감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	망 황교숙의 상속재산관리인 이기용 소유물건(2024타경13632)
의 뢰 인:	인천지방법원 사법보좌관 이광구
감정평가서번호:	yj260508001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

윤재감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

윤 영 민

감정평가액	일억칠천만원정(₩170,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 이광구	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	망 황교숙의 상속재산관리인 이기용 (2024타경13632)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.15	2026.05.15	2026.05.15

감정평가내용	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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	170,000,000 백
	합 계					₩170,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 『동인천고등학교』 남서측 인근에 위치하는 구분건물 『대동아파트 제5동 제4층 제408호』에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거하여 감정평가하였습니다.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

가. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2026년 05월 15일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 05월 15일입니다.

나. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 남동구 만수동 5-397 대동아파트 제5동		용도지역	준주거지역, 보전녹지지역	
구조	철근콩크리트조 슬래브지붕		건물 주용도	아파트	
전체층수	지상6층 / 지하1층		사용승인일자	1989.10.21	
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	용도
기호 / 층,호수					
1 / 4층 408호	67.65	16.73	84.38	42.27	아파트

※ 공용면적은 집합건축물대장 전유부상 공용부분의 "주" 부분 면적입니다.

6. 그밖의 사항

① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였습니다.

② 본건은 현장조사 당시 거주인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하였으며, 외부관찰, 주위탐문 및 동유형의 일반적인 현황을 참작하고, 위치확인은 문패호수를 기초로 확인하였는 바, 경매진행시 내부구조등은 별도 확인을 요합니다.

③ 본건 집합건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등)와 현황 집합건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적동일성이 인정됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 본건 구분건물은「감정평가에 관한규칙」제 16조에 의거 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 비수익용 부동산이라는 점 및 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 또한「감정평가에 관한 규칙」제 16조 하단 규정에 따라 건물가액을 구분하여 명시하였습니다.

2. 감정평가액 산출과정

가. 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지 건물명	층 호수	전유면적(㎡)	거래시점 거래금액	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
#1	만수동 5-397 대동아파트 5동	2층 ○○○호	67.65	2025.02.17 179,000,000	2,646,000	
#2	만수동 5-397 대동아파트 6동	3층 ○○○호	46.74	2025.05.27 130,000,000	2,781,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명	층 호수	전유면적(㎡)	기준시점 평가금액	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적
#가	만수동 5-397 대동아파트 3동	5층 ○○○호	59.83	2025.09.25 146,000,000	2,440,000	법원경매
#나	만수동 5-397 대동아파트 5동	6층 ○○○호	67.65	2024.10.31 157,000,000	2,321,000	시가참고

다. 인근지역 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
본건과 유사한 구분건물의 경우 전유면적당 2,400,000원/㎡~2,600,000원/㎡ 내외 수준입니다. (층별 · 위치별 · 평형별 효용 등에 따라 다소 차이가 있습니다.)

라. 인근지역 최근1년 경매통계

(출처 : 인포케어)

용 도	구 분	인천광역시 남동구	
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)
아파트	최근 1년 평균	82.51	78.55
	최근 6개월 평균	81.33	76.04

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 감정평가액의 산출 및 결정

1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 있다고 판단되는 아래의 사례를 선정하였습니다.

기호	소재지 건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 거래금액	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
#1	만수동 5-397 대동아파트 5동	2층 ○○○호	67.65	2025.02.17 179,000,000	2,646,000	

2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다(1.00).

3) 시점수정

가) 시점수정 기준

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로, 사례는 아파트으로서 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 지역별 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 시점수정치

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
인천광역시 남동구 (2025.02.17 ~ 2026.05.15)	1.00200	100.0/99.8≒1.00200

4) 가치형성요인 비교

(출처 : 한국감정평가사협회)

구분	조건	격차율 (본건/사례)	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.95	본건이 층별효용 등에서 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사합니다.
누 계 치		0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,646,000	1.00	1.00200	0.950	2,518,727	2,519,000

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하고 경매목적의 감정평가로서 환가성 등을 감안하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	단가(㎡/원)	산정가액(원)	평가액(원)
1	4층 408호	67.65	2,519,000	170,410,350	170,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	인천광역시 남동구 만수동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 만수서로 83번길 63-4	5-397 대동 아파트 제5동	아파트	철근콩크리트조 슬래브지붕6층				
				1층	741.5			
				2층	741.5			
				3층	741.5			
				4층	741.5			
				5층	741.5			
				6층	741.5			
				지층	401.28			
1)	동소	5-397	대	준주거지역, 보전녹지지역	15,461			
가)				내) 철근콩크리트조 제4층 제408호	67.65	67.65	170,000,000	비준가액 (공용부분 면적포함 84.38㎡)
					42.27			
				1) 소유권대지권	15,461x----- 15,461	42.27		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	102,000,000	
						건 물 :	68,000,000	
	합 계						₩170,000,000.-	
				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 "동인천고등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콩크리트조 슬래브지붕 6층 건물 내 제4층 제408호로서,
외벽 : 몰탈위 페인트 마감 등,
창호 : 샤시창호입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스, 난방설비 등이 구비되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 토지로서, 아파트 부지로 이용중입니다.

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

아파트 부지 남서측 및 북동측으로 아파트 진출입로가 개설되어 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

보전녹지지역, 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: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((외국인 등에 한함(지정기간: 2025. 08. 26. ~ 2026. 08. 25.))).

(9) 공부와의 차이

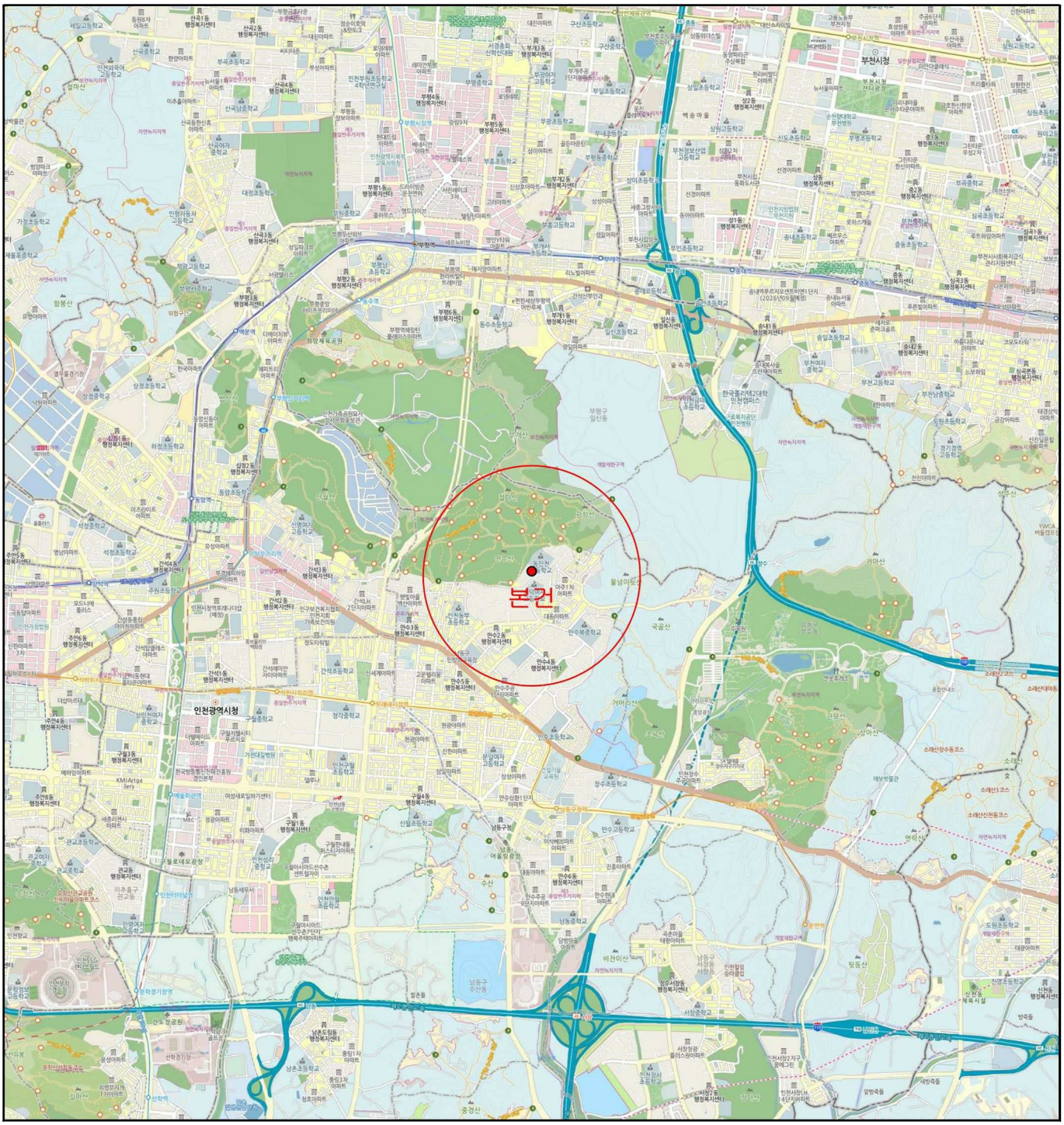
해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상입니다.
2) 기타 : 해당사항 없습니다.

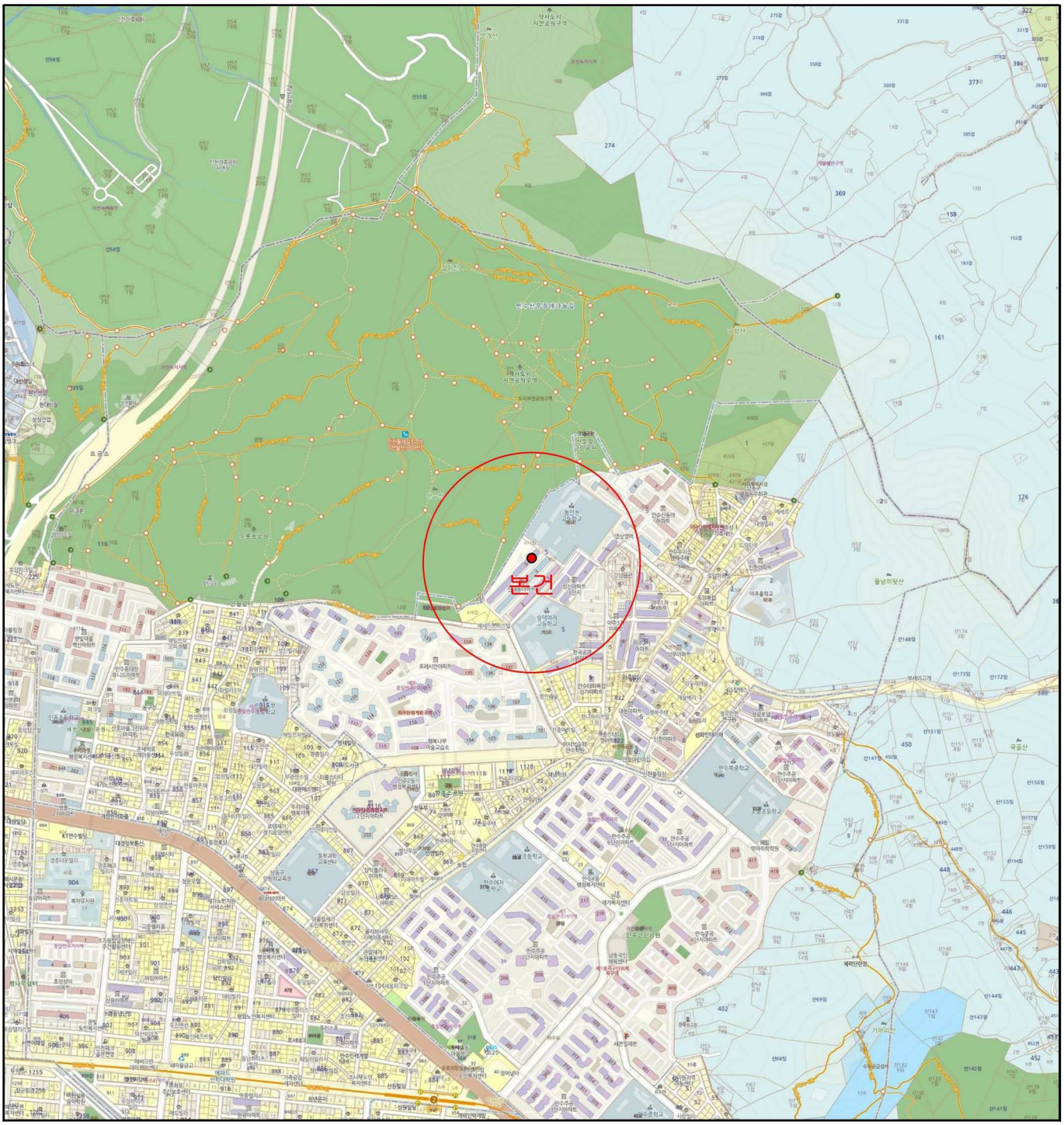
광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 남동구 만수동 5-397 대동아파트 5동 4층 408호

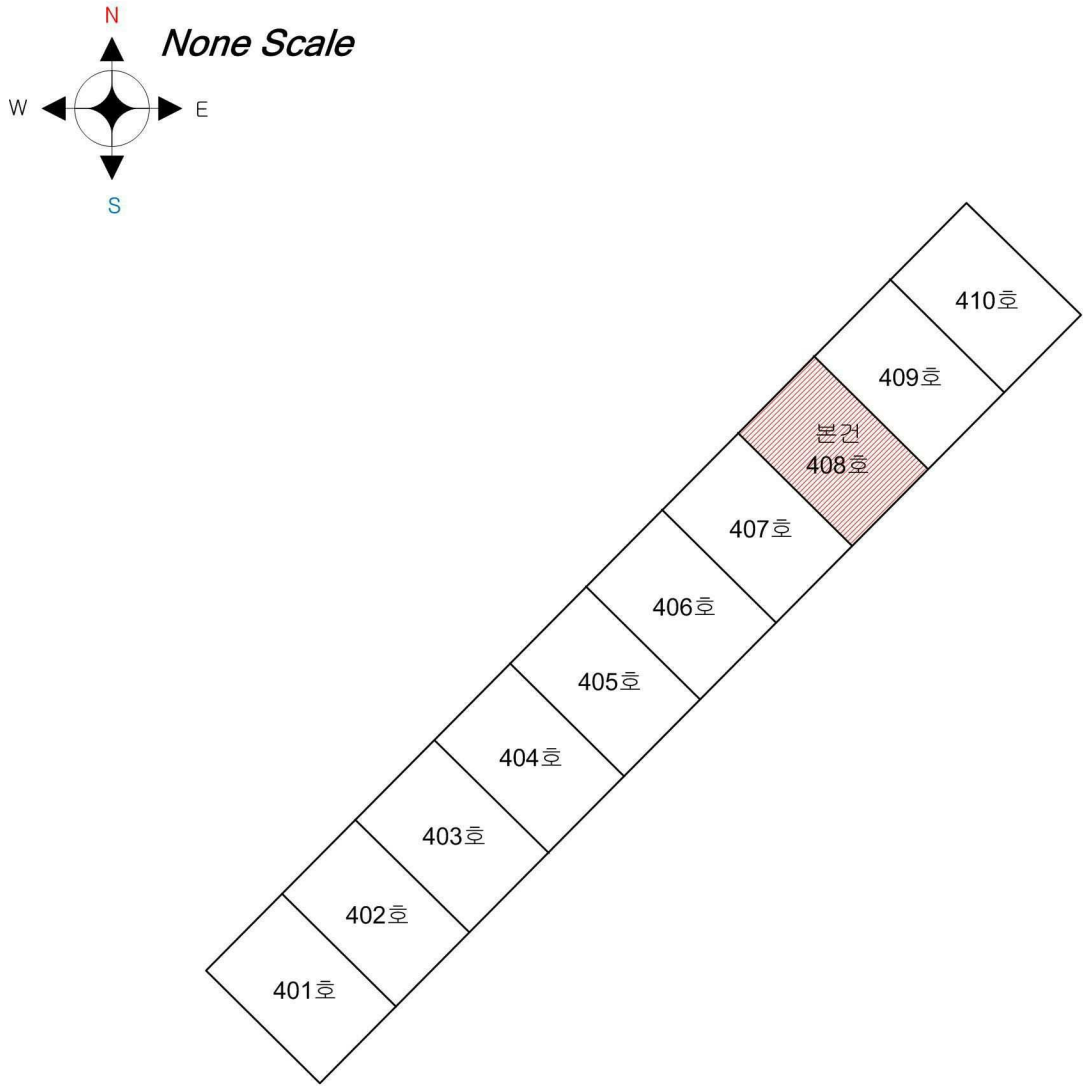


상 세 위 치 도

소 재 지	인천광역시 남동구 만수동 5-397 대동아파트 5동 4층 408호



호 별 배 치 도



[대동아파트(신대동아파트) 제5동 제4층 호별배치도]



1



2


7 5 8


407
408