감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	이원호 소유물건(2025타경1700) (경매23계)
의 뢰	인:	인천지방법원 사법보좌관 오재홍
감정평가서번호:		새한2510-1-1504



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.

새한감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

길 승 균

감정평가액	삼억사천구백만원정(₩349,000,000-)				
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	인천지방법원 경매23계		
소 유 자 (대상업체명)	이원호 (2025타경1700)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일
		2025.10.27	2025.10.20 ~ 2025.10.27		2025.10.28

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	349,000,000 백
	합 계					₩349,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(아파트)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 계양구 병방동 [도로명 주소] 계양구 장제로 878	432-5 105동	아파트 '학마을 서해 아파트'	철근콘크리트벽식 구조 슬래브지붕 16층 건물 1층 2층 3층 4층 5층~15층,각 16층 지하층	 459.54 454.50 449.46 449.46 449.46 300.76 425.1			
1.				(내) 2층 203호 철근콘크리트벽식 구조 1) 소유권 대지권	59.79 32.0852 61,145.8x----- 61,145.8	59.79 32.09	349,000,000	
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**174,500,000**	
						건 물 :	**174,500,000**	
	합 계						**₩349,000,000-**	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 계양구 병방동에 소재하는 아파트로서 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="6">인천광역시 계양구 병방동 432-5 학마을서해아파트 단지
(인천광역시 계양구 장제로 878)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">단지현황</td><td>토지의
지목/면적</td><td>대/61,145.8㎡</td><td>단지의
규모</td><td>23개동,
1,262대</td><td>건폐율%)</td><td>22.26</td></tr>
<tr><td>토지의
용도지역</td><td>제3종일주거
지역</td><td>층수
(해당동)</td><td>1/16</td><td>용적률(%)</td><td>239.04</td></tr>
<tr><td>건물의
주구조</td><td>철근콘크리트
벽식구조</td><td>건물의 주용도</td><td>아파트</td><td>사용승인일</td><td>1997-10-29</td></tr>
<tr><td rowspan="2">평가대상</td><td colspan="6"><u>105동 2층 203호</u></td></tr>
<tr><td>전유면적
(㎡)</td><td>공용면적*
(㎡)</td><td>공급면적
(㎡)</td><td>대지권 면적
(㎡)</td><td colspan="2">용 도</td></tr>
<tr><td></td><td>59.79</td><td>21.42</td><td>81.21
(24형)</td><td>32.0852</td><td colspan="2">공동주택</td></tr>
</table>

* 건축물대장상의 '주'해당 면적임.

3. 감정평가의 기준가치 및 감정평가 조건

감정평가의 기준이 되는 가치로서 본건은 감정평가에 관한 규칙 제2조 제1호 및 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 및 실지조사

본건은 감정평가에 관한 규칙 제10조 제1항에 따라 대상물건의 현황을 실지조사하였으며 동 규칙 제9조 제2항에 의거 대상 물건의 현황 및 가격조사를 완료한 2025년 10월 27일을 기준시점으로 하였음.

5. 기타사항

가. 건물과 토지(대지권)의 배분가격은 건물과 토지(대지권)를 일괄하여 평가한 가액을 한국부동산연구원에서 제시하는 배분비율에 의거하여 배분하였음.

나. 본건의 현장조사 당시 거주인의 폐문부재로 인하여 내부구조 등은 건축물현황도, 유사물건의 평가사례 자료, 감정인의 탐문 및 조사 등을 통하여 일반적인 현황으로 판단하였음.

나. 본건의 면적은 공부상의 면적을 기준으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 감정평가에 관한 규칙 제16조의 규정에 의거하여 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우로서, 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지(대지권)와 건물을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

평가단가(원/㎡) = 거래사례가격(원/㎡) x 사정보정치 x 시점수정치 x 가치형성요인비교치
평가액(원) = 단가(원/㎡) x 면적(㎡)

나. 본건 구분건물은 부동산 시장에서 토지와 건물이 일체로 거래되고 있으므로 물건의 특성상 다른 평가방법(원가법, 수익환원법)의 적용이 곤란하여 동 규칙 제12조 제2항에 따라 이를 생략하였음.

2. 인근지역의 가격조사 자료

인근지역에서 본건과 유사하다고 판단되는 사례는 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 인근지역의 거래사례

기호	소재지	동.호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래시점	거래가액(원)
1	병방동 432-*	12*동 150*호	59.94	32.17	2025-06-27	335,000,000
2	병방동 432-*	10*동 40*호	59.79	32.09	2025-06-19	350,000,000
3	병방동 432-*	10*동 50*호	59.79	32.09	2025-05-30	340,000,000

(자료: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등) * 지번,동,호수의 일부를 기재 생략하였음.

나. 인근지역의 평가사례

기호	소재지	동.호수	전유면적(㎡)	기준시점	평가액(원)	평가목적
4	병방동 432-*	11*동 90*호	59.94	2025-06-20	344,000,000	경매
5	병방동 432-*	10*동 90*호	59.79	2024-03-21	314,000,000	경매

(자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보) * 지번,동,호수의 일부를 기재 생략하였음.

3. 거래사례비교법에 의한 가격산출

가. 비교사례의 선정

- 인근지역의 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인이 가장 유사하다고 판단되는 거래사례 기호 2.을 비교사례로 선정함.

- 거래사례의 전유면적당 단가 : 5,854,000원/㎡ (거래가액/전유면적)

나. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

다. 시점수정

- 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로서 한국부동산원이 조사 발표하는 주택가격동향조사의 아파트 매매가격지수를 적용하여 시점수정함.

- 매매가격지수: 인천광역시 계양구

구 분	시점수정치	비 고
거래사례 2	0.99800	사례의 매매당시의 적용 지수 : 99.9 본건의 기준시점의 적용 지수 : 99.7 시점수정치 산출 : 99.7/99.9 ≒0.99800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인 비교

조건	항 목	비교 사례	본건	비 고
외부 요인	가로의 폭, 구조 등, 대중교통의 편의성(지하철, 버스), 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성, 인근환경 등	1.00	1.00	유사함.
건물 요인	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 통로구조(복도식,계단식), 건물의 규모 및 층수 등	1.00	1.00	유사함.
개별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 소음 등	1.00	1.00	층별, 위치별 효용 등에서 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
비 교 치 (상승식)		1.000	1.000	

마. 가격 산출

- 시산 가격

사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	본건 면적(㎡)	시산가격 (원)
5,854,000	1.000	0.99800	1.000	59.79	349,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시산가격의 검토 및 감정평가액의 결정

- 상기 거래사례비교법에 의해 평가한 시산가격 수준이 인근의 거래사례, 인근의 부동산 시세 수준을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 감정평가액 결정 : ₩ 349,000,000-

(아파트)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 계양구 병방동 소재 임학중학교 남측에 인접한 학마을서해아파트 단지 내에 소재하며 주변은 아파트, 근린생활시설 등이 소재하는 주택지대임.

(2) 교통상황

본건 까지 제반 차량 출입가능하며 버스정류장 및 지하철 임학역이 인접하여 위치하고 있어 제반 교통상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 슬래브지붕의 16층 건물이며 사용승인일은1997-10-29 임.
외벽: 콘크리트위 페인트 마감등
내벽: 벽지 및 페인트 마감 등
창호: 삿시창 등

(4) 이용상태

주거용(아파트)으로 이용중임.
(별첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 소화전 설비, 도시가스 설비, 승강기 설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

(아파트)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)

부정형의 토지로서 아파트의 건부지로 이용중임,

(7) 인접 도로상태등

단지 내 포장도로 개설되어 있으며 남측으로 광대로, 서측으로 중로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(계산택지), 도시철도(저촉), 철도(저촉),
가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
장애물제한표면구역(수평표면)<공항시설법>, 장애물제한표면구역(원추표면)<공항시설법>,
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>,
택지개발지구<택지개발촉진법>, 중점경관관리구역, 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등
주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)

(9) 공부와의 차이

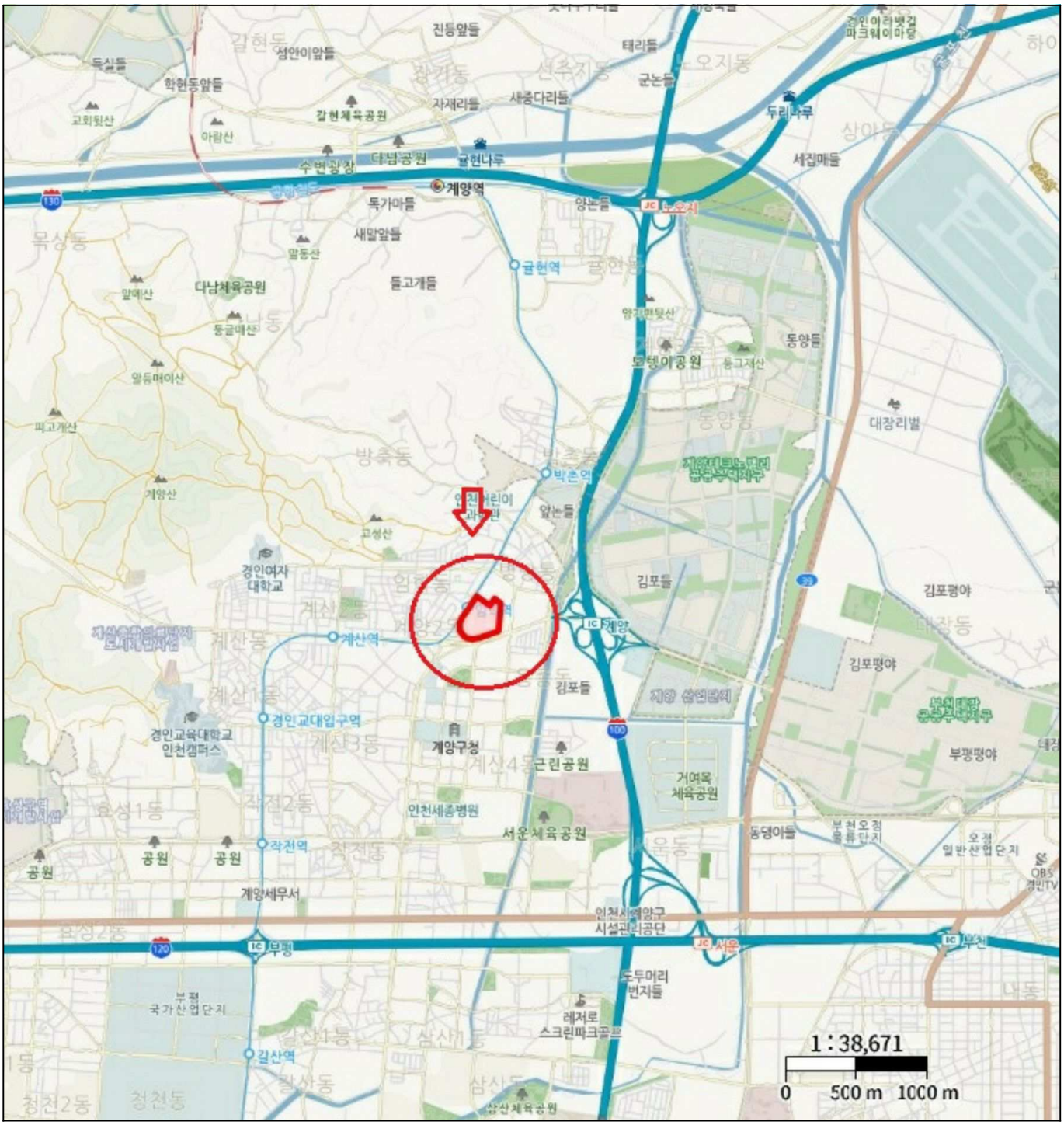
--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

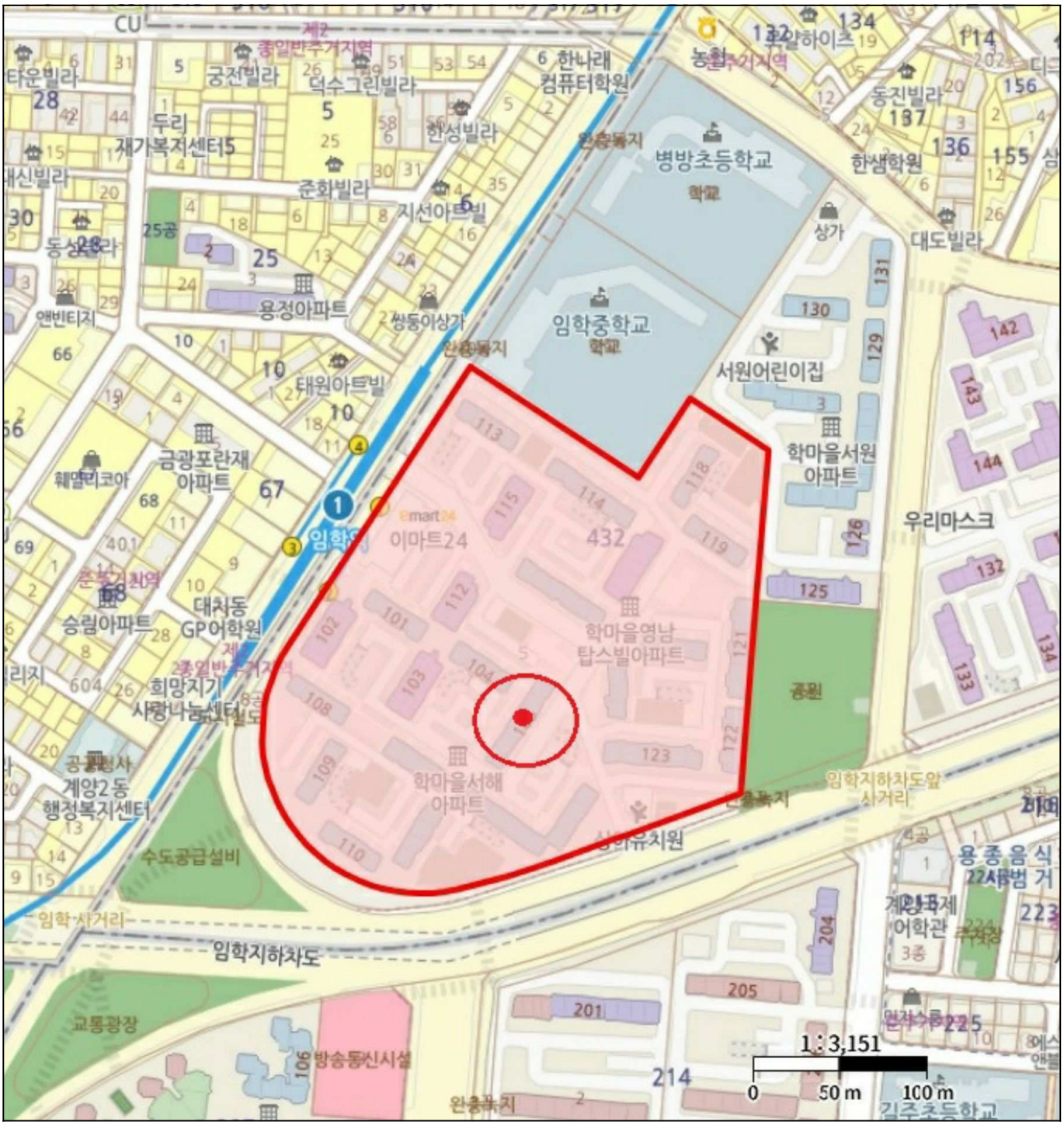
광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 계양구 병방동 432-5 학마을서해아파트 105동 2층 203호



상 세 위 치 도

소 재 지	인천광역시 계양구 병방동 432-5 학마을서해아파트 105동 2층 203호

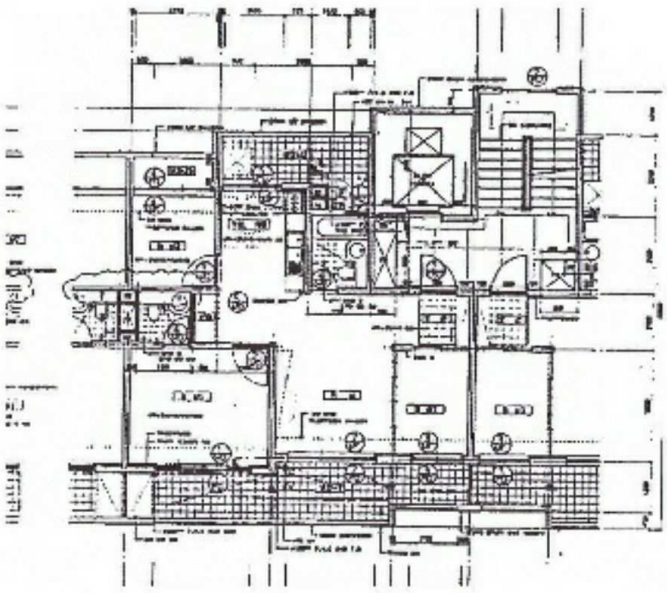


내 부 구 조 도

소 재 지	인천광역시 계양구 병방동 432-5 학마을서해아파트 105동 2층 203호

<2층 배치도>

201	202	203	204	205	206



<203호>




3 105 4


3 105 4