감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 최용주 소유물건(2024타경578641)

의 뢰 인: 인천지방법원 사법보좌관 한기철

감정평가서번호: KI241213-3004

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)가교감정평가법인 경인지사

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
여 용 우

(주)가교감정평가법인 경인지사 지사장 석용범 (서명또는인)

감정평가액	**일억팔천육백만원정(₩186,000,000.-)**			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 한기철	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매24계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최용주 (2024타경578641)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.12.17	2024.12.13 ~ 2024.12.17	2024.12.20

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	186,000,000 백
	합 계					₩186,000,000

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 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 "인천소래초등학교" 동측 인근에 위치하는 ["통칭" 한라아파트 제101동 제3층 제314호]로서, 인천지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 본 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 「시장가치」를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

(2) 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

(1) 기준시점

본건 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 12월 17일로 함.

(2) 실지조사 · 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 본건 평가대상 물건에 대하여 2024년 12월 13일 에서 2024년 12월 17일까지 실지조사 및 가격 조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 근거 및 방법

(1) 본건 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』,『감정평가 실무기준』등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

(2)『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분건물은『감정평가에 관한 규칙』제7조 제2항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 공유지분)을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 시산가격을 산정하고, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 평가전례 및 가격수준 등 참고가격자료를 활용해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

(3) 시산가격은 본건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례를 선정하고, 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

(4) 구분소유건물은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

(1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장등에 의거하였음.

(2) 본건 현장조사 시, 소유자 및 이해관계인의 폐문부재 등으로 인해 부득이하게 내부 확인을 하지 못한 바, 본건의 위치 및 내부구조, 마감자재, 이용상황 등은 외부관측, 평가전례, 건축물현황도(도면) 등을 근거로 작성하였으니 경매진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 대상 물건의 개요

소재지	인천광역시 남동구 논현동 549 [인천광역시 남동구 포구로 64-6]			건물명	제101동	
구조	철근콘크리트조 슬래브지붕			규모 (지상층/지하층)	지하1층/지상18층	
용도	공동주택(아파트)			사용승인일	1996.02.29	
기호	층	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권(㎡)
1	3	314	59.7	26.977	86.677	21.577

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

『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.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가격

(1) 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

(2) 거래사례의 선정

사례	소재지	건물명 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액	전유면적당 단가(㎡)	거래시점/ 사용승인일	자료출처
#1	남동구 논현동 54○	통칭"한라아파트" 제101동/ 제14층/140○호	59.7	180,000,000	3,015,075	2024.05.24 1996.02.29	등기사항 전부 증명서
#2	남동구 논현동 54○	통칭"한라아파트" 제101동/ 제13층/130○호	59.7	185,000,000	3,098,827	2023.08.19 1996.02.29	등기사항 전부 증명서
#3	남동구 논현동 54○	통칭"한라아파트" 제101동/ 제9층/90○호	59.7	245,000,000	4,103,853	2022.05.05 1996.02.29	등기사항 전부 증명서

※ 본건과 유사한 구분건물 거래사례 중 동일 단지내 소재하며, 위치적 유사성, 물적유사성 및 전유면적 등의 유사성이 있는 거래사례 **<기호 #2>**을 선정함.

(3) 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

(4) 시점수정

한국부동산원이 조사 * 발표하는 월간 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

[인천광역시 남동구(23.08.19~24.12.17)]

구분	가격지수
대상물건의 기준시점(2024년11월) 가격지수	91.6
거래사례의 거래시점(2023년07월) 가격지수	89.3
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	91.6/89.3≒ 1.02576

※ 거래시점 : 2023.08.19, 2023년07월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2024.12.17, 2024년11월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인의 비교

대상물건(1) / 거래사례#2			
구분		격차율	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별적 요인	층별 효용	0.98	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 열세함.
	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	본건은 사례대비 대체로 유사함.
격차율 계		0.980	-

(6) 시산가액 산정

대상물건		거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
1	59.7	3,098,827	1.000	1.02576	0.980	3,115,080	185,970,276	186,000,000

※ 상기 비준가액은 산출가액 십만원 단위에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 감정평가액 결정의견

1. 본건 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

전례	소재지	건물명 동/층/호수	면적 (㎡)	평가금액	전유면적당 단가(㎡)	기준시점/ 사용승인일	평가목적
#4	남동구 논현동 54○	통칭 "한라아파트" 101동/ 제11층/제110○호	59.7	187,000,000	3,132,328	2024.05.07 1996.02.29	법원 경매
#5	남동구 논현동 54○	통칭 "한라아파트" 101동/ 제3층/제31○호 (본건)	59.7	202,000,000	3,383,585	2023.04.07 1996.02.29	법원 경매
#6	남동구 논현동 54○	통칭 "한라아파트" 101동/ 제11층/제110○호	59.7	305,000,000	5,108,878	2022.01.11 1996.02.29	법원 경매

2. 인근 유사부동산 가격수준

구분	가격수준
본건 유사 구분건물	경과년수, 층별 · 위치별 효용 및 전유면적의 크기 등에 따라 가격 편차가 나타나고 있으며, 본건 유사 구분건물의 경우 전유면적 기준 3,000,000원/㎡ 내외 정도 수준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 결정

상기 참고가격 자료(거래사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

대상물건			시산가액	감정평가액 결정 (원)	비 고
일련 번호	명칭,동 /층,호	전유면적 (㎡)	거래사례비교법 (원)		
1	통칭"한라아파트" 제101동/ 제3층 제314호	59.7	186,000,000	**186,000,000**	-
합 계			-	**186,000,000**	-

구분건물 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 남동구 논현동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 포구로 64-6	549 제101동	아파트 제101동	철근콘크리트조 슬래브지붕 18층 지하1층 1층 ~ 18층 (각)	88.20 1,218.58			
(1)	동소	549	대	제3종 일반주거지역	6,328			
1				(내) 철근콘크리트조 제3층 제314호 (1) 소유권 ------- 대지권	59.7 21.577 6,328×---- 6,328	59.7 21.577	186,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**74,400,000**	
						건 물 :	**111,600,000**	
	합 계						**₩186,000,000.-**	
			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 "인천소래초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 아파트 및 다세대주택 등 공동주택, 각종 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 지역으로 제반 주위 환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량통행이 용이하며, 인근에 지하철 수인분당선 "소래포구역" 및 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 지하1층 / 지상18층 건물 내 제3층 제314호로서
(사용승인일 : 1996.02.29)
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등으로 추정됨.
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 아파트 1세대(방2, 주방/식당, 거실, 욕실, 발코니 등)로 이용중인 것으로 추정됨.

(5) 설비내역

본건은 기본적인 위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비, 주차장시설 등이 되어있는 것으로 추정됨.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 인접지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서 현재 "공동주택(아파트) 건부지"로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지내로 도로가 외곽 공도와 연계되어 있으며, 본건 남측으로 앵고개로와, 북측, 동측, 서측으로 포구로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 대로2류(폭 30m~35m)(2018-12-21)(대2-74호선)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(대3-76호선)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 등임.

(9) 공부와의 차이

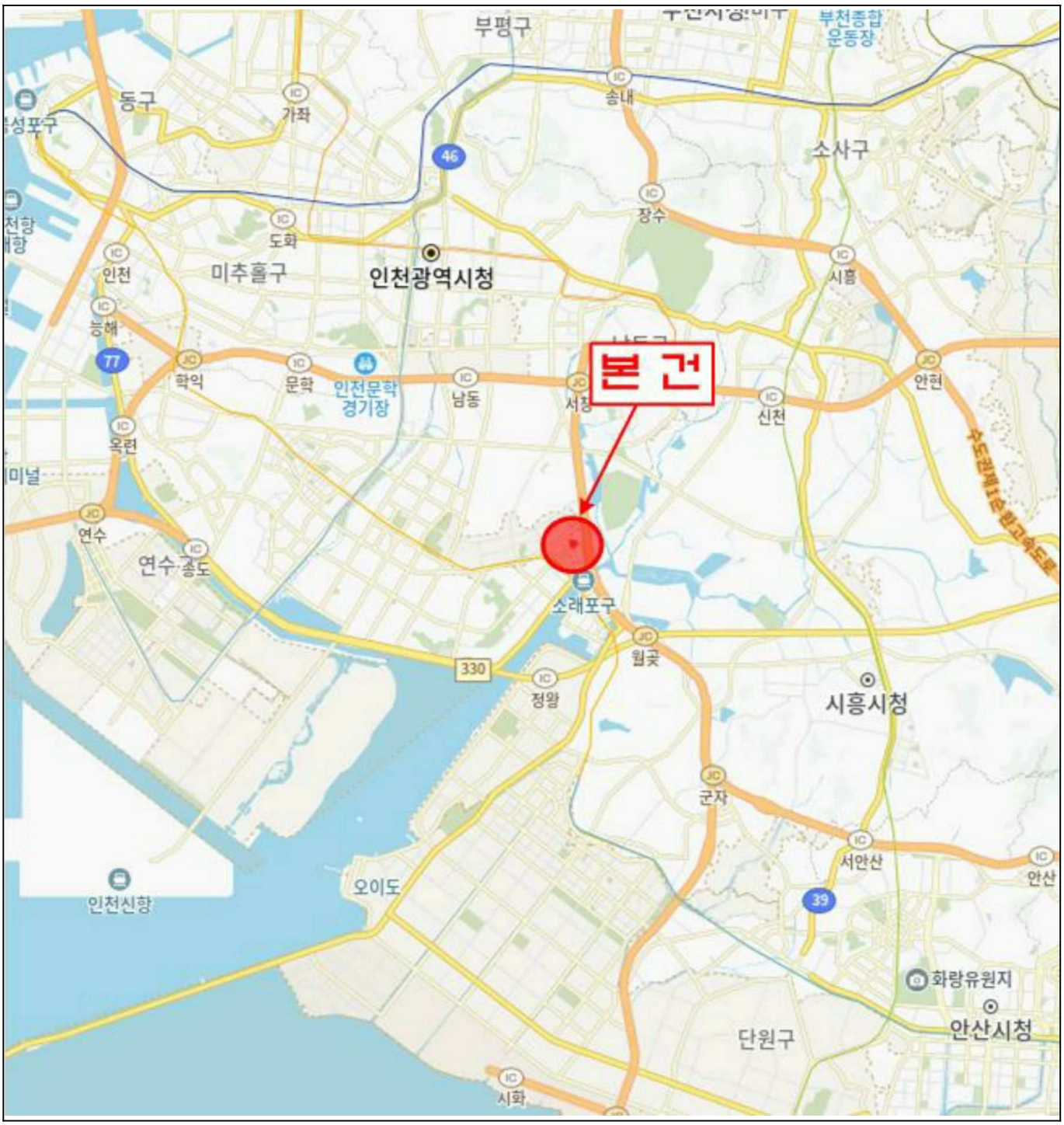
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

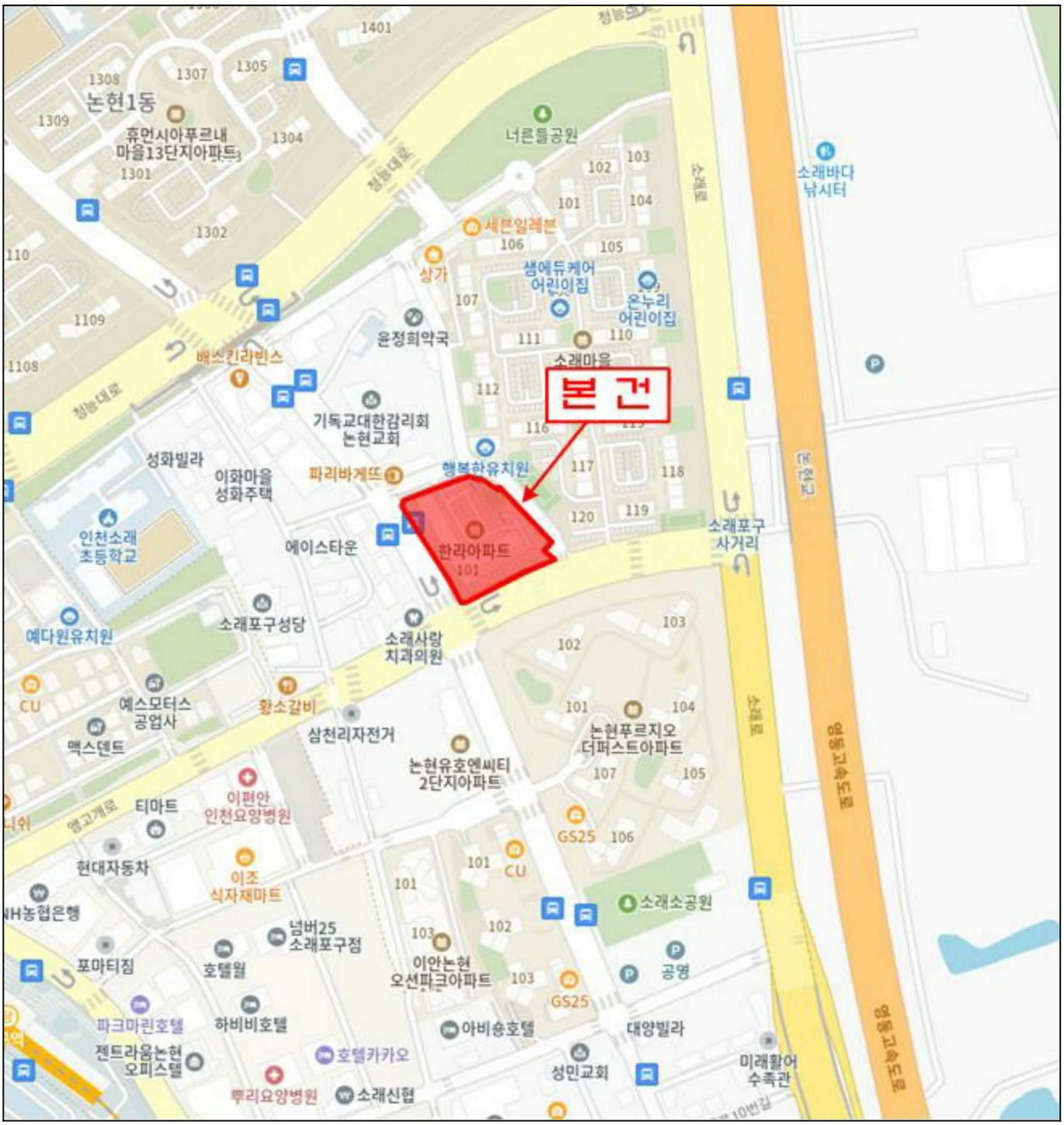
광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 남동구 논현동 549 제101동 제3층 제314호

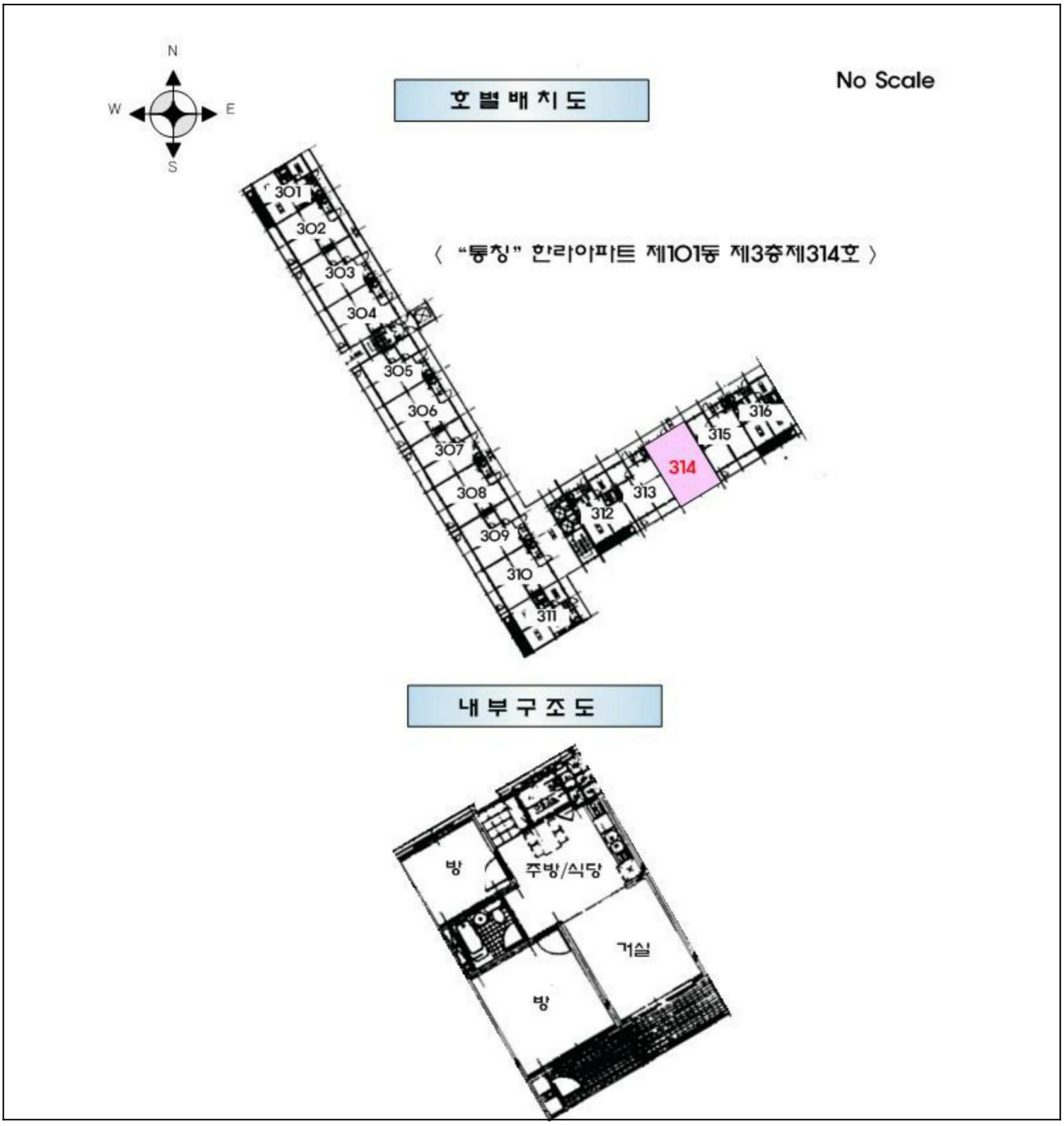


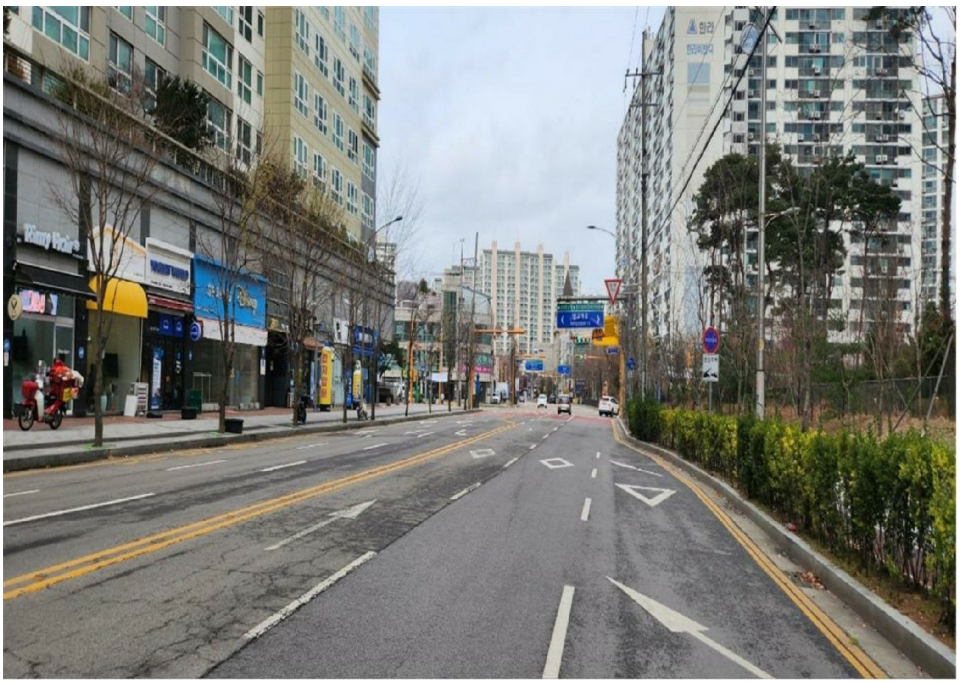
위 치 도

소 재 지	인천광역시 남동구 논현동 549 제101동 제3층 제314호



건 물 개 황 도


N
W
E
S
호 별 배 치 도
No Scale
〈 "통칭" 한라아파트 제101동 제3층제314호 〉
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
내 부 구 조 도
방
주방/식당
거실
방




유호엔씨티
42-3900


한라
한라비발디


314