감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 부평구 일신동 소재 '일신초등학교' 남측 인근에 위치하는 '일신주공아파트' 제111동 제504호에 대한 인천지방법원 경매18계의 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 10월 3일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 3일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

없음.

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

임대 미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문 부재 등으로 인해 내부를 조사하지 못하여 외부관찰 및 탐문 등에 의하여 동일 또는 유사 유형 건물의 일반적·평균적인 상태를 상정하여 평가하였으니 귀 업무에 참고하시기 바람.

② 본건의 소재지, 동·호, 면적 등은 귀 의뢰목록 및 공부서류(등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등)에 의거하였으며, 호별 위치는 건축물현황도 및 현황을 기준으로 위치 확인하였음.

③ 본건은 귀 법원의 평가명령에 의거하여 토지·건물 배분가액을 후첨 "구분건물 감정평가명세표"에 기재하였으며, 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 발표한 "공동주택 토지·건물 배분비율표"에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 부평구 일신동 410외 일신주공아파트
도로명주소	인천광역시 부평구 경인로1118번길 67



주용도	공동주택(아파트) 967세대	
주구조	철근콘크리트 벽식조	
사용승인	-	
건물규모	층수	지하1층/지상20층
	연면적	79,331.84 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
1	111동/5/504호	아파트	59.98	22.36	82.34	35.47	72.84
합계 (1개호)			59.98	22.36	82.34	35.47	-

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

「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 의견Ⅱ

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

없음.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	일신동 410외 일신주공 아파트	112/6/6**	아파트	59.98	82.34	246,000,000 (@4,101,367)	2024.08.12 (1995.11.20)	-
#2	일신동 410외 일신주공 아파트	107/12/12**	아파트	59.98	82.335	240,000,000 (@4,001,333)	2025.04.18 (1995.11.20)	-
#3	일신동 410외 일신주공 아파트	103/7/7**	아파트	59.97	91.004	275,000,000 (@4,585,626)	2025.01.06 (1995.12.09)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

(2) 비교거래사례의 선정

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

일련번호 1 : < 사례 #1 >

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
인근 유사 아파트의 시세수준 및 거래관행 등에 비추어 볼 때, 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례#1**

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
유형</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">인천
부평구

아파트</td><td rowspan="4">0.603%
(1.00603)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2024.08.12/
2025.10.03</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2024.07</td><td>99.5</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.08</td><td>100.1</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (100.1 - 99.5) / 99.5
≒ 1.00603</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 의견Ⅱ

(5) 가치형성요인 비교

■ 일련번호 1 / 비교사례 #1

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 사례는 동일 아파트 단지내에 소재하여 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 사례는 동일 아파트 단지내에 소재하여 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	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(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㎡)		
			기호	단가 (원/전유㎡)						
1	111/5 /504	59.98	#1	4,101,367	1.000	1.00603	1.000	4,126,098	247,483,358	247,000,000
합계		59.98	-	-	-	-	-	-	-	247,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	용도지역
인근 유사 아파트	기존 주택지대	중로각지	4,000,000~4,500,000	3종일주

2. 본건 매매사례 및 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 매매사례 및 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

기호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	일신동 410외 일신주공아파트 108/13/13**	아파트	59.98	82.335	250,000,000 (@4,168,056)	2025.08.07 (1995.11.20)	법원 경매	-
(2)	일신동 410외 일신주공아파트 104/14/14**	아파트	59.97	88.925	271,000,000 (@4,518,926)	2023.10.30 (1995.12.09)	법원 경매	-
(3)	일신동 410외 일신주공아파트 102/9/9**	아파트	59.97	89.19	258,000,000 (@4,302,151)	2025.06.16 (1995.12.09)	법원 경매	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

4. 경매동향

지역 기간	인천 부평구 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
용도별	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	비율(%)	총건수	낙찰건수	비율(%)
아파트	47,647,600,000	40,769,667,378	85.6	446	153	34.3

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

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	제111동 제5층 제504호	59.98	35.47	247,000,000
합계		59.98	35.47	247,000,000

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

없음.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	일신주공아파트 제111동 제5층 제504호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액 금 액	비 고
1.	인천광역시 부평구 일신동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 경인로 1118번길 67	410, 412 일신주공 아파트 제111동	아파트	철근콘크리트 벽식조 슬래브지붕 15층 지하층 1층 2층 ~ 12층 각	 368.06 310.41 370.39			
	1. 동소	410	대	제3종 일반주거지역	9,538.8			
	2. 동소	412	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호 1,2. 소유권 ------ 대지권	24,667.7 59.98 35.47 34,206.5x--- 34,206.5	 59.98 35.47	247,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 148,200,000 98,800,000	
	합 계						**₩247,000,000.-**	
				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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 부평구 일신동 소재 "일신초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주변으로 아파트단지, 소규모근린생활시설, 근린공원 및 학교 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 단지 내 도로를 통해 차량출입이 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 근거리에 지하철 1호선 "부개역"이 소재하는 등 대중교통의 이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식조 슬래브지붕 지하1층/지상20층 건물 중 제111동 제5층 제504호로서
(사용승인일: 1995.11.20.),
외벽: 몰탈위페인팅 마감 등,
창호: 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기, 주차시설 등이 되어 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 토지 및 도로 대비 등고평탄한 2필지 일단의 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 앞 단지 내 도로를 통해 외곽 공도로 이어지며, 본건이 속한 토지 북측으로 노폭 약 8미터, 남측으로 노폭 약 20미터, 서측으로 노폭 약 7미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일신동 410 : 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(일신 택지개발사업지구), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-03-19)(인천일신초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2012-03-19)(인천일신초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제2구역(헬기)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제3구역(헬기)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26. ~ 2026.8.25.).

일신동 412 : 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(일신 택지개발사업지구), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-03-19)(인천일신초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2012-03-19)(인천일신초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(헬기)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26. ~ 2026.8.25.)임.

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(9) 공부와의 차이

-

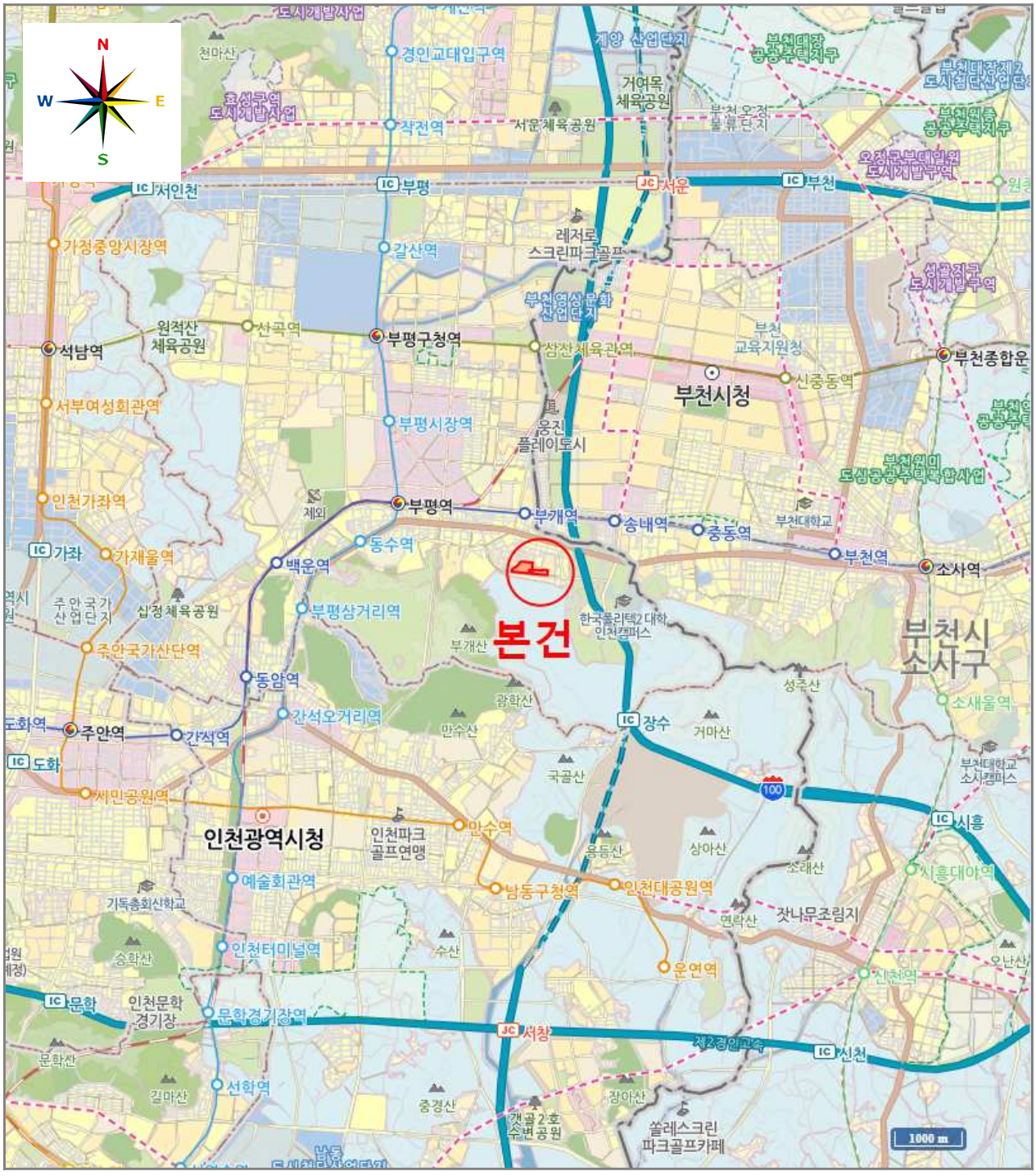
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계
임대 미상임.

2) 기타
-

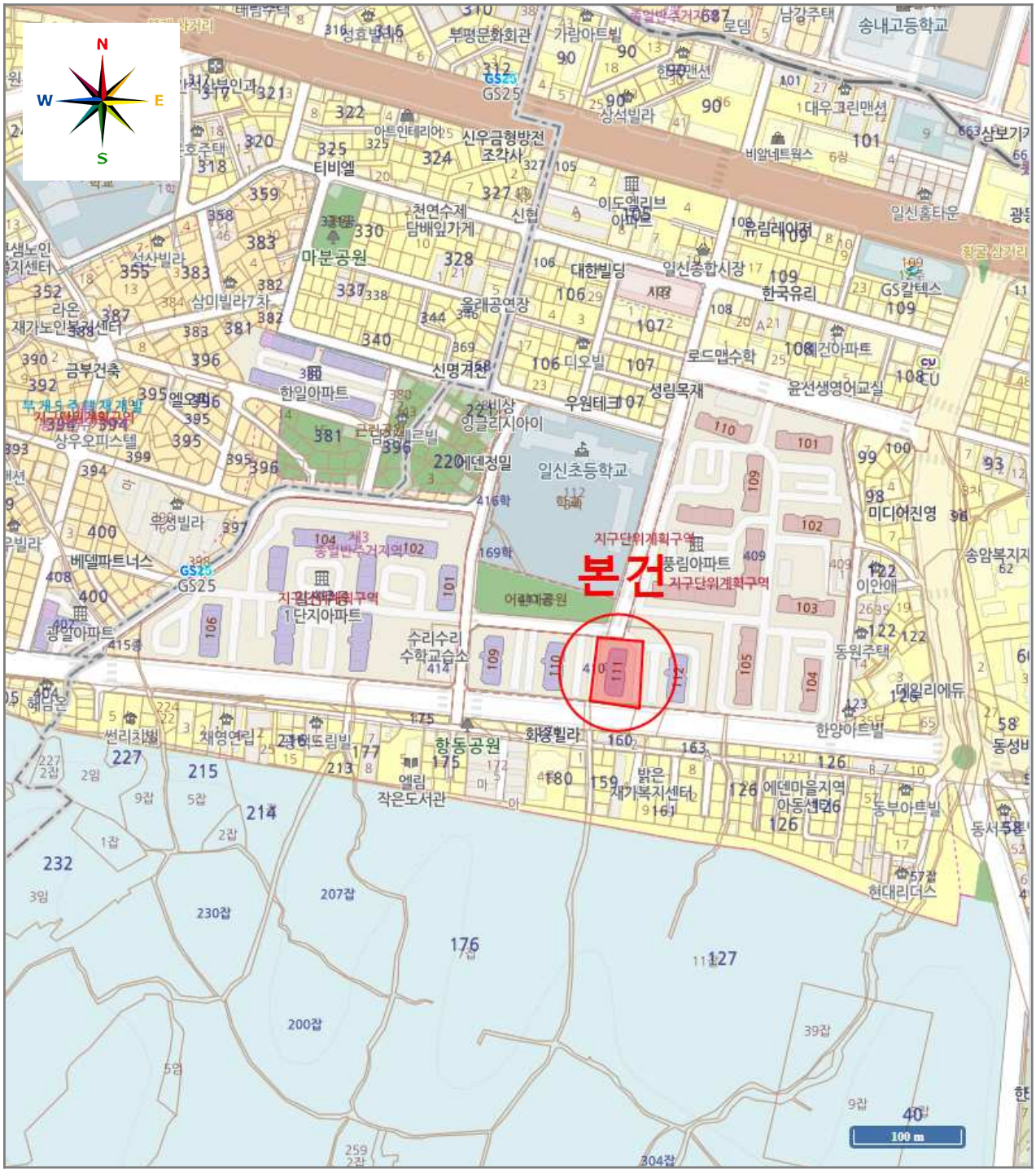
광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 부평구 일신동 410 외 일신주공아파트 제111동 제5층 제504호



상 세 위 치 도

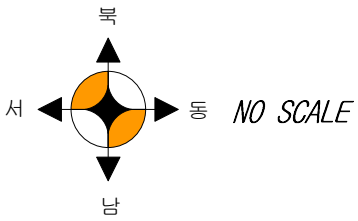
소 재 지	인천광역시 부평구 일신동 410 외 일신주공아파트 제111동 제5층 제504호

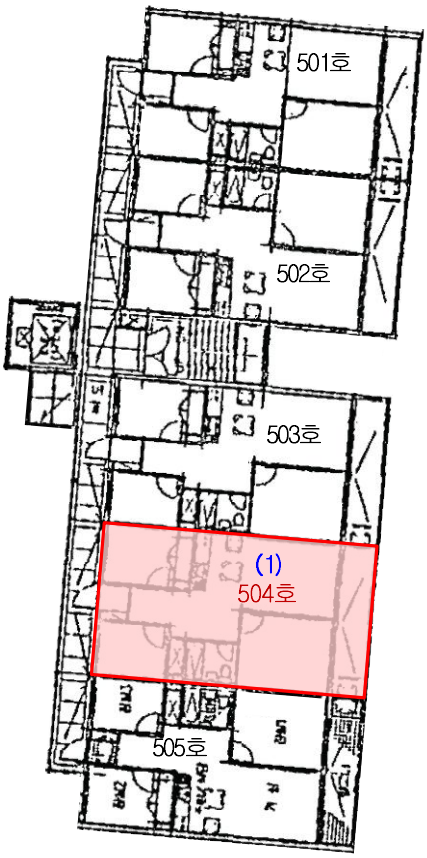


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

호 별 배 치 도

소 재 지	인천광역시 부평구 일신동 410외 일신주공아파트 제111동 제5층 제504호





본건 : 일신주공아파트 제111동 제5층 제504호

사 진 용 지

소 재 지	인천광역시 부평구 일신동 410 외 일신주공아파트 제111동 제5층 제504호



본건이 속한 건물의 전경



1층 공동출입구

사 진 용 지

소 재 지	인천광역시 부평구 일신동 410 외 일신주공아파트 제111동 제5층 제504호



본건 현관



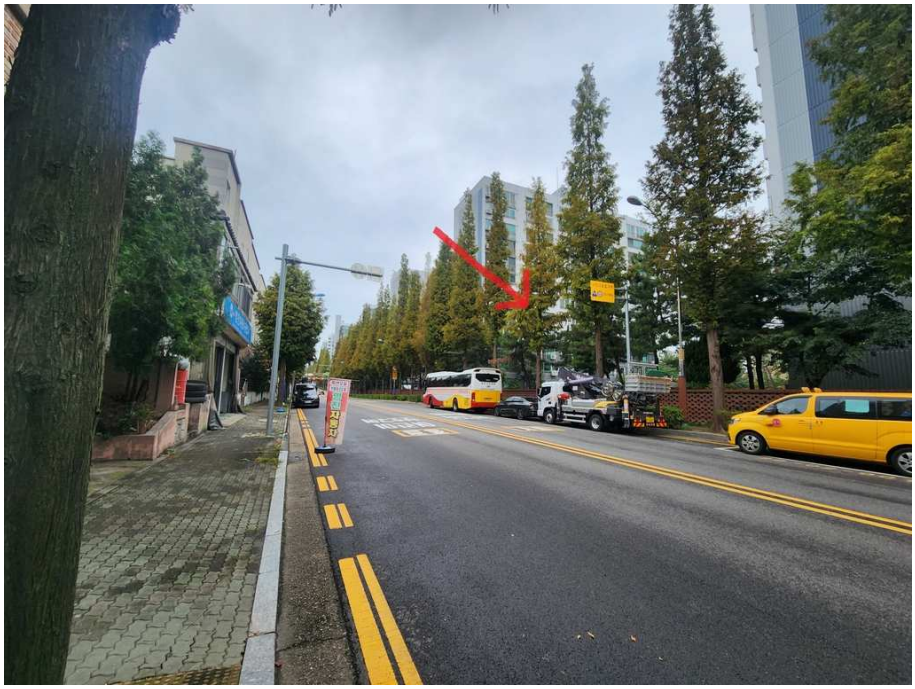
5층 복도

사 진 용 지

소 재 지	인천광역시 부평구 일신동 410 외 일신주공아파트 제111동 제5층 제504호



주위환경(본건 북서측에서 촬영)



주위환경(본건 남동측에서 촬영)