감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	망 임애순의 상속인 신동길 외 11명 소유물건(2024타경535354)
의 뢰	인:	인천지방법원 사법보좌관 이재선
감정평가서번호:		나우240806-02

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

나우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

오 우 영

감정평가액	이억일천오백만원정(₩215,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 이재선	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매21계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	망 임애순의 상속인 신동길 외 11명 (2024타경535354)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.08.12	2024.08.12	2024.08.14

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	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	215,000,000 백
	합 계					₩215,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

오 우 영

감정평가액	이억일천오백만원정(₩215,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 이재선	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매21계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	망 임애순의 상속인 신동길 외 11명 (2024타경535354)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.08.11	2024.08.11	2024.08.14

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	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	215,000,000 백
	합 계					₩215,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 평가개요

1. 평가목적

본건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 "인천논곡초등학교" 북동측 인근에 위치하는 논현주공아파트 제214동 제7층 제702호에 대한 인천지방법원의 (임의)경매를 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」(이하 “감칙”) 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 등

기준시점은 본건 가격조사완료일인 2024년 8월11일이며, 같은 날 실지조사하였음.

4. 감정평가의 방법

감칙 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법인 거래사례비교법으로 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 비준가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 감칙 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가 방법에 의한 시산가액의 비교 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 참작하여 비준가액의 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정함.

5. 기타

구분소유건물은 [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률] 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 토지와 건물 일체로 분양 및 거래되는 관행이 있어 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 본건 평가액을 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(부동산연구원)’ 등을 참고하여 토지와 건물의 가액으로 구분하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 비준가격

1. 대상물건의 개요

기호	소재지	건물명	용도/ 총층수	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사용승인일	비고
가	논현동 563-3	논현주공아파트 214동	아파트/ 20	7/702	48.45	35.03	1998.08.25	

2. 사례의 선정

대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 다음의 거래사례를 선정하였음.

기호	소재지	용도	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점 사용승인일
A	논현동 5**-*	아파트	10/-	48.45	35.03	215,000,000	실거래 정보	2024.07.06 1998년

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

4. 시점수정

본건과 물적, 지리적 특성이 유사하여 시점수정치로 활용하기에 가장 적합하다고 판단되는 한국부동산원 발표 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 “인천광역시 남동구 아파트매매가격지수”를 기준하여 산정함.

년월	가격지수	시점수정치
2024.06	90.7	1.00000
2024.06	90.7	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

구분		격차율	비고
조건	세항목	대상/사례	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업· 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성 등		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대체로 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, 향별, 위치별 효용	1.00	대체로 대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면 방식(베이) 등		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함.
누계		1.000	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

6. 비준가액

기호	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	대상 면적(㎡)	비준가액 (원)
	기호	금액(원)				사례 면적(㎡)	
가	A	215,000,000	1.00	1.00000	1.000	48.45	215,000,000
						48.45	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	평가목적	가격시점
논현동 5**	-	9/-	48.45	201,000,000	경매	2021.07
논현동 5**-*	-	17/-	59.13	239,000,000	경매	2024.07

2. 인근 유사물건 가격수준

호가수준	₩200,000,000원 내외임.

3. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가액, 평가전례, 인근 유사물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	동/층/호	감정평가액(원)	비고
가	214/7/702	215,000,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	인천광역시 남동구 논현동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 함박뫼로 439	563-3 논현주공 아파트 제214동	아파트	철근콘크리트 벽식조 경사슬라브지붕 20층				
				1층	365.824			
				2층~20층 각	413.289			
				지층	395.473			
1	인천광역시 남동구 논현동	563-3	대	제3종일반주거지역	53,792.5			
가				(내) 철근콘크리트벽식조 제7층 제702호	48.45	48.45	215,000,000	"비준가액" (공용부분: 42.9074㎡)
					35.03			
				1 소유권대지권	--------	35.03		
					53,792.5			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	107,500,000	
						건 물 :	107,500,000	
	합 계						₩215,000,000.-	
			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 남동구 논현동 소재 "인천논곡초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 등 공동주택, 단독주택, 근린생활시설, 공장 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 위치하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식조 경사슬라브지붕 20층 건물 내 제7층 제702호로서,
외벽: 콘크리트 벽면위 페인팅 등 마감.
창호: PVC샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 대체로 등고 평탄한 광평수의 부정형 토지로서 아파트 단지 건부지로 이용 중임.

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 통하여 인접 공도에 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(논현1),
가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2018-02-26)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

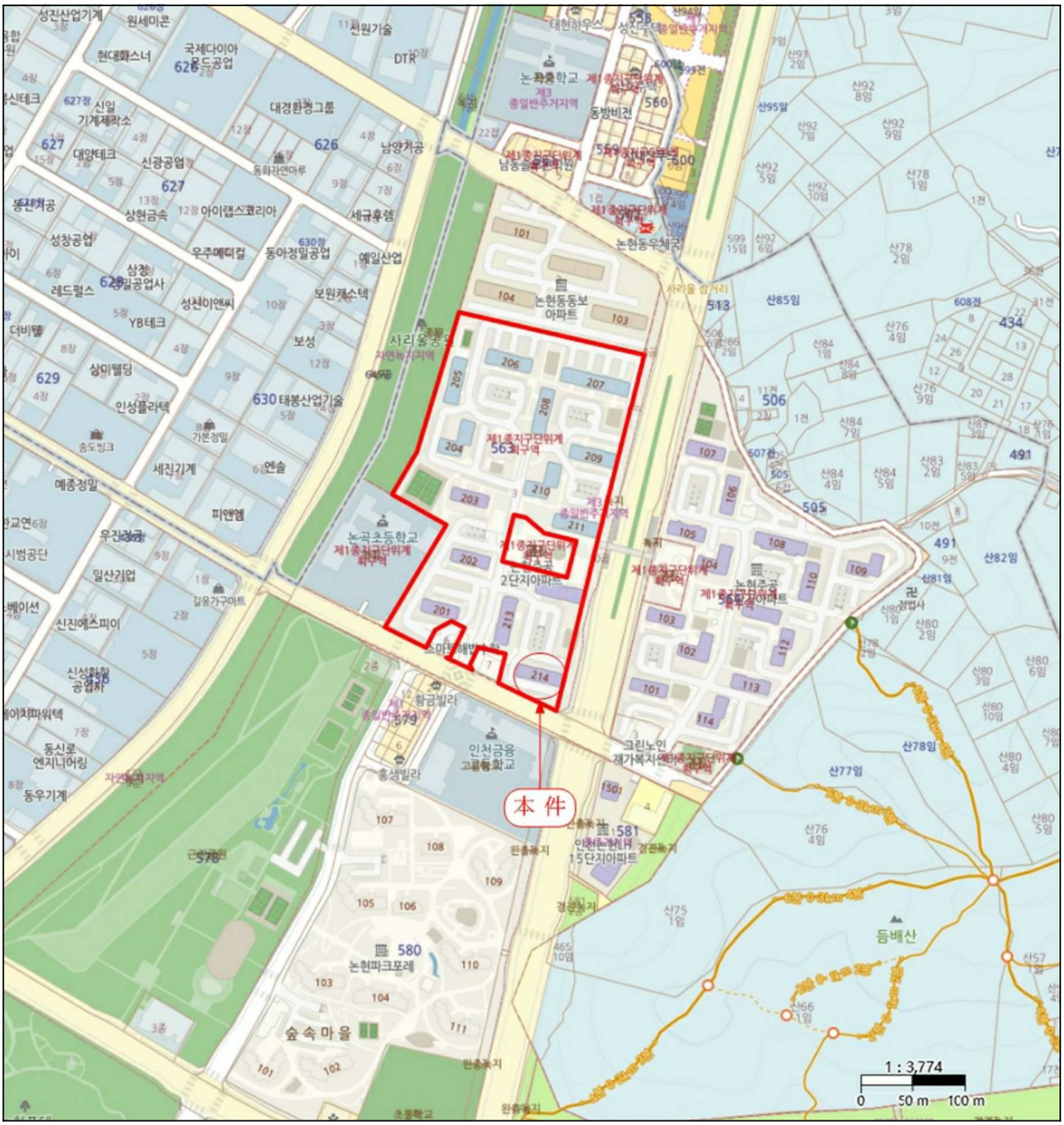
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위 치 도

소 재 지	인천광역시 남동구 논현동 563-3 논현주공아파트 214동 7층 702호



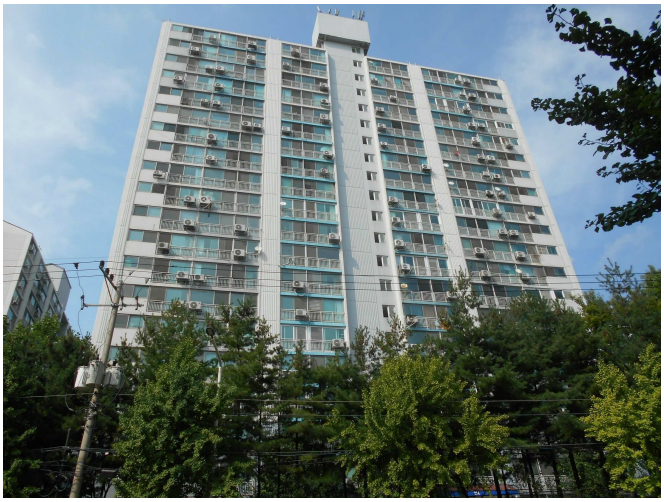
건 물 개 황 도

No scale



-임대미상-

사 진 용 지



본건 전경1(남측 인근에서 촬영)



본건 전경2(북측 인근에서 촬영)



주변 전경(서측 인근에서 촬영)



출입문 전경