

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 신순희 소유물건(2025타경508263)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정평가서번호: 정현20250307

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.

정현감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
유영욱

감정평가액	이억칠천사백만원정 (₩274,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매17계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신순희(2025타경508263)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.26	2025.03.24 ~ 2025.03.26	2025.03.26		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	274,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩274,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 평가개요

가. 평가목적

본건은 인천광역시 서구 가좌동 소재 “가림고등학교” 동측 인근에 위치한 진주아파트 제305동 제5층 제501호(전유면적: 76.70㎡)에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

나. 평가기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련규정과 감정평가 일반이론에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였음.

다. 기준시점

본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.03.26.로 함.

라. 실시조사기간

본 평가의 실시조사기간은 2025.03.24.~ 2025.03.26.임.

마. 평가방법

본건은 아파트로서 위치, 주위환경, 입지여건, 건물의 구조, 시공상태, 관리상태, 향, 층별·위치별 효용도 등 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하고, 건물과 토지의 소유권 대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

바. 기타사항

- (1) 본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제규정 및 거래 관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀원 평가명령에 따라 한국 감정평가사협회와 한국부동산연구원의 “구분건물 토지·건물 배분비율표”, 인근 토지가격수준 및 건축비 수준 등을 참조하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- (2) 본건에 대한 현장조사에서는 폐문 등으로 인해 내부조사가 불가능하여 집합건축물 대장과 인근 동유형 아파트의 내부구조를 참조하고, 외부관찰에 의해 표준적 이용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

상황을 기준으로 평가를 하였으므로 경매진행시 참조하시기 바람.

2. 거래사례비교법에 의한 가격 산정

가. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 서구 가좌동 30- 86				
건물명, 층, 호	진주아파트 제305동 제5층 제501호				
용 도	아파트	사용승인일		1989.11.25	
면 적	전유면적 (㎡)	공용부분 “주” 부분 면적 (㎡)	전유면적+ 공용부분 “주”부분 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률
	76.70	15.95	92.65	36.88	-

나. 거래사례의 선정

본건 평가에 적용할 거래사례는 대상물건과 같은 단지에 위치하고, 물적 유사성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 사례#1을 선정하였음.

사례	소재지	건물명	전유면적(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
		호	대지권면적(㎡)			사용승인일
#1	가좌동 30- 86	진주아파트 3**동	76.70	275,000,000	3,585,398	2024.11.01
		7층 7**호	36.88			1989.11.25
#2	가좌동 30- 86	진주아파트 3**동	76.70	272,000,000	3,546,284	2024.10.11
		6층 6**호	36.88			1989.11.25

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

라. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수중 “인천광역시 서구 아파트 주택매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

$$\frac{2025년\ 2월}{2024년\ 10월} = \frac{94.8}{95.1} \approx 0.99685$$

※거래시점은 2024년 10월 지수를 적용함.

※기준시점은 2025년 2월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교

요인		격차율		비고
조건	세부항목	사례 #1	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	단지외부요인은 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	단지내부요인은 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	1.00	호별 요인은 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 요인은 대등함.
누계		1.000	1.000	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 비준가격

사례	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 단가(원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가격 (원)
# 1	3,585,398	1.000	0.99685	1.000	3,574,104	76.70	274,133,777

3. 감정평가액의 결정

가. 인근 평가사례

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
		호				사용승인일
가좌동 30- 86	진주아파트 3**동	4	59.36	경매	230,000,000	2024.03.28
		4**				1989.11.25
가좌동 30- 102	진주아파트 5**동	4	84.85	경매	345,000,000	2024.06.27
		4**				1991.07.20

나. 한국부동산원 아파트 시세 (기준일 : 2025년 3월 17일)

소재지	단지명	전유면적(㎡)	하한가(원)	상한가(원)
가좌동 30- 86	진주아파트	76.70	245,000,000	275,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. KB부동산 아파트 시세 (기준일 : 2025년 3월 21일)

소재지	단지명	전유면적(㎡)	하위평균가(원)	일반평균가(원)	상위평균가(원)
가좌동 30- 86	진주아파트	76.70	260,000,000	275,000,000	290,000,000

라. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 가격, 평가사례, 참고가격자료, 인근지역 동유형 부동산의 경기 동향 등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 **274,000,000원**으로 결정 함.

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 서구 가좌동 소재 "가림고등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층 건물내 제5층 제501호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등.
창호: 샷시창임.

(4) 이용상태

"아파트"로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형에 가까운 광평수 토지로서, "아파트" 등의 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 도로 개설되어 있으며, 인접 공도에 연결되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 도로(도로)(접함), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-11-26)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육청 평생교육과 문의 560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 등기사항전부증명서에는 임차보증금 금160,000,000원의 주택임차권이 등재되어 있음.

광역위치도



소재지	인천광역시 서구 가좌동 30-86 진주아파트 305동 5층 501호
-----	---------------------------------------



위치도

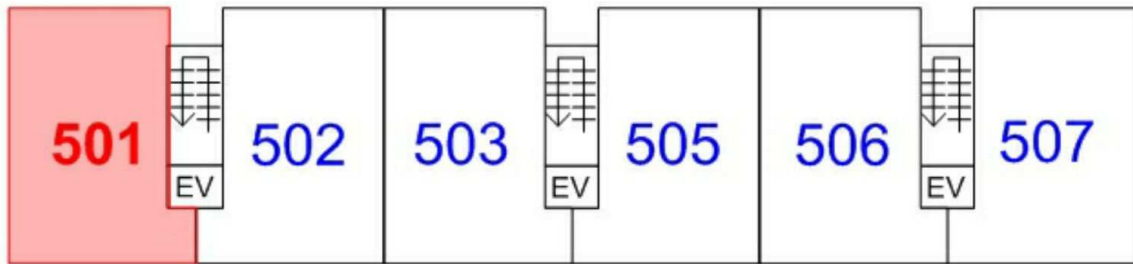


소재지

인천광역시 서구 가좌동 30-86 진주아파트 305동 5층 501호



호 별 배 치 도



<본건 : 가좌동 30-86 진주아파트
제305동 제5층 제501호>

사 진 용 지



본건이 속한 건물의 전경



본건이 속한 건물의 전경

사 진 용 지



본건 출입구



주위 환경