감 정 평 가 서

건 명	조수옥 소유물건(2025타경936)
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 이민호
감정서번호	SJ2503271

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.

상선감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

장 세 영

감정평가액	일억육천만원정(₩160,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 이민호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매17계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	조수옥 (2025타경936)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.31	2025.03.31	2025.04.01

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
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	160,000,000 백
	합 계					₩160,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 “인천가정법원” 북측 인근에 위치하는 청운아파트 5층 502호(전유면적:61.92㎡)에 대한 인천지방법원에서 감정 의뢰된 강제경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성 등을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준기점

본건은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.03.31.을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

(1) 본건은 현장 조사시에 거주인 등 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 이용상황에 대하여 확인을 할 수 없어 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰 등을 기준으로 일반적인 이용상황을 상정하여 평가하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "(구분건물)감정평가명세표"상에 기재하였으니 경매진행시 참조바랍니다.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 976-8외 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경원대로887번길24-20(주안동)		
건물명, 층, 호수	청운아파트 1동 5층 502호		
용 도	아파트	사용승인일	2002.08.29.
면 적	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
	61.92	24.98	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	거래시점
							사용승인일
#1	주안동 976-3	송광아트빌	5/ ***	39.64	14.5	125,000,000 (@3,153,000)	2022.07.12.
							2002.10.29.
#2	주안동 976-10	현대아트빌	5/ ***	59.11	22	125,000,000 (@2,114,000)	2023.03.14.
							2002.01.08.

(2) 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역에 소재하는 본건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 상기의 거래사례 중 사례#1를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

정상적인 거래로 판단됨. (1.00)

5. 시점수정

(1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “인천광역시 미추홀구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 사정하도록 하되, 기준시점 현재 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정치 산정

지역 : 인천광역시 미추홀구 (22.07.12~25.03.31)(아파트)

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2022년 07월 12일) 가격지수	108.2(22년06월지수)
대상물건의 기준시점(2025년 03월 31일) 가격지수	92.2(25년02월지수)
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	92.2/108.2≒ 0.85213

※ 2025년 03월의 지수 미발표로 2025년 02월 지수를 적용함.

6. 가치형성요인비교

구 분		비교치	비고
외부요인	가로조건	1.00	사례 대비 본건은 외부요인 유사함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	사례 대비 본건은 건물요인 유사함.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모,구성,상태등		
개별적 요인	층별, 위치별 차이	0.96	면적의 크기에서 열세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	사례 대비 기타요인은 서로 대등함.
누계		0.96	1.00 x 1.00 x 0.96 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가액(비준가격)

구분	사례가격	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	지분 비율	산출가격	결정가격
1	125,000,000	1.00	0.85213	0.96	61.92/ 39.64	1	159,729,000	160,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

유사부동산의 가격수준은 160,000,000원(@2,583,000원/㎡) 내외임.

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	시점
								사용승인일
#3	주안동 976-10	현대아트빌	2/ ***	59.95	22.31	경매	168,000,000 (@2,802,000)	2023.12.22.
								2002.01.08.
#4	주안동 976-10	청운아파트 1동	5/ ***	61.92	24.98	시가	160,000,000 (@2,583,000)	2021.11.01.
								2002.08.29.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 160,000,000원

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.	(1동의 건물의 인천광역시 미추홀구 주안동 청운아파트 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경원대로 887번길24-20	표시) 976-8, 1동	977-24 근린생활시설 및 아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				
				1층 (사무소)	51.58			
				1층 (계단실)	10.14			
				2층 ~ 5층 각 (아파트)	134.76			
	(전유부분의 5층 502호	건물의	표시)	철근콘크리트조	61.92	61.92	160,000,000	비준가격
	(대지권의표시) 1.인천광역시 미추홀구 주안동	976-8	대		204.7			토지의표시
	2. 동 소	977-24	대		14.3			〃
	대지권의종류: 1,2.소유권							
	대지권의비율: 1,2.				24.98	24.98		
					219			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	96,000,000	
						건 물 :	64,000,000	
	합 계						₩160,000,000.-	

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 미추홀구 주안동 소재 석암초등학교 북동측 인근에 위치하는 청운아파트 1동 5층 502호로서 주위는 공동주택, 단독주택, 학교 등이 소재하는 주거지대로서 제반 주위 여건은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건물내 5층 502호로서

외벽: 드라이비트 및 콘크리트 형틀 마감,
내벽: 벽지 및 타일 마감,
창회: 칼라 및 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로서 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로서 근린생활시설 및 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 폭 약6미터의 포장도로를 이용중임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 상대보호구역(2018-04-18){교육환경 보호에 관한 법률}, 과밀억제권역{수도권정비계획법}임.

(9) 공부와의 차이

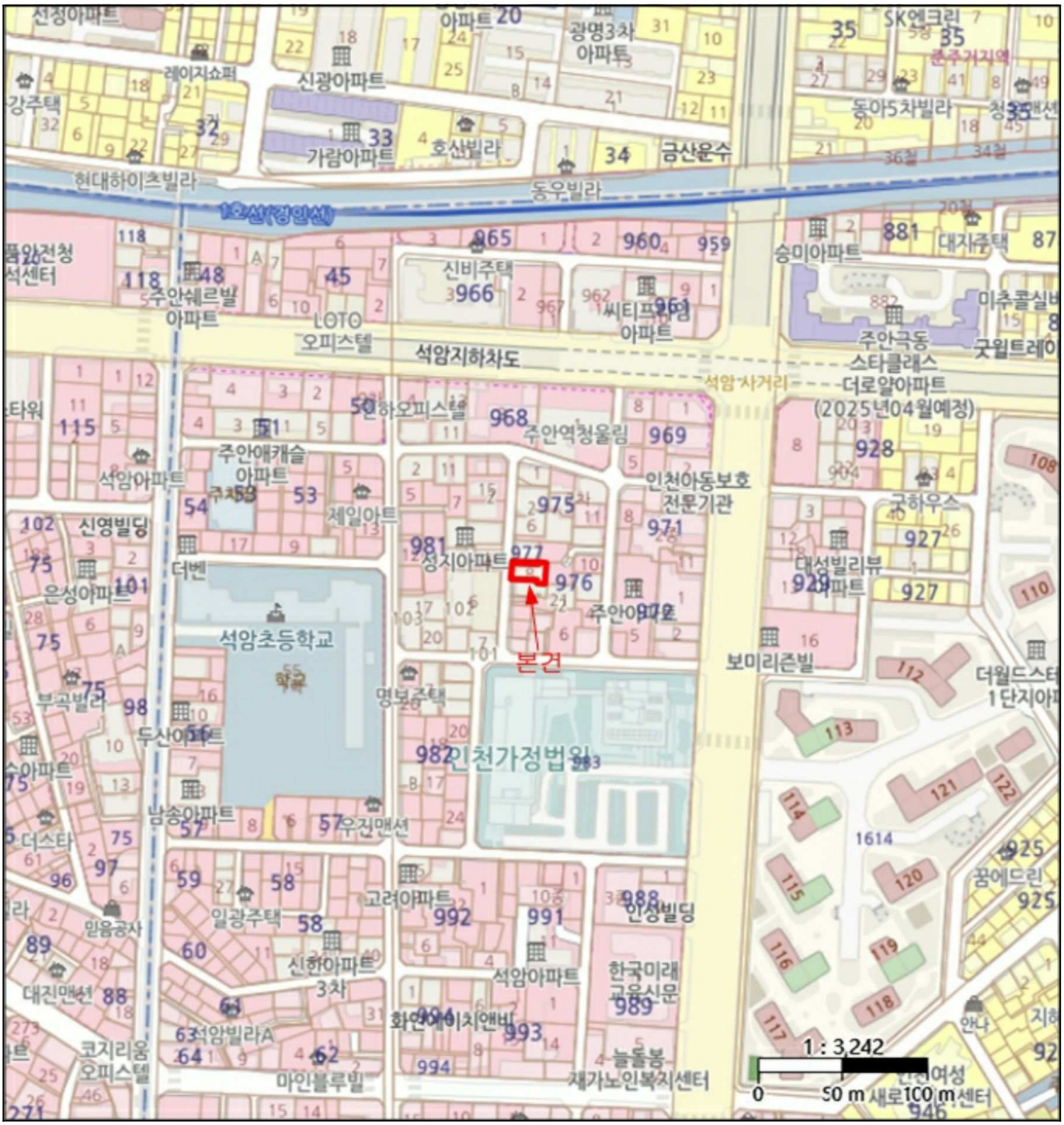
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

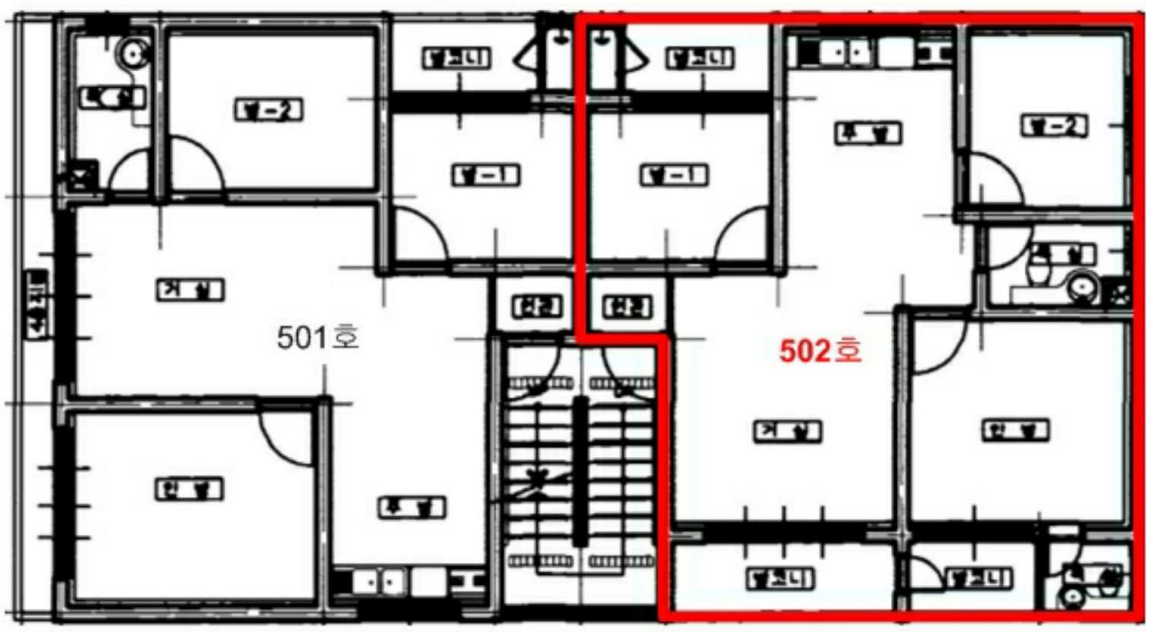
위 치 도

소 재 지	인천광역시 미추홀구 주안동 976-8외 청운아파트 1동 5층 502호



호 별 배 치 도

소 재 지	인천광역시 미추홀구 주안동 976-8외 청운아파트 1동 5층 502호



본건 [청운아파트 1동 5층 502호]



[ ]



[ ]



[1]



[1]