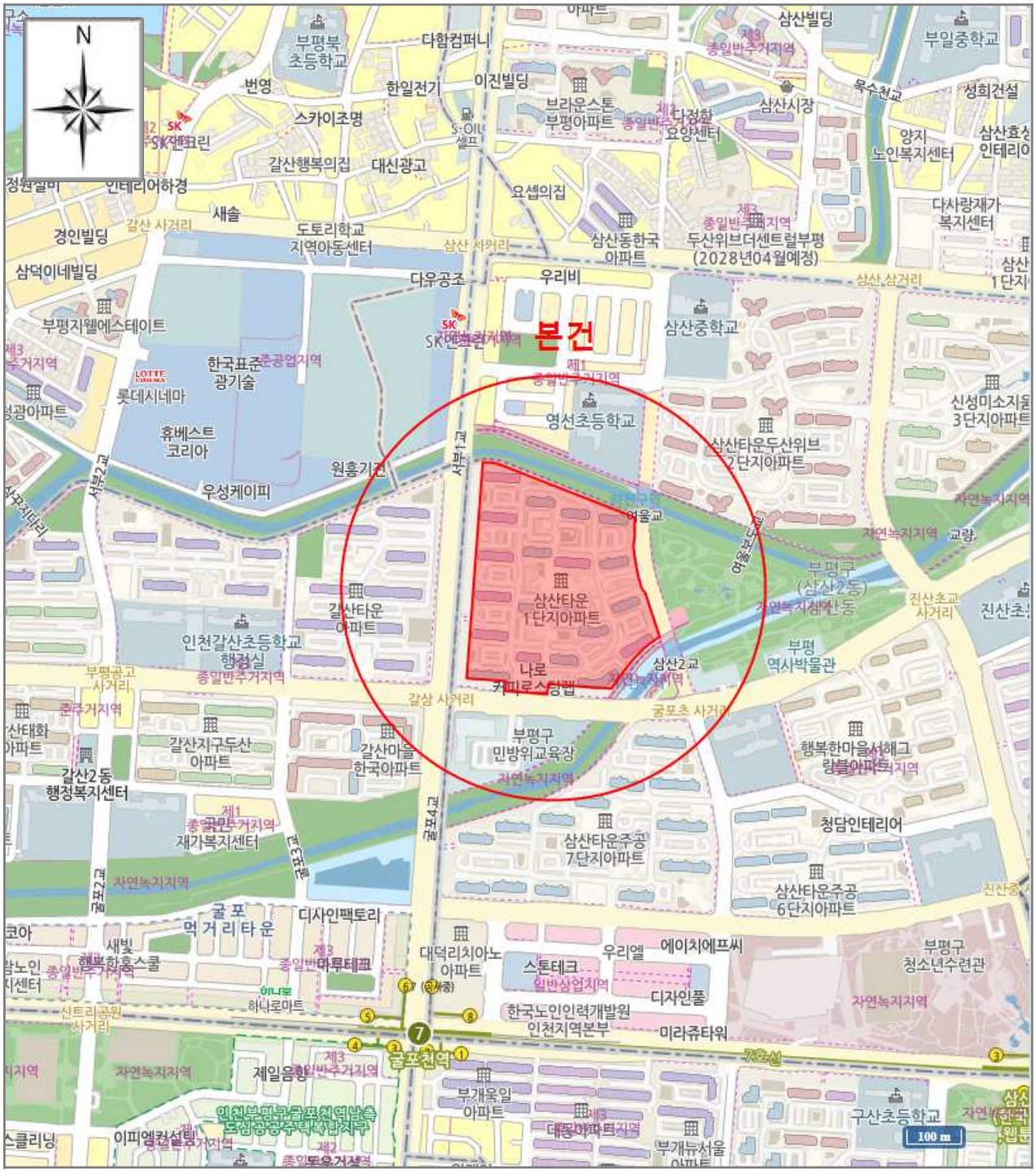


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

m5-257090807

상 세 위 치 도

소 재 지	인천광역시 부평구 삼산동 440-1 삼산타운1단지아파트 제108동 제1층 제104호

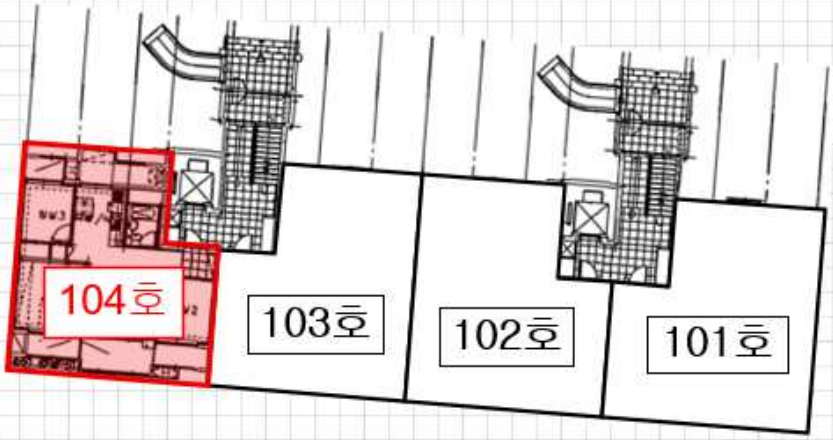


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

m5-257090807

호 별 배 치 도

소 재 지	인천광역시 부평구 삼산동 440-1 삼산타운1단지아파트 제108동 제1층 제104호



m5-257090807

내 부 구 조 도

소 재 지	인천광역시 부평구 삼산동 440-1 삼산타운1단지아파트 제108동 제1층 제104호



m5-257090807

사 진 용 지

소 재 지	인천광역시 부평구 삼산동 440-1 삼산타운1단지아파트 제108동 제1층 제104호



본건 전경

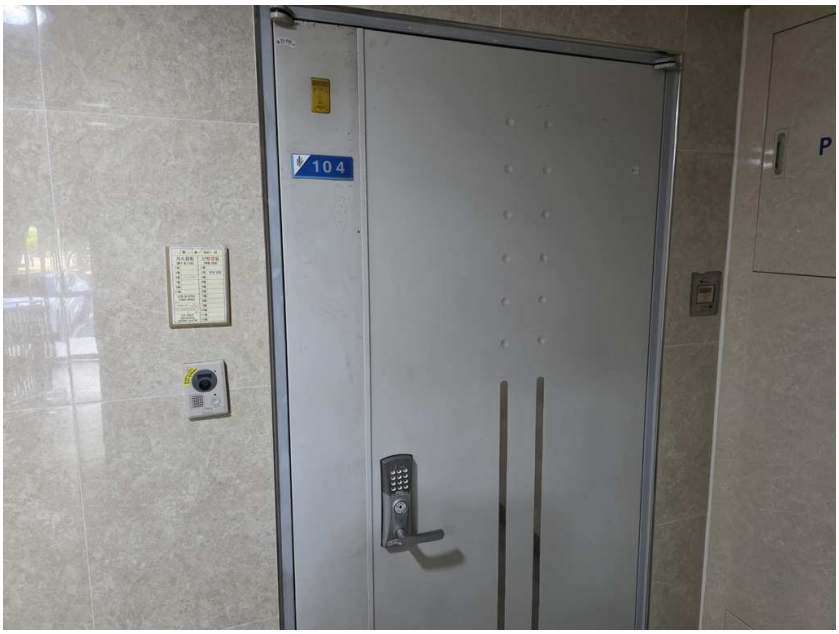


본건 주출입부

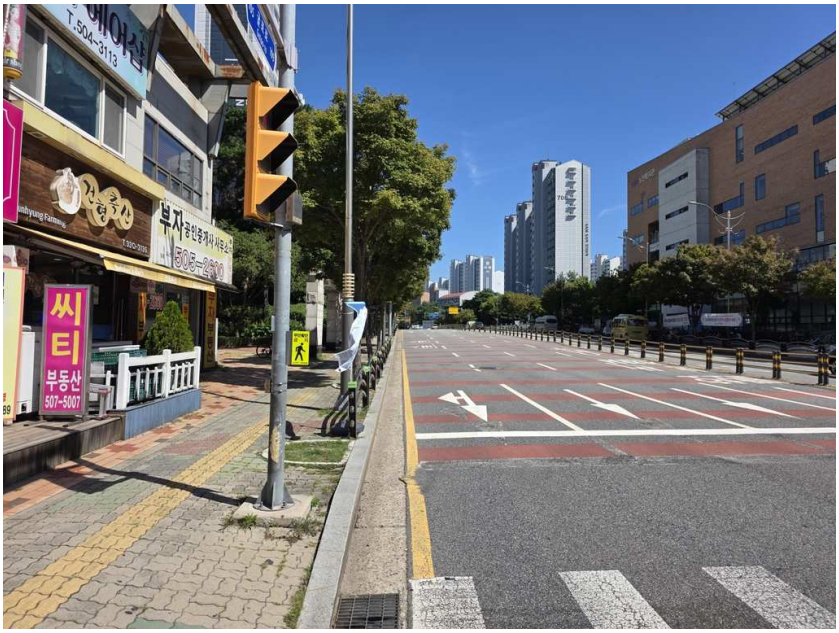
m5-257090807

사 진 용 지

소 재 지	인천광역시 부평구 삼산동 440-1 삼산타운1단지아파트 제108동 제1층 제104호



본건 현관



본건 주위환경