감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 김혜자 소유물건(2025타경1162)

의 뢰 인: 인천지방법원 사법보좌관 최재호

감정평가서번호: SD2025-1050

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.

소담감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 지 연

감정평가액	사억칠천사백만원정(₩474,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 최재호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김혜자 (2025타경1162)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.26	2025.06.25 ~ 2025.06.26	2025.06.26

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 여	- 백	474,000,000
	합 계					₩474,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 서창동에 소재하는 아파트 (현대모닝사이드아파트 304동 6층 601호)에 대한 인천지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 6월 26일로 함.

4. 감정평가방법

본건 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그밖의 사항

가. 구분건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건의 호별 위치확인은 현장조사 및 집합건축물대장상 현황도면에 의하였으며, 현장조사당시 이해관계인의 폐문·부재로 내부를 조사하지 못하여 외부관찰 및 탐문 등에 의하여 동유형 구분건물의 일반적·평균적인 상태를 상정하여 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

6. 대상물건 개요

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="3">인천광역시 남동구 서창동 545
[도로명주소] 인천광역시 남동구 매소홀로 1103</td></tr>
<tr><td>건물명, 동, 층, 호수</td><td colspan="3">현대모닝사이드아파트 304동 6층 601호</td></tr>
<tr><td>용도</td><td>아파트</td><td>사용승인일</td><td>2002.11.2</td></tr>
<tr><td rowspan="2">집합건축물 대장상 면적</td><td>전유면적(㎡)</td><td>공용부분 면적(㎡)</td><td>대지권 면적(㎡)</td></tr>
<tr><td>146.98</td><td>89.394</td><td>68.0391</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 (자료출처: KAIS실거래정보 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(천원)	거래시점
							사용승인
A	서창동 000	아파트	304동 19층/ 0000호	146.98	68.0391	475,000	2025.03.24
							2002.11.02

2) 거래사례의 선정

인근 지역내 유사부동산의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례 A>를 적용 거래사례로 선정함.

2. 사정보정

<사례 기호 A>에 매도인과 매수인 간의 특수한 사정은 포착되지 않음(1.00)

3. 시점수정

본건 구분건물은 아파트로서 한국부동산원이 조사·발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 “인천광역시 남동구 아파트 매매가격지수”를 기준으로 시점수정치를 산정하는 것이 적정한 것으로 판단함.

사례거래시점 : 2025.03.24, (적용:2025년02월 매매 가격지수) : 100.1

평가기준시점 : 2025.06.26, (적용:2025년05월 매매 가격지수) : 99.9

- **시점수정치 : 99.9/100.1≒0.99800**

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
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	1.00	유사함.
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	1.00	대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시산가액

기호	거래사례 (천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (천원)	적용가격 (천원)
1	475,000	1.00	0.99800	1.000	146.98 /146.98	474,050	**474,000 (@3,225)**

6. 참고 가격자료

(자료출처 : KAIS 실거래사례 및 감정평가협회 전례)

기호	소재지	구분	동 층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래(평가)금액 (@전유면적당단가) (천원)	기준시점 / 사용승인	비고
a	서창동 000	아파트	304동 9층 000호	146.98	68.04	470,000 (@3,198)	2025.03.12 / 2002.11.02	실거래
b	서창동 000	아파트	304동 11층 0000호	146.98	68.04	500,000 (@3,401)	2024.11.22 / 2002.11.02	법원 경매
c	서창동 000	아파트	304동 7층 000호	146.98	68.04	468,000 (@3,184)	2024.07.24 / 2002.11.02	법원 경매

7. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 탐문조사에 의한 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 **474,000,000원**으로 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
	인천광역시 남동구 서창동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 매소홀로 1103	545 현대모닝 사이드 아파트 304동	아파트	철근콘크리트조 경사슬래브지붕 19층 지하층 1층 2층 3층-19층 각	725.9192 729.6032 725.6032 710.4032			
(1)	인천광역시 남동구 서창동	545	대	제3종일반주거지역	28,795.9			
1				(내) 철근콘크리트조 6층 601호 (1).소유권대지권	146.9800 68.0391 ------- 28,795.9	146.98 68.0391	474,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**237,000,000**	
						건 물 :	**237,000,000**	
	합 계						**₩474,000,000.-**	
			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 서창동 소재 "서창초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 용이하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통이용편익은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사슬래브지붕 19층 건물 내 6층 601호로서,

외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 난방설비, 승강기 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

광평수의 부정형 토지로, 아파트 건부지로 이용중임.

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

단지내 도로를 통하여 외곽 공도와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2018-12-31)(서창구획), 대로3류(폭 25m~30m)(2014-12-31)(인고2015-115호(15.5.18.) 변경고시)(접합), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 남동구 서창동 545 현대모닝사이드아파트 304동 6층 601호



위 치 도

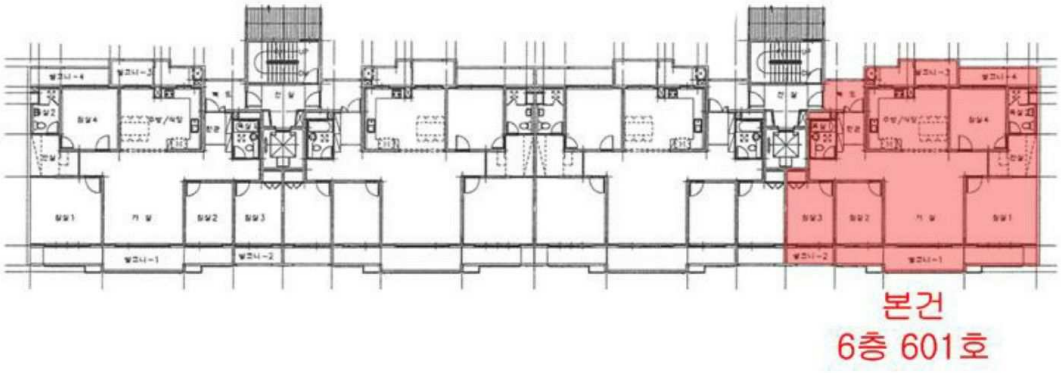
소 재 지	인천광역시 남동구 서창동 545 현대모닝사이드아파트 304동 6층 601호

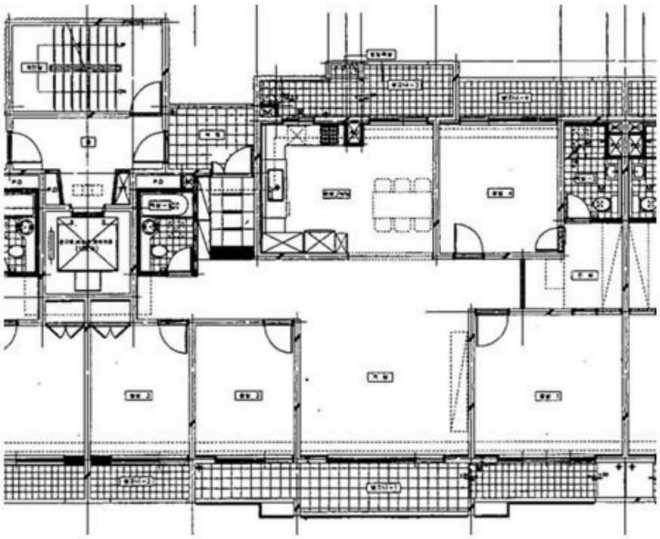


호 별 배 치 도

소 재 지	인천광역시 남동구 서창동 545 현대모닝사이드아파트 304동 6층 601호

No Scale

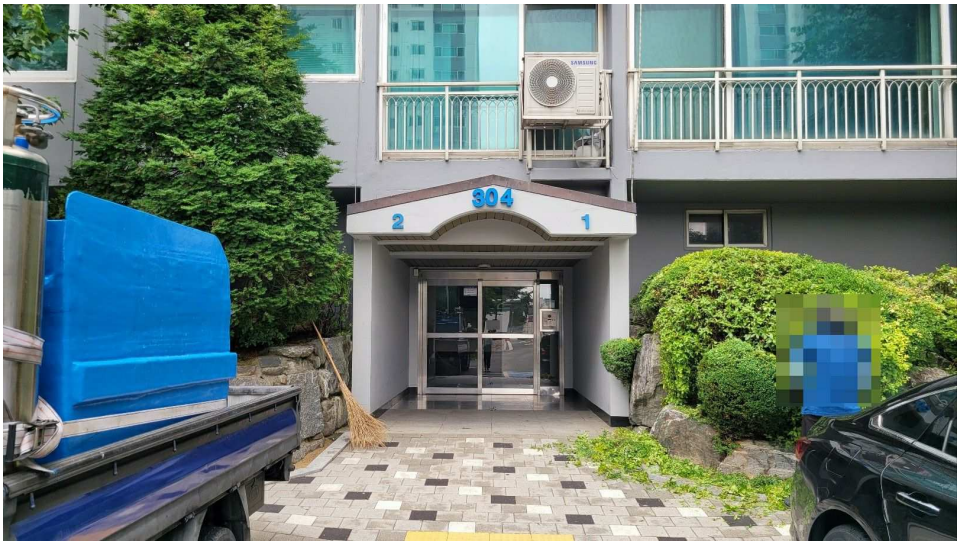




사 진 용 지



본건물전경

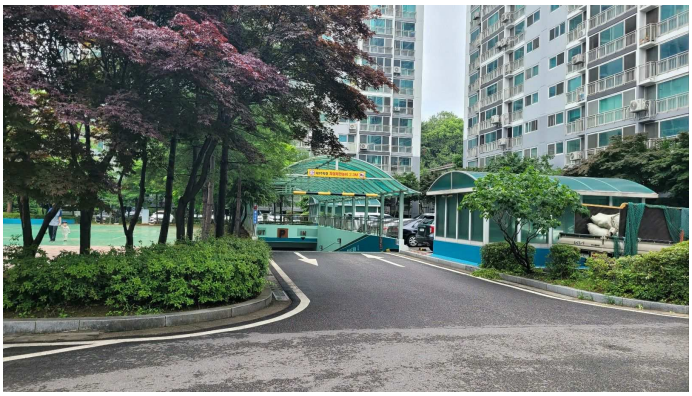


본건물출입구

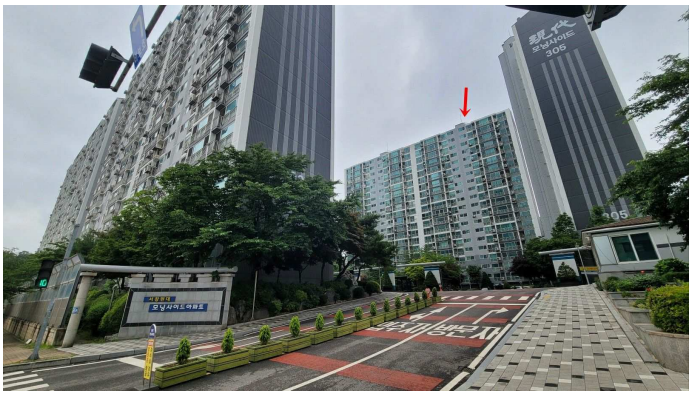
사 진 용 지



본건출입구



주차장출입구



주변환경