감 정 평 가 서

의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 김연희
건 명	김경덕 소유물건(2025타경1602)
감정서번호	250922-96-1

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.

청목감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

우 정 미

감정평가액	삼억삼천일백만원정(₩331,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 김연희	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매24계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김경덕 (2025타경1602)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.10.02	2025.09.29 ~ 2025.10.02	2025.10.10

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	331,000,000 백
	합 계					₩331,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 신흥동3가 소재 ‘신선초등학교’ 서측 인근에 위치하는 “인천유림노르웨이숲에듀오션 103동 30층 3004호” 대한 경매목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가 근거법령 및 감정평가 방법

- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령의 규정과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가하였음.

-「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가 기준가치 및 기준시점, 기타사항

- 「감정평가에 관한 규칙」제2조 제1호 및 제5조의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가함.

- 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.10.02.일자로 하며, 2025.10.02.일자 실지조사 시행하였음.

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 산정함.(거래사례비교법)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 중구 신흥동3가 31-13 (인천광역시 중구 서해대로 278)				
건물명, 층, 호수	인천유림노르웨이숲에듀오션 103동 30층 3004호				
용 도	아파트	사용승인일	2023.4.28		
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
	59.1069	23.298 (공용부분 '주')	82.4049	13.7067	

3. 거래사례의 선정

사례	소재지	건물명	층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점 사용승인일
#1	신흥동3가 31-13	인천유림 노르웨이숲 에듀오션	24층	59.8723	13.8842	317,000,000	감정평가 정보체계	25.05.01 23.04.28
#2	신흥동3가 31-13	인천유림 노르웨이숲 에듀오션	39층	59.8723	13.8842	337,000,000	감정평가 정보체계	24.07.22 23.04.28

인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례인 <사례 #2>를 선정함

4. 사정보정

사례는 시세수준과 비교해 볼 때 정상적인 거래로 보임.(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 '인천광역시 중구 아파트 매매가격지수'를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 시점 수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024.06) 가격지수 (거래시점상 2024년06월 지수를 적용 함)	100.0
대상물건의 기준시점(2025.08) 가격지수 (기준시점상 2025년08월 지수를 적용 함)	99.5
시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수	99.5/100.0 ≒ 0.99500

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일 단지내 사례로서 단지 외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	단지 내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	제반여건에서 대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누계		1.000		

7. 비준가액

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡/㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
337,000,000	1.00	0.99500	1.000	59.1069/ 59.8723	331,028,375	331,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 참고가격 자료 (인근 평가전례)

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
신흥동3가 31-13	인천유림 노르웨이숲 에듀오션	19층	56.1965	13.0318	경매	312,000	25.07.02
신흥동3가 31-13	인천유림 노르웨이숲 에듀오션	36층	59.1069	13.7067	경매	332,000	25.04.21
신흥동3가 31-13	인천유림 노르웨이숲 에듀오션	36층	66.1765	15.3461	담보	403,000	24.11.14

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 331,000,000원

2. 결정의견

평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물감정평가명세표

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 중구 신흥동3가	31-13 인천유림 노르웨이 숲에듀 오션	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 39층				
	<도로명 주소> 인천광역시 중구	서해대로 278		1층	93.7022			
				2층	25.2163			
				3층 ~ 17층	413.7447			각층
				18층	92.4946			
				19층 ~ 39층	413.7447			각층
1	인천광역시 중구 신흥동3가	31-13	대		9,117.8			
				(내)				
(1)				철근콘크리트구조 30층 3004호	59.1069	59.1069	331,000,000	비준가액
				1. 소유권 대지권	13.7067/ 9,117.8	13.7067		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	99,300,000	
						건 물 :	231,700,000	
	합 계						**₩331,000,000.-**	
			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 중구 신흥동3가 소재 '신선초등학교' 서측 인근에 위치하며, 인근은 공장, 창고 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하여 대중교통여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 39층 건물 중 30층 3004호로서,
외벽: 몰탈위 페인트 등 마감
창호: 샷시 마감.
(건축물대장상 사용승인일:2023.4.28)

(4) 이용상태

본건은 공동주택(아파트)임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 토지로서, 아파트 부지로 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 토지 서측으로 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(2022-10-11), 지구단위계획구역 , 광로2류(폭 50m~70m)(2021-03-25)(저촉), 건축용도지역기타(2019-01-30)(건축선 2m(11층 이상인 건축물은 3m , 건축과로 문의))<건축법>, 상대보호구역(2023-04-03)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2023-06-01)(2023.6.1.)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 특별관리해역(시화호-인천연안(2007.04.16.))<해양환경관리법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(외국인 토지거래허가구역(지정기간:2025. 8. 26. ~ 2026. 8. 25.)) 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위 치 도

소 재 지	인천광역시 중구 신흥동3가 31-13 (인천광역시 중구 서해대로 278) 인천유림노르웨이숲에듀오션 103동 30층 3004호



건 물 개 황 도

호 별 배 치 도

NO SCALE



사 진 용 지



본건 전경



본건 출입문

사 진 용 지



인천유림노르웨이숲에듀오션



주위환경