감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 김현준 소유물건(2024타경577730)

의 뢰 인 : 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정평가서번호 : SW-3-241212-301

발송 No. 2024.12.20 (주)감정평가법인 신원

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.

(주)감정평가법인 신원 경인지사

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 박 기 찬 (인)

(주)감정평가법인 신원 경인지사 대표이사 이희중 (서명또는인)

감정평가액	**일억구천일백만원정(₩191,000,000.-)**			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 이재선	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매21계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김현준 (2024타경577730)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.12.16	2024.12.16	2024.12.17

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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	191,000,000
합 계					₩191,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 이 정 성 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 "인천성리초등학교" 북서측 인근에 위치하는 통칭 '삼보아파트' 제가동 제3층 제303호로서, 인천지방법원 의뢰에 의한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

없　　음.

3. 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조(기본적 사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 16일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 12월 16일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거, 시장성의 측면인 비교방식에 의하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 감정평가하였음.

5. 그 밖의 사항

- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 적정배분 비율에 의해 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였음.

- 본건은 실지 조사시 폐문 및 거주인 부재로 내부확인이 어렵고, 집합건축물대장상 현황도면이 없는 바, 귀 제시목록 등에 의거 현장조사시 문패 및 외부관찰 등을 기준으로 표시하였으니 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1187 [도로명주소 : 인천광역시 남동구 성리로35번길 20-4]				
건물명·층·호수	통칭 "삼보아파트" 제가동 제3층 제303호		사용승인일자	1984.01.11.	
건물의 구조	철근콩크리트조 슬래브지붕		용도	아파트	
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	전용율(%)
1	66.96	7.945	74.905	41.82	약 89.39

2. 거래사례의 선정

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

거래사례 #1	소재지	인천광역시 남동구 구월동 OOOO		
	동·층·호수	통칭 "삼보아파트" 제O층 제OOO호	근 거	등기사항전부증명서
	거래금액(원)	188,500,000	거래시점	2024.03.06.
	전유면적(㎡)	66.96	거래단가(원/㎡)	@2,815,000

※ 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 비교적 높은 거래사례#1을 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 조사됨.**(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

(1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(2) 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "인천광역시 남동구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 매매가격지수 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 가격지수를 적용하여 하기와 같이 시점수정함.

- 월별 인천광역시 남동구 아파트 매매가격지수

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	90.3	**90.2**	90.2	90.2	90.4	90.7	91.0	91.5	91.8	91.8	**91.6**	

- 시점 수정치 산출

▸ 사례(1)의 가격지수 : 90.2

거래시점(2024.03.06.) 2024년 02월 지수를 적용 함.

▸ 본건 가격지수 : 91.6

기준시점(2024.12.16.) 2024년 11월 지수를 적용 함.

▸ 시점 수정치 : 91.6 / 90.2 ≒ **1.01552**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

조건	항목	격차		비고
		사례	대상	
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건 등	1.00	1.00	유사함.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	유사함.
	노후도, 전용률 등			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별효용	1.00	1.00	유사함.
	위치별, 향별효용			
	공용부분의 전용사용권 여부			
	부지에 대한 지분면적			
	관리상태 등			
계		1.00	1.000	-

6. 비준가액

구분	거래단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	2,815,000	1.00	1.01552	1.000	2,858,689	2,859,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준(본건유사 물건)	전유면적 기준 2,500,000원/㎡ ~ 3,000,000원/㎡ 수준

2. 인근 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회)

평가선례 #1	소재지	인천광역시 남동구 구월동 OOOO		
	동·층·호수	우정개나리아파트 제O동 제O층 제OOO호	평가목적	공 매
	평가금액(원)	210,000,000	기준시점	2023.10.27.
	전유면적(㎡)	61.38	적용단가(㎡)	@3,421,000
평가선례 #2	소재지	인천광역시 남동구 구월동 OOOO-O		
	동·층·호수	삼보아파트 제O동 제O층 제OOO호	평가목적	시가참고
	평가금액(원)	155,000,000	기준시점	2022.09.30.
	전유면적(㎡)	67.5	적용단가(㎡)	@2,296,000
평가선례 #3	소재지	인천광역시 남동구 구월동 OOOO		
	동·층·호수	송정아파트 제O동 제O층 제OOO호	평가목적	경 매
	평가금액(원)	139,000,000	기준시점	2023.12.28.
	전유면적(㎡)	40.2	적용단가(㎡)	@3,458,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 경매 낙찰통계(아파트)

(자료출처 : 부동산태인)

기 간	낙찰건수	총낙찰가율	지역	비고
2023.12.17 ~ 2024.12.16	105건	84.72%	인천광역시 남동구	아파트
	26건	86.34%	구월동	

ISO 9001 ISO 14001
SHINWON APPRAISAL CO., LTD
www.appsw.co.kr

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

기호	구 분	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
1	통칭 "삼보아파트" 제가동 제3층 제303호	66.96	2,859,000	191,438,640	**191,000,000**

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가선례, 인근 부동산 가격수준, 아파트 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1	인천광역시 남동구 구월동	1187	아파트	철근콩크리트조 슬래브지붕 5층				통칭 "삼보아파트"
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 성리로 35번길 20-4			1층 2층 3층 4층 5층 지하실 옥탑	401.76 401.76 401.76 401.76 401.76 205.47 30.96			
1	인천광역시 남동구 구월동	1187	대	제2종일반주거지역	2,087.9			대지권의 목적인 토지의 표시
(1)				(내) 철근콩크리트조 제3층 제303호	66.96	66.96	191,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권 ------ 2,087.9x------ 대지권	41.82 2,087.9	41.82		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 95,500,000 95,500,000	
	합 계						₩191,000,000.-	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생 및 냉난방설비등	7. 도시계획 및 기타 공법관계
2. 교 통 상 황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 인접 도로상태 등	9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

인천광역시 남동구 구월동 소재 "인천성리초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시 됨.

2. 교통상황

본건 아파트 단지 주차장으로 차량 진·출입이 가능하고, 인근에 지하철역을 비롯한 시내버스정류장 등이 소재하므로 제반 교통사정은 보통시 됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

1)건물의 구조

철근콩크리트조 슬래브지붕 5층건 내 제3층 제303호로서,

(사용승인일 : 1984.01.11.)

외벽 : 페인트 등 마감

창호 : 새시 창임.

2)이용상태 : 공부상 주용도는 아파트임.

(후첨 '호별배치도 및 내부구조도' 참조)

4. 위생 · 냉난방 시설 등

위생설비 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 등고 평탄한 가장형 토지로서, 건부지(아파트 등)로 이용 중임.

ISO 9001 ISO 14001
SHINWON APPRAISAL CO., LTD
www.appsw.co.kr

구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생 및 냉난방설비등	7. 도시계획 및 기타 공법관계
2. 교 통 상 황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 인접 도로상태 등	9. 임대관계 및 기타

6. 인접 도로상태 등

서측, 북측, 남측으로 폭 약 6~8미터 아스팔트 포장도로에 각각 접함.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-09-28)(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강좌 460-6087)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강좌 460-6087)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

8. 공부와의 차이

-

9. 임대관계 및 기타

1)임대관계

미상임.

2)기타

-

ISO 9001 ISO 14001

SHINWON APPRAISAL CO., LTD
www.appsw.co.kr

광 역 위 치 도

N

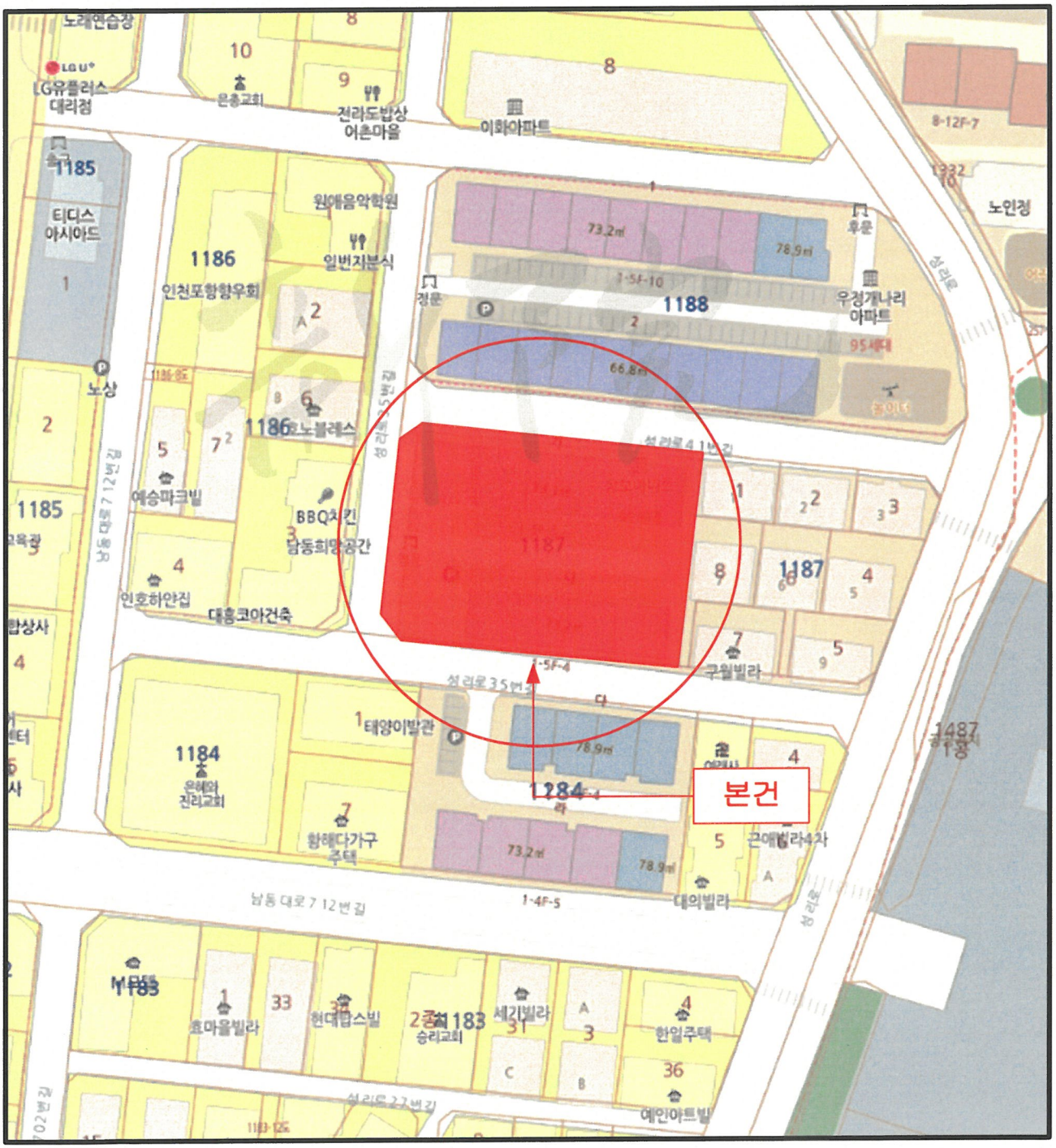
소 재 지	인천광역시 남동구 구월동 1187 통칭 '삼보아파트' 제가동 제3층 제303호



위 치 도

N

소 재 지	인천광역시 남동구 구월동 1187 통칭 '삼보아파트' 제가동 제3층 제303호

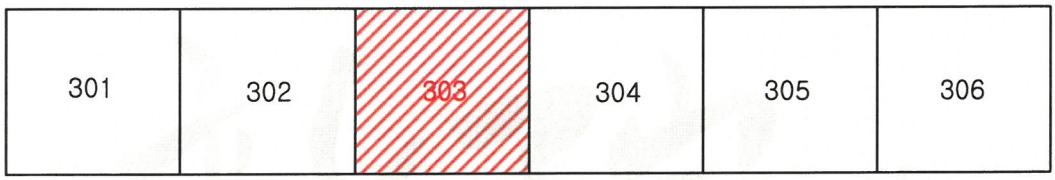


호별배치도 및 내부구조도

NO SCALE



호 별 배 치 도



"본 건"
통칭 '삼보아파트'
제가동 제3층 제303호

내 부 구 조 도



사 진 용 지



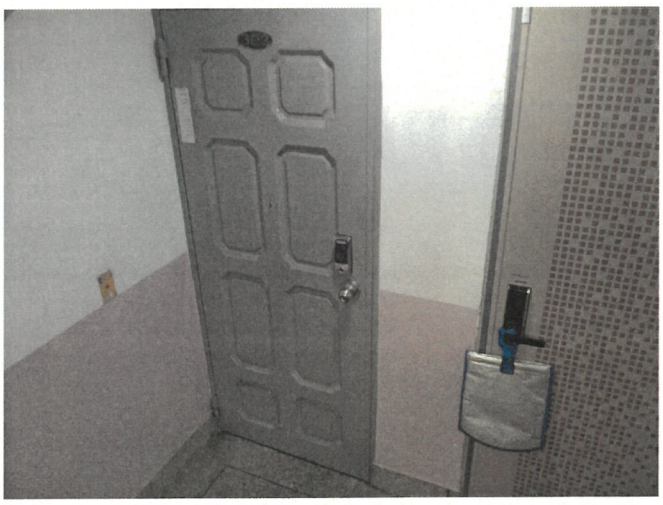
본건 전경



본건 전경



본건 전경



본건 전경

회 보 서

우)22762 인천광역시 서구 청라커낼로260번길 7-11, 607호(청라동, 청라퍼스트타워)
E-Mail : shinwon3@KAPALAND.CO.KR
TEL. 032-423-6403
FAX. 032-423-6404

문서번호 : sw-3-241212-301

시행일자 : 2024-12-17

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 이재선

참 조 : 경매21계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)감정평가법인 신원의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.12.12자 귀 제 『2024타경577730』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『김현준 소유물건(2024타경577730)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

발송 No. 2024.12.20 (주)감정평가법인 신원

(주)감정평가법인 신원 경인지사

대표이사 이희중

수수료 청구서

(전화: 032-423-6403, FAX: 032-423-6404)

문서번호 : sw-3-241212-301

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 이재선 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.12.12 자 귀 제『 2024타경577730 』 호로 의뢰하신『 인천광역시 남동구 구월동 1187 가동 3층 303호 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과목		금액	비고
평가수수료		**290,000**	기본수수료 ≒290,000
실비	여비	110,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	2,000	
	자료수집비	4,000	
	소계	126,000	
특별용역비		-	
공급가액		416,000	1,000원 미만 절사
부가세		41,600	
합계		**457,600**	
기납부 착수금		-	
정산청구액		**457,600**	

붙 임 : 감정평가서 2 부

입금계좌: 하나 298-910010-60005(예금주:(주)감정평가법인 신원)

(주)감정평가법인 신원 경인지사

대표이사 이희중