감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 강혜경 소유물건(2025타경937)

의 뢰 인: 인천지방법원 사법보좌관 김진득

감정평가서번호: K250409-23

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

광희감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

정 지 순

감정평가액	일억오천육백만원정(₩156,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 김진득	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	강혜경 (2025타경937)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.14	2025.04.11 ~ 2025.04.14	2025.04.14

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	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	156,000,000 백
	합 계					₩156,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 인천광역시 남동구 간석동 소재 “약산초등학교” 서측 인근에 소재하는 집합건물(씨엠쎄레니티힐 6층 605호)로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제①항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

(2) 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 14일이며 규칙 제10조에 따른 실지조사기간은 2025.04.11 ~ 2025.04.14일임.

4. 평가방법

(1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」등 제반 관계 법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 본건은「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 인근지역의 상황, 제반 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층·향, 위치별 효용도 및 동 유형, 유사형 물건의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였음. 또한 본건의 평가에 있어 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 거래사례, 평가선례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타

(1) 토지 · 건물의 배분 가격
본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 건물과 토지의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 상기와 같이 산정된 평가 가격을 한국부동산연구원의 「주거용 집합건물 토지 · 건물 배분 비율표」의 토지 · 건물 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 참고 바람.

(2) 본건의 내부구조, 호별위치 및 이용상태 등은 내.외부 관찰 및 집합건축물대장 표준설비 및 현장에서 조사된 사항 등을 바탕으로 동 유형의 표준적 이용상태를 기준으로 평가하였음.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

구분	내용		
소재지	인천광역시 남동구 간석동 108-1,108-3 (도로명주소:인천광역시 남동구 간석로6번길 7)		
건물명, 층, 호수	씨엠쎄레니티힐 6층 605호		
용도	아파트		
사용승인일자	2017.08.10		
면적(㎡)	전유부분면적	공용부분면적	대지권면적
	48.89	13.84	6.32

※ 공용부분 면적은 집합건축물대장상 공용부분 구분상의 '주'부분을 합산한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점
						사용승인일
1	간석동 108-** 씨엠쎄레니티힐 7층 / 70*호	48.89	6.32	155,000,000 (@3,170,382)	감정평가 정보체계 (KAIS)	2024.03.01
						2017.08.10
2	간석동 111-** 도담 9층 / 90*호	49.5587	8.691	160,000,000 (@3,228,494)	감정평가 정보체계 (KAIS)	2024.10.07
						2017.05.12
3	간석동 111-** 청우팰리스 5층 / 50*호	45.56	8.016	170,000,000 (@3,731,343)	감정평가 정보체계 (KAIS)	2024.06.19
						2017.07.18

(2) 비교사례의 적정성 검토

본건과 인근지역내 거래사례로 거래사례 1은 본건과 유사성이 높아 비교가능성이 높은 거래사례로 판단되어 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

상기 거래사례는 매도인과 매수인간에 정상적인 매매사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

(1) 시점수정치의 결정방법

본건은 아파트로서 한국부동산원이 조사 발표하는 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 결정하도록 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 매매가격지수 변동치(인천광역시 남동구, 아파트)

$$\text{변동치} = \frac{\text{2025년 03월지수}}{\text{2024년 02월지수}} = \frac{90.5}{90.2} \fallingdotseq 1.00333$$

※ 단 2025년 03월 지수는 미공시 상태인바 2025년 02월 지수를 연장적용함.

(3) 시점수정치의 결정

매매가격지수 변동치는 상기와 같으며, 시점수정치는 1.00333로 결정함. (1.00333)

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	격차율	비 고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대등함.
단지내부요인	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	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
격차율 누계		**1.00**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 비준가격 산정

거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격(원)	비준가격(원)
155,000,000	1.00	1.00333	1.00	48.89/48.89	155,516,000	156,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

가격수준	3,100,000 /㎡ 전후 수준으로 조사됨.

(인근 부동산 탐문조사)

2. 인근 평가선례

(출처: 협회 감정평가정보)

목적	소재지	건물명 / 호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 / 사용승인일
경매	간석동 108-*	씨엠쎄레니티힐 / 3층/30*호	55.89	7.22	160,000,000	2,862,766	2024.07.01 / 2017.08.10
경매	간석동 108-*	씨엠쎄레니티힐 / 7층/70*호	48.89	6.32	191,000,000	3,906,729	2023.03.28 / 2017.08.10
경매	간석동 108-*	세븐시티 / 9층/90*호	72.31	11.20	225,000,000	3,111,603	2024.02.21 / 2019.02.01

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 156,000,000원

2. 결정의견

거래사례, 평가선례, 인근 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료 등에 의해 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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	표시)						
	인천광역시	108-1						
	남동구	108-3						
	간석동							
	씨엠쎄레니티힐							
	[도로명주소]							
	인천광역시							
	남동구							
	간석로6번길	7						
			오피스텔	철근콘크리트구조				
			및 아파트	(철근)콘크리트지붕				
				13층				
				지하1층	218.99			
				1층	81.06			
				2층 ~ 13층	각 317.35			
	(전유부분의 건	물의표시)						
	6층 605호			철근콘크리트구조	48.89	48.89	156,000,000	비준가격
	(대지권의 목적	인 토지의	표시)					
	토지의표시:							
	1.인천광역시							
	남동구 간석동	108-1	대		207.7			
	2.동 소	108-3	대		207.7			
	대지권의종류:							
	1,2소유권							
	대지권의비율:				6.32	6.32		
	1,2				------			
					415.4			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	31,200,000	
						건 물 :	124,800,000	
	합 계						₩156,000,000.-	
			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 간석동 소재"약산초교"서측 인근에 위치하는 씨엠쎄레니티힐 6층 605호로서 주위는 동유형의 업무시설 및 공동주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 인천지하철1호선 간석오거리역이 소재하여 제반 교통사정은 편리한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 13층 오피스텔 및 아파트건물 중 아파트 6층 605호로서

외벽 : 몰탈위 수성페인트 및 돌붙임 마감.

창호 : 하이샷시 등 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기(17인승)등이 설비 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

2필 일단의 세장형의 토지로서 인접 토지와 등고 평탄하며, 오피스텔 및 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 남측으로 폭 약8미터, 약4미터의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

인천광역시 남동구 간석동 108-1번지

일반상업지역 , 방화지구

가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-08-11)(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6087)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

인천광역시 남동구 간석동 108-3번지

일반상업지역 , 방화지구

가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-08-11)(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6087)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

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)

(9) 공부와의 차이

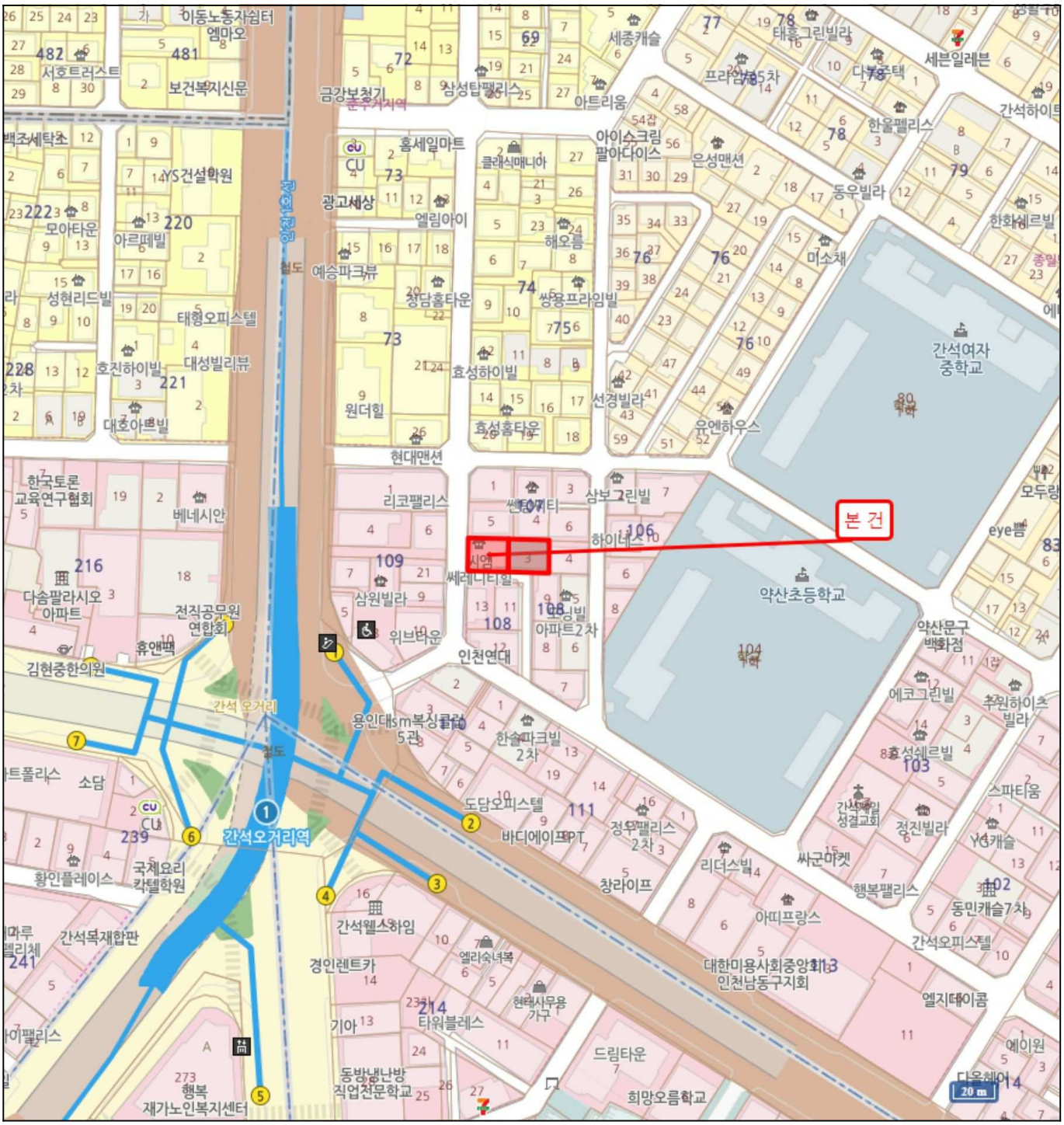
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

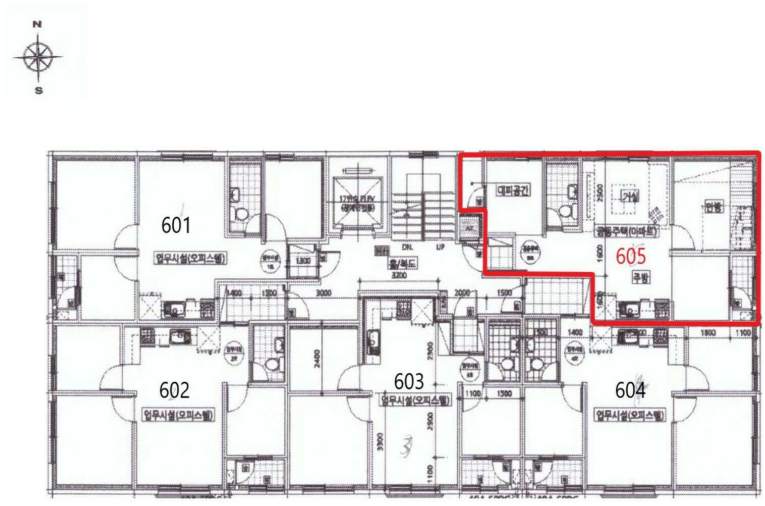
본건 부동산에 대하여 주택임차권(임차보증금 216,000,000원, 임차권자 전옥렬)이 등재되어 있음.(등기사항전부증명서에 따름.)

위 치 도

소 재 지	인천광역시 남동구 간석동 108-1 외 1필지 씨엠쎄레니티힐 6층 605호



건 물 개 황 도



[본 건]

인천광역시 남동구 간석동 108-1 외 1필지 씨엠쎄레니티힐 6층 605호


씨엠 쎄레니티힐




엘리베이터홀


605


P 지하주차장
대기중