감 정 평 가 서

건 명	김미라 소유물건(2025타경1510)
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 이광구
감정서번호	대청-2511-106

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.

대청감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 규 식  (인)

감정평가액	일억원정(₩100,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 이광구	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김미라 (2025타경1510)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.28	2025.11.27 ~ 2025.11.28	2025.11.30

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	2 1개호×- 7 이	아파트	2 1개호×- 7 하	- 여 백	100,000,000
	합 계					₩100,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 부평구 산곡동 소재 "인천산곡고등학교" 서측 인근에 위치하는 아파트 [경남아파트 102동 12층 1205호(전유면적: 84.43㎡ 중 2/7)]로서, 인천지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등의 제반 관계법령과 감정평가 일반이론 등에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

본건에 대하여 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항의 규정에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 "2025년 11월 28일"을 기준시점으로 결정하였음.

5. 실지조사 기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대한 실지조사는 "2025년 11월 27일 ~ 28일"에 실시하여 대상물건의 현황을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가의 방법

가. 감정평가의 방식

1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 감정평가방법의 결정

1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 "「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다."라고 규정함.

2) 대상물건에 적용한 주된 방법 및 다른 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 주된 방법으로 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란하다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 제반 참고가격자료 등을 활용하여 합리성을 검토하였음.

3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준으로 분양 또는 거래되는 관행이 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등 물적사항은 귀 제시목록 및 관련공부에 의거하였음.

나. 본건은 공유지분 소유형태의 아파트로서, 평가대상인 매각지분의 위치 및 경계확인 등이 불가능하여 전체면적을 기준으로 한 아파트가액을 산정하되, 해당 지분비율에 의거 면적 사정하여 감정평가하였음.

다. 구분건물의 경우 일반적으로는 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원 요청에 따라 구분건물인 대상물건의 감정평가액을 토지부분 및 건물부분의 가액으로 각각 배분하여 후첨하는 <구분건물 감정평가명세표>에 표기하였으므로 경매진행시 참조하시기 바람.

라. 본건에 대한 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 구체적인 내부구조 등을 직접 확인하지 못하고 출입문의 호 표기, 외부관찰 및 탐문조사 등을 통하여 호별배치도만을 첨부하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

소 재 지	인천광역시 부평구 산곡동 142-3 [도로명주소 : 인천광역시 부평구 안남로222번길 27]		
건물명칭 동·층·호	경남아파트 102동 12층 1205호		
구 조	철근콘크리트조 슬래브지붕	**주 용 도**	아파트
층 규 모	지하 1층 / 지상 15층	**사용승인일**	1990.12.22.
건축면적	615.72㎡	**용도지역**	제3종일반주거지역
연 면 적	9,218.96㎡	**공동주택 공시가격**	205,000,000원 (2025.01.01.기준)

기호	동·층·호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	102동 12층 1205호	아파트	84.43 × 2/7(지분) ≒ 24.1229	18.0029 × 2/7(지분) ≒ 5.1437	102.4329 × 2/7(지분) ≒ 29.2666	37.01 × 2/7(지분) ≒ 10.5743

※ 상기 공용면적은 집합건축물대장상 공용부분 중 "주" 부분만을 합한 면적임.

※ 상기 각 면적은 평가대상인 공유자 "김미라 지분 전부"에 대한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명칭 동·층·호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가액(원) (전유면적당 단가)	거래시점 (사용승인일)
A	산곡동 142-3	경남아파트 103동 7층 701호	84.43	37.01	350,000,000 (@4,145,446/㎡)	2025.05.16. (1990.12.22.)
B	산곡동 142-3	경남아파트 102동 7층 705호	84.43	37.01	347,000,000 (@4,109,914/㎡)	2025.05.12. (1990.12.22.)

나. 비교 거래사례의 선정

대상물건과 지리적으로 가까운 인근지역에 위치하고 물적 유사성에서 상호 비교가능성이 높은 거래사례 중 보다 적정한 거래사례로 판단되는 <기호 A>를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

상기 비교사례는 매도자와 매수자간의 특수한 사정이나 개별적 동기 등이 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

가. 본건은 구분건물(아파트)로서, 지가변동률 및 생산자물가상승률 등은 대상물건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원에서 매월 조사·발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 대상물건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 **<인천광역시 부평구 아파트 매매가격지수>**를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

나. 시점수정치의 산정

구 분	시점수정치	산 출 근 거 (2025.03=100 기준)	
인천광역시 부평구 [2025.05.16. ~ 2025.11.28.]	1.00000	거래시점	2025.05.16.
		기준시점	2025.11.28.
		매매가격 지 수	[아파트 매매가격지수] 2025년 04월 : 100.1 2025년 10월 : 100.1
			거래시점 : 2025년 04월 지수를 적용함. 기준시점 : 2025년 10월 지수를 적용함.
		산 식	100.1 / 100.1 ≒ 1.00000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

구 분	세 부 항 목
외 부 요 인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조), 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 교육시설·공공시설·편익시설 등의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등
내 부 요 인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 세대면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 및 단지내 주차의 편리성 등
호 별 요 인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 가치형성요인 비교치의 산정

기호	비교사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	누 계
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대상물건은 비교사례 대비 제반 가치형성요인에서 상호 대등함.				

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액(원) (전유면적당 단가)
1	4,145,446	1.00	1.00000	1.000	84.43	350,000,006	350,000,000 (@4,145,446/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

구 분	가격수준	비 고
인천광역시 부평구 산곡동 경남1차 아파트	층, 향 및 위치 등에 따라 300,000,000 ~ 360,000,000원 수준	전유면적 84.43㎡ 기준

2. 인근지역 감정평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	건물명칭 동·층·호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액(원) (전유면적당 단가)	평가 목적	기준시점 (사용승인일)
산곡동 142-3	경남아파트 105동 8층 803호	59.72	26.18	228,000,000 (@3,817,816/㎡)	법원 경매	2025.06.04. (1990.12.22.)
산곡동 145외	경남아파트 311동 16층 1601호	84.87	35.31	351,000,000 (@4,135,737/㎡)	법원 경매	2024.10.25. (1992.11.21.)
산곡동 274	경남아파트 201동 13층 1306호	84.43	38.04	340,000,000 (@4,027,005/㎡)	법원 경매	2025.09.29. (1991.07.12.)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근지역 내 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지	건물명칭 동·층·호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	인천광역시 부평구 산곡동 142-3	경남아파트 102동 12층 1205호	84.43 × 2/7(지분) ≒ 24.1229	37.01 × 2/7(지분) ≒ 10.5743	350,000,000 × 2/7(지분) ≒ **100,000,000**

※ 평가대상인 공유자 "김미라 지분 전부"에 대한 면적 및 감정평가액임.

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 부평구 산곡동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 안남로 222번길 27	142-3 경남 아파트 102동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 1층 2층~15층(각) 지층	 615.72 571.92 596.355			
	1.인천광역시 북구 산곡동	142-3	대	제3종 일반주거지역 (내)	33,696			행정구역 명칭변경: "북구 → 부평구"
1				12층 1205호 철근콘크리트조 1.소유권대지권	84.43 × 2/7 37.01 ------ 33,696 × 2/7	24.1229 10.5743	100,000,000	비준가액 (공용부분 포함) 갑구 순위번호 28번 김미라 지분 전부 (2/7)
						토지·건물 **토 지 :** **건 물 :**	**배분내역** **60,000,000** **40,000,000**	
	합 계						**₩100,000,000.-**	
			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 부평구 산곡동 소재 "인천산곡고등학교" 서측 인근에 위치하며, 부근은 동류형의 아파트단지, 다세대주택, 단독주택, 각급 학교시설 및 근린생활시설 등이 혼재는 지역으로서, 주거지로서의 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 건물까지 제반 차량 접근 가능하며, 인근 "원적로" 및 "안남로" 로변에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 대체로 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건물 내 12층 1205호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감,
창호 : 샷시 창호 등임.
[집합건축물대장상 사용승인일 : 1990년 12월 22일]

(4) 이용상태

"아파트"로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 도시가스시설 및 난방설비 등이 갖추어져 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

광평수의 부정형 토지로서, 아파트단지 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로를 통해 남측 외곽공도(안남로222번길)로 차량의 진출입이 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26. ~ 2026.8.25.)임.

(9) 공부와의 차이

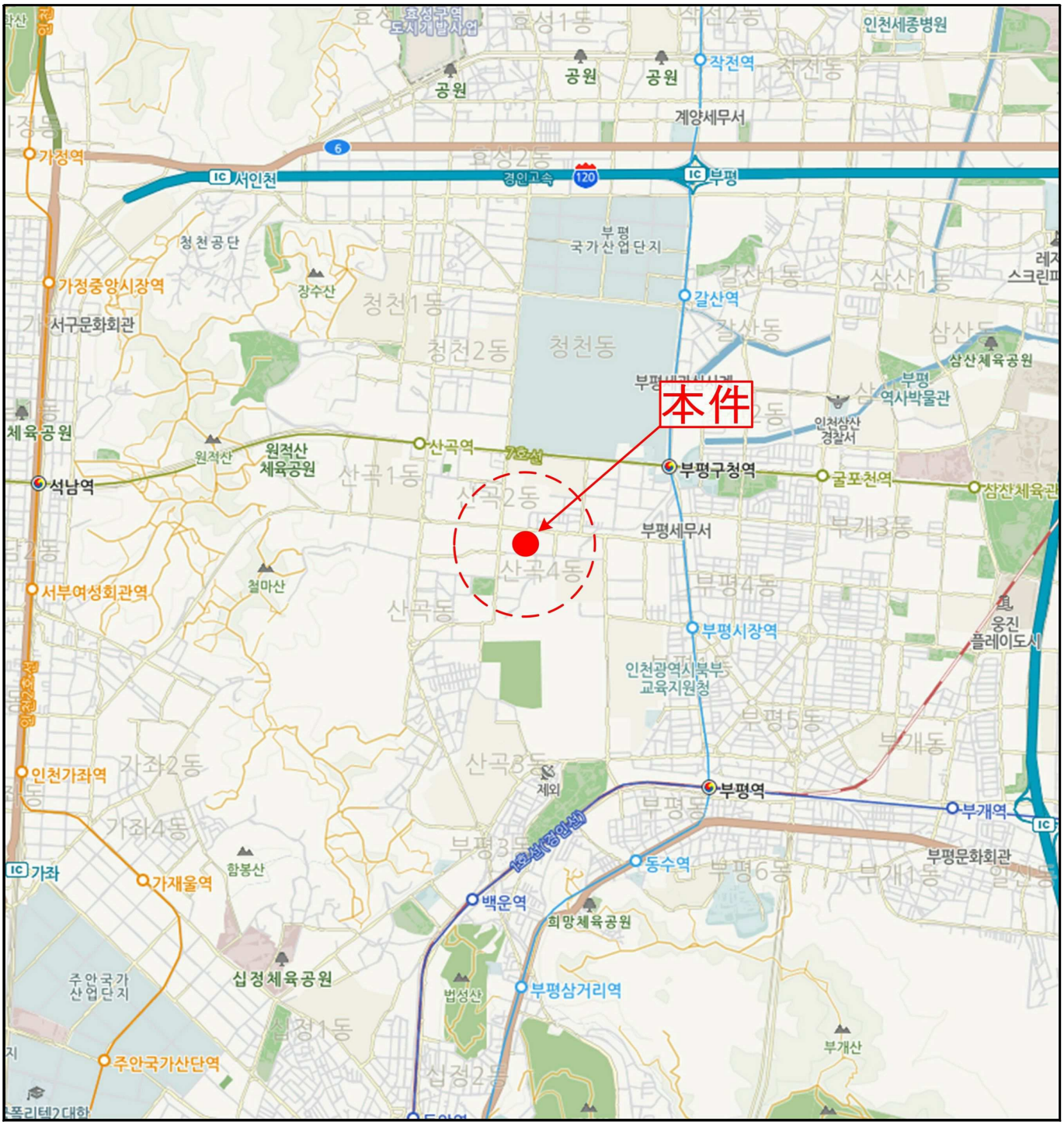
공부와 별 차이 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 부평구 산곡동 142-3 경남아파트 102동 12층 1205호

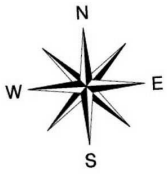


위 치 도

소 재 지	인천광역시 부평구 산곡동 142-3 경남아파트 102동 12층 1205호



호 별 배 치 도



【 호 별 배 치 도 】

1201호	1202호	1203호	본 건 1205호	1206호	1207호

본건 [경남아파트 102동 12층 1205호]


102
102

[-]



[-]



[ ]



[1]