감 정 평 가 서

건 명	이광숙 소유물건(2025타경1419)
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 신기복
감정서번호	ES2025-1066

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.

은송감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

한 지 연

감정평가액	이억오천육백만원정(₩256,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 신기복	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이광숙 (2025타경1419)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.21	2025.08.21	2025.08.21

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	256,000,000 백
	합 계					₩256,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 연수구 옥련동에 소재하는 구분건물(삼성아파트 4동 7층 701호, 전유부분면적 : 59.98㎡)로서 인천지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 08월 21일로 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 평가명령에 따라 본건의 평가가격을 '집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)' 상의 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물감정평가명세표" 상에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

나. 본건은 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 본건 내부를 확인하지 못하여, 외부관찰, 탐문 등에 의하여 동 유형 부동산의 일반적인 상태를 상정하여 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 연수구 옥련동 634-1 [도로명주소] 인천광역시 연수구 독배로40번길 18			
층, 호수	삼성아파트 4동 7층 701호			
집합건축물대장상 용도	아파트	사용승인일	1996.03.15	
집합건축물 대장상 면적	전유면적(㎡)	공용부분(주) 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
	59.98	17.8003	21.9039	-

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처:등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인
A	옥련동 634-1	삼성아파트 ○○동	17층/ ○○호	59.98	21.9039	260,000,000	2025.03.29
						@4,335,000	1996.03.15

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 본건과 동일 단지 내에 소재한 위치적, 물적 동일성 또는 유사성이 있는 구분건물인바 <사례 기호 A>를 적용 거래사례로 선정함.

3. 사정보정

<사례 기호 A>에서 매도자와 매수자 사이의 특별한 사정이 포착되지 않음.(1.00)

4. 시점수정

본건 구분건물은 '아파트'로서 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 인천광역시 연수구 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출

거래시점 : 2025.03.29, 2025년02월 지수를 적용함.
기준시점 : 2025.08.21, 2025년07월 지수를 적용함.

2025.03.29 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 100.4
2025.08.21 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 98.8

2) 시점수정치 산정

98.8/100.4≒0.98406

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
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 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적 구성(대형,소형,중형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별/라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

6. 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (원)	적용가격(원) 전유면적당 단가(원/㎡)
1	260,000,000	1.00	0.98406	1.000	59.98 /59.98	255,855,600	256,000,000 @4,268,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 참고가격 자료

1) 인근 부동산 가격수준

유사 유형 부동산 가격수준	전유면적당 3,800,000 ~ 4,500,000원/㎡ 내외로 조사되며 동 · 층 · 호별 위치에 따라 차이가 있음.

2) 인근 유사부동산 평가전례 (자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	평가금액(원) 전유면적당 단가(원/㎡)	구분	평가기준시점 사용승인월
a	옥련동 635-**	○○아파트 ○○동	11층 /○○호	59.985	26.598	260,000,000 @4,334,000	법원 경매	2025.06 1996.07
b	옥련동 636-**	○○아파트 ○○동	12층 /○○호	59.929	25.9331	225,000,000 @3,754,000	법원 경매	2025.08 1996.09

8. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 인근 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 256,000,000원으로 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 연수구 옥련동 [도로명주소] 인천광역시 연수구 독배로40번길 18	634-1 삼성 아파트 4동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 평슬래브 지붕 23층				
				지1층	822.87			
				1층	840.43			
				2층	840.43			
				3층	840.43			
				4층	840.43			
				5층	840.43			
				6층	840.43			
				7층	840.43			
				8층	840.43			
				9층	840.43			
				10층	840.43			
				11층	840.43			
				12층	840.43			
				13층	840.43			
				14층	840.43			
				15층	840.43			
				16층	840.43			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
				17층	840.43			
				18층	840.43			
				19층	443.31			
				20층	443.31			
(1)	동소	634-1	대	제3종일반주거지역	16,163.2			
1				(내) 철근콘크리조 7층 701호	59.98	59.98	256,000,000	비준가액, 공용부분 포함평가
					21.9039			
				(1). 소유권대지권	16,163.2x--- 16,163.2	21.9039		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**102,400,000**	
						건 물 :	**153,600,000**	
	합 계						**₩256,000,000.-**	
				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 연수구 옥련동 소재 "능허대초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 양호함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진·출입이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 평슬래브지붕 20층 건물 중 7층 701호로서,
외 벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,
창 호: 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트 구조임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 광평수의 사다리형 토지로서, 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

본건 단지 내 도로를 통해 외곽공도로 진·출입이 용이함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 대로2류(폭 30m~35m)(2014-11-24)(접합),
건축용도지역기타(2019-01-14)(건축선 지정(2m), 건축과로 문의)<건축법>,
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2024-06-10)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

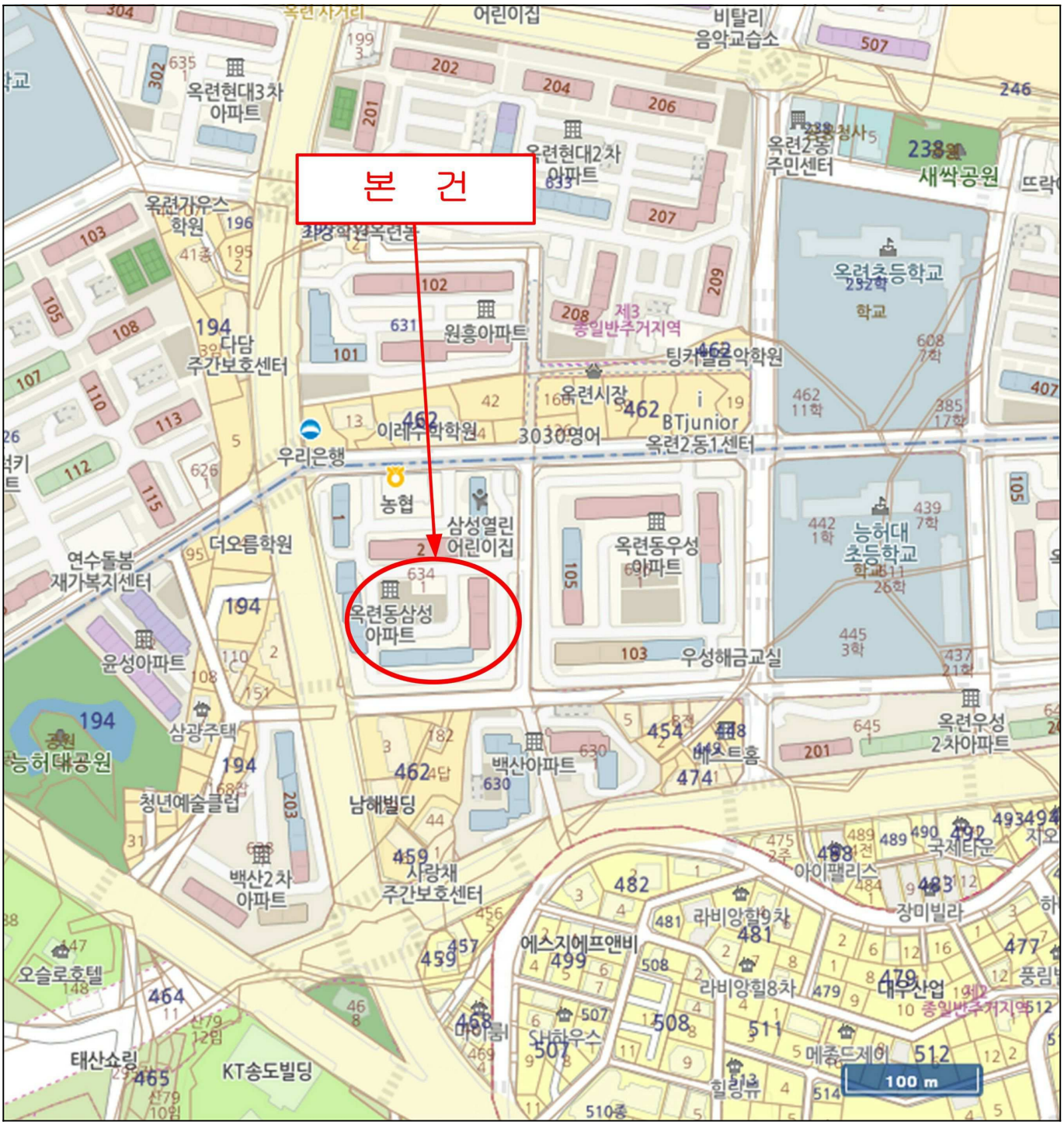
광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 연수구 옥련동 634-1 삼성아파트 4동 7층 701호



위 치 도

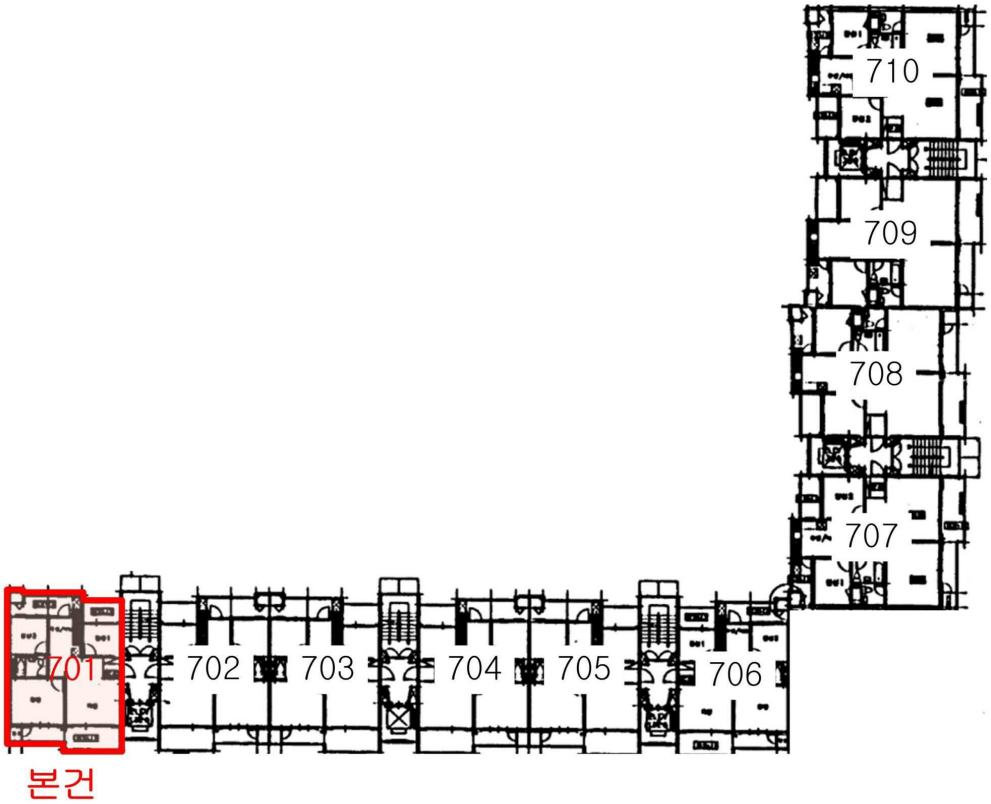
소 재 지	인천광역시 연수구 옥련동 634-1 삼성아파트 4동 7층 701호



호 별 배 치 도

소 재 지	인천광역시 연수구 옥련동 634-1 삼성아파트 4동 7층 701호

NO SCALE



삼성아파트 4동
7층 701호

사 진 용 지



본건소재 건물전경

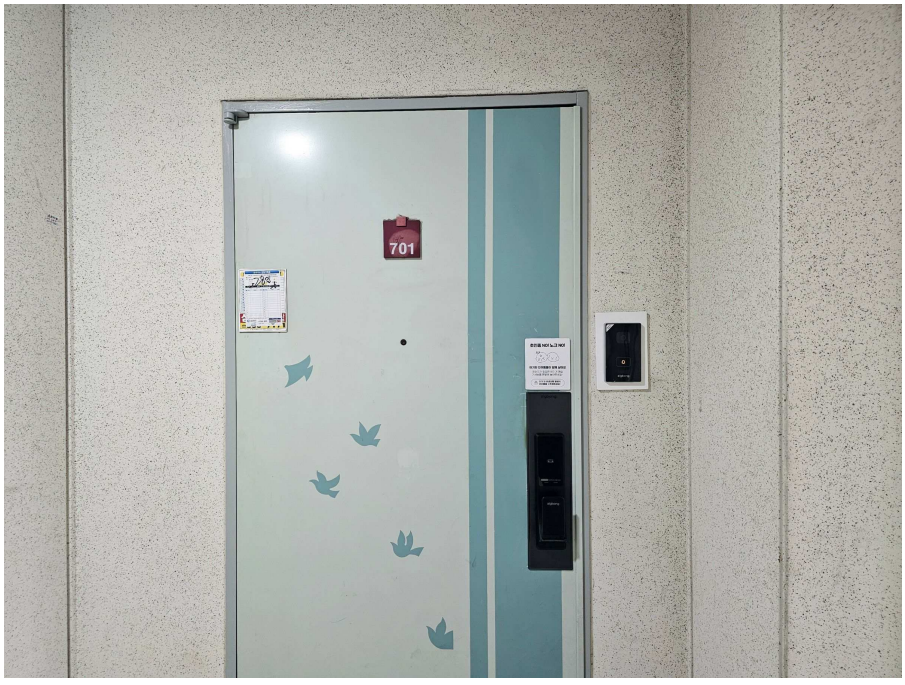


본건소재 건물전경

사 진 용 지



본건소재 건물입구



본건입구

사 진 용 지



단지내 환경



단지내 환경

사 진 용 지



주위환경



주위환경