감 정 평 가 서

의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 이민호
건 명	김경덕 소유물건(2024타경581968)
감정서번호	B2412-2-041

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

(주)정일감정평가법인 경인지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
진 수 현

(주)정일감정평가법인 경인지사 지사장 (서명또는인)

감정평가액	**일억팔천육백만원정(₩186,000,000.-)**			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 이민호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김경덕 (2024타경581968)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.12.30	2024.12.30	2025.01.02

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	1 1개호x-2 이	구분건물	1 1개호x-2 여	- 백	186,000,000
합 계					₩186,000,000

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 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 인천광역시 연수구 청학동 소재 "청학초등학교" 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

대상물건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

▮ 이용상황 : 공동주택(아파트)

소재지	인천광역시 연수구 청학동 450 (도로명주소 : 인천광역시 연수구 미추홀대로251번길 9)				
명칭	서해아파트 104동	건물구조	철근콘크리트조	사용승인일	1993.06.25.
규모	지하1층/지상12층	용도지역	제3종일반주거지역	이용상황	공동주택 (아파트)

일련번호	층/호	면적(㎡)			소유권·대지권(㎡)	비고
		전유	*공용	계		
가	11층/1104호	84.89	22.154	107.044	87.6849	김경덕 지분

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 12월 30일로 함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 12월 30일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따른 토지등(이하"대상물건"이라 한다)이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

-

3. 참고 및 유의사항

가. 대상물건은 공유지분의 구분건물로서, 본건 평가는 김경덕 지분만의 평가로 지분별 위치 확인이 곤란하여 전체 가액에서 지분비율(매각지분 공유자 2분의1 갑구 순위번호 18번 김경덕 지분(1/2) 전부)에 의거 감정평가하였음.

나. 대상물건은 기준시점일 현재 이해관계인의 부재로 내부구조는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰, 인근 주민의 탐문 등에 의거 확인하였는 바, 실제 내부구조와 상이할 수 있으니 경매 진행 시 재확인 및 유의 바람.

III. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데,
①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 구분건물(집합건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제12조 제2항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법의 적용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 귀 원의 요청에 따라 토지가액과 건물가액을 배분하여 표시하였음.

평가대상은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합건물)로서 관련 규정과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였는데, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란하므로 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략함.

3. 기타 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 산출근거

1. 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 및 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

가. 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지, 건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	용도	거래시점 / 사용승인일	거래금액 (원)	전유기준 (원/㎡)	비고
①	청학동 450 서해아파트 103동	6층 ***호	84.89	아파트	2024.04.10. / 1993.06.25.	372,000,000	4,382,141	-
②	청학동 450 서해아파트 104동	5층 ***호	84.89	아파트	2024.03.01. / 1993.06.25.	360,000,000	4,240,782	-

나. 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회, KAPA-HUB)

기호	소재지	층/호	전유 면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가액 (원)	전유기준 (원/㎡)	평가 목적
ⓐ	청학동 450 서해아파트 104동	11층 ****호	84.89	2023.08.30. 1993.06.25.	350,000,000	4,122,982	경매
ⓑ	청학동 450 서해아파트 101동	6층 ***호	84.89	2023.04.26. 1993.06.25.	332,000,000	3,910,943	경매

3. 감정평가액 산출근거

가. 비교사례 선정

대상물건과 동일 단지에 위치하는 사례로서 대상물건과 이용상황, 개별요인 등이 유사하고 최근에 거래되어 상대적으로 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지, 건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	용도	거래시점 사용승인일	거래금액 (원)	전유기준 (원/㎡)
①	청학동 450 서해아파트 103동	6층 ***호	84.89	아파트	2024.04.10. 1993.06.25.	372,000,000	4,382,141

나. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

다. 시점수정

1) 개요

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

2) 시점수정치 산정

대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 매매가격지수 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고 한국부동산원 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

▮ 아파트 매매가격지수

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구분	변동률				
인천광역시 연수구	24.02	24.03	24.04	24.05	24.06
	92.0	92.0	92.1	92.2	92.3
	24.07	24.08	24.09	24.10	24.11
	92.4	92.5	92.5	92.5	92.4

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▮시점수정치

구분	시점	변동률 (%) (시점수정치)	비고
일련번호 가	2024.12.30.	0.435% (1.00435)	92.4 / 92.0 ≒ 1.00435
거래사례 ①	2024.04.10.		

- 거래시점 : 2024.04.10, 2024년 03월 지수를 적용함.
- 기준시점 : 2024.12.30, 2024년 11월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

▮ 일련번호 가 / 거래사례 ① 비교

요인	세항목	비고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	대등함.	1.00
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 없음.	1.00
격차율 계			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 단가결정

▮산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	4,382,141	1.000	1.00435	1.000	4,401,203	4,400,000

2) 정상가격 수준 및 낙찰가율

① 기준시점 현재 대상물건과 유사한 구분건물의 가격수준은
@4,200,000원/㎡ ~ 4,700,000원/㎡(전유면적당 단가) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

② 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2024.01.03. ~ 2025.01.02.)

(자료출처 : 부동산태인)

용도	소재지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
집합건물/ 아파트	인천	80.32	75.61	1,111
	연수구	88.04	87.11	132
	청학동	82.62	82.50	4

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가
※ 낙찰률평균 : 낙찰가율합계 / 낙찰건수

3) 시산가액 결정

▮산식 = 면적 × 단가

일련번호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	84.89 x 1 / 2	4,400,000	186,758,000	186,000,000	김경덕 지분 (1/2)
합계	84.89 x 1 / 2	-	-	186,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

일련번호	소재지, 건물명	층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	인천광역시 연수구 청학동 450 서해아파트 104동	11층 1104호	84.89 x 1 / 2	186,000,000	김경덕 지분 (1/2)
합계			84.89 x 1 / 2	186,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가사례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

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
	인천광역시 연수구 청학동	450 서해 아파트 104동	공동주택	철근콘크리트조 평슬래브지붕 12층				
	[도로명주소] 인천광역시 연수구 미추홀대로 251번길 9			1층	398.94			
				2층	398.94			
				3층	389.22			
				4층	389.22			
				5층	389.22			
				6층	389.22			
				7층	389.22			
				8층	389.22			
				9층	389.22			
				10층	389.22			
				11층	389.22			
				12층	389.22			
				지층	395.70			
1	동 소	450	대	제3종일반주거지역	27,145.9			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
가				(내) 철근콘크리트조 11층 1104호	1 84.89x- 2	42.445	186,000,000	비준가액 김경덕 지분(1/2)
				1.소유권대지권	87.6849 27,145.9x----- 27,145.9 1 x- 2	43.84245		김경덕 지분(1/2)
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	93,000,000	
						건 물 :	93,000,000	
	합 계						₩186,000,000.-	
			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

대상물건은 인천광역시 연수구 청학동 소재 "청학초등학교" 서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 등의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 근거리에 지하철 수인분당선 "연수역" 등이 소재하여 대중교통 이용편익은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 12층 건물 내 11층 1104호로서,
1993년 06월 25일 사용승인되었으며,
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등,
창 호 : 샷시창 등임.

(4) 이용상태

대상물건은 공동주택(아파트)로 이용중임.
(후첨 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

급·배수시설, 위생설비, 난방설비, 승강기설비 등을 갖추었음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대상물건 부지는 대체로 부정형의 토지로서 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건 단지내 포장도로에 접하며, 외곽 공도와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2023-06-26).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

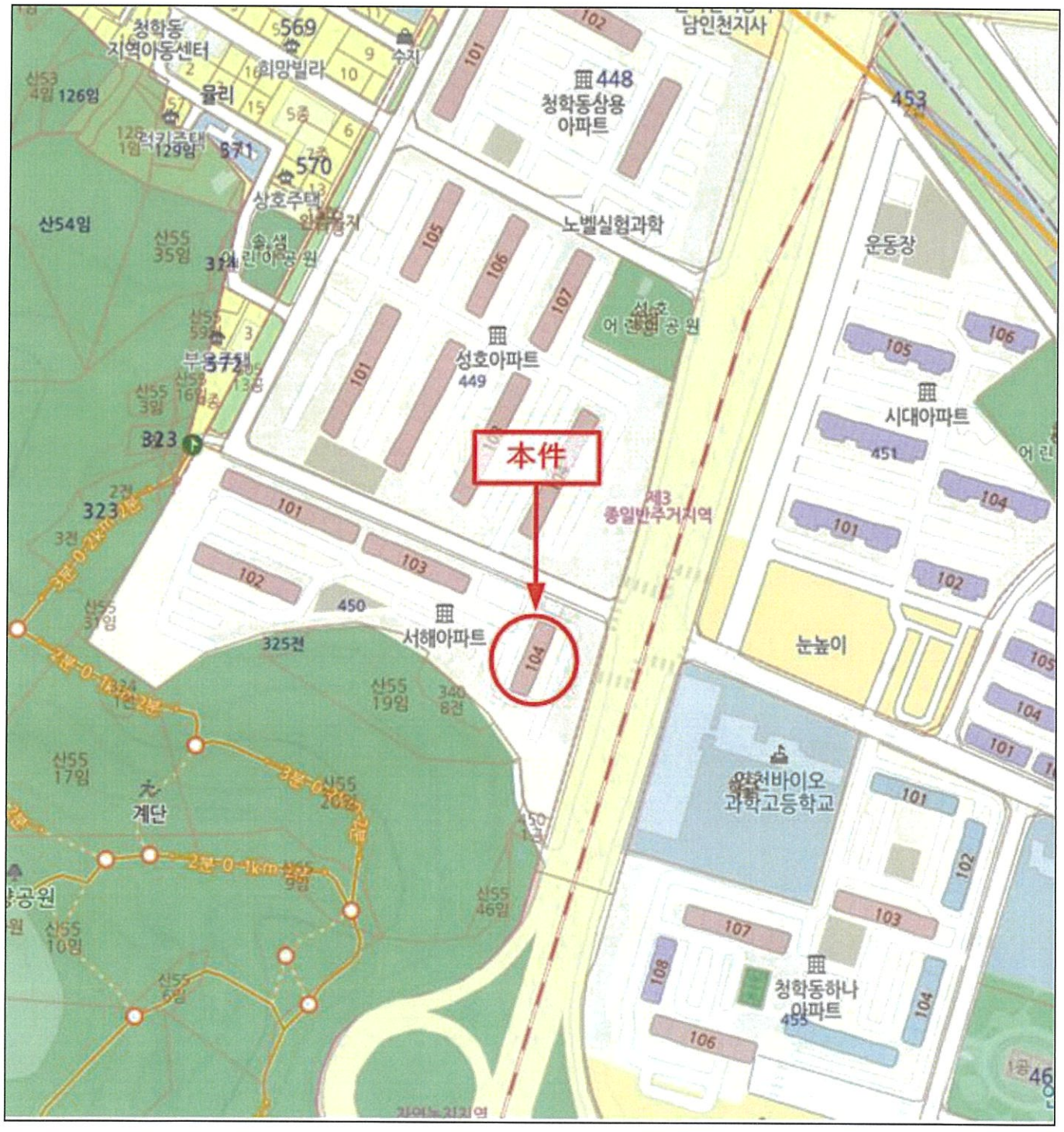
광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 연수구 청학동 450 서해아파트 104동 11층 1104호



위 치 도

소 재 지	인천광역시 연수구 청학동 450 서해아파트 104동 11층 1104호



내 부 구 조 도

소 재 지	인천광역시 연수구 청학동 450 서해아파트 104동 11층 1104호

[서해아파트 104동 11층 1104호]



<호별배치도>

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 공동출입문



본건 출입문