감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	주식회사 케이에프이건설 (변경전 : 주식회사 산들건설) 소유물건(2025타경1724)
의 뢰	인:	인천지방법원 사법보좌관 오재홍
감정평가서번호:		P251029-1-001

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.

프로감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

조 유 성

감정평가액	사억이천삼백만원정(₩423,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매23계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 케이에프이건설 (변경전 : 주식회사 산들건설)(2025타경1724)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.10.30	2025.10.29 ~ 2025.10.30	2025.11.03

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	423,000,000 백
	합 계					₩423,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 계양구 용종동 소재 '인천길주초등학교' 남측 인근에 위치하는 '초정마을하나아파트' 제313동 제10층 제1001호에 대한 인천지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 30일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 29일 ~ 2025년 10월 30일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

① 미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음

② 본건은 이해관계인의 폐문·부재로 인하여 내부확인이 곤란한 바, 대상물건의 내부구조 및 이용상황은 건축물현황도 및 외부 관찰 등을 기준으로 작성하였으며, 실제 내부구조 및 이용상황과 상이할 수 있는바, 경매 진행시 재확인하시기 바람.

③ 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 건물부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어, 토지와 건물의 구분평가는 거래관행 등에 부합하지 아니하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 '공동주택 토지·건물 배분비율 작성연구(한국부동산원)' 등을 참고하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 계양구 용종동 228-1 초정마을하나아파트 제313동 제10층 제1001호
도로명주소	인천광역시 계양구 계양문화로 168 (용종동, 초정마을하나아파트)



주용도	아파트, 근린생활시설 9개동, 999개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	1997.08.19	
건물규모	층수	(313동) 지하1층 / 지상18층
	연면적	92,677.39 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
(1)	313동/10/1001호	아파트	84.99	39.236	124.226	38.294	68.42
합계 (1개호)			84.99	39.236	124.226	38.294	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	용종동 228-1	319/ 8/80○	아파트	84.99	124.226	420,000,000 (@4,940,000)	2025.08.15 (1997.08.19)	선정
#2	용종동 228-1	315/ 16/160○	아파트	84.99	124.226	395,000,000 (@4,650,000)	2025.09.17 (1997.08.19)	-
#3	용종동 228-1	313/ 11/110○	아파트	84.99	124.226	380,000,000 (@4,470,000)	2025.09.13 (1997.08.19)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">인천
계양구
아파트</td><td rowspan="4">-0.200%
(0.99800)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.08.15/
2025.10.30</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.07</td><td>99.9</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.09</td><td>99.7</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (99.7 - 99.9) / 99.9
≒ 0.998</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.01	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 다소 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.010	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층/호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
(1)	313/10/1001	84.99	#1	4,940,000	1.000	0.99800	1.010	4,979,421	423,200,990	423,000,000
합계		84.99	-	-	-	-	-	-	-	423,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	아파트지대	광대소각	4,300,000 - 5,000,000	3종일주

본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층, 위치, 실사용면적 등에 따라 가격 격차가 발생하며 가격수준은 상기 수준으로 판단됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	용종동 228-1 319/12/120○	아파트	84.99	124.226	402,000,000 (@4,730,000)	2025.09.16 (1997.08.19)	법원경매
(2)	용종동 228-1 319/5/50○	아파트	84.99	124.226	391,000,000 (@4,600,000)	2025.06.23 (1997.08.19)	법원경매
(3)	용종동 228-1 317/13/130○	아파트	84.99	124.226	420,000,000 (@4,940,000)	2024.07.16 (1997.08.19)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	인천 계양구 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	32,293,000,000	26,209,467,203	81.2	256	113	44.1

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
(1)	제313동 제10층 제1001호	84.99	38.294	423,000,000
합계		84.99	38.294	423,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 용종동 [도로명주소] 인천광역시 계양구 계양문화로 168	228-1 초정마을 하나 아파트 313동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 18층				
				1층	803.04			
				2층	795.48			
				3층 ~ 18층 각각	792.24			
				지하	762.36			
	1. 동 소	228-1	대	제3종일반주거지역	34,712			
				(내)				
(1)				철근콘크리트구조 제10층 제1001호	84.99	84.99	423,000,000	비준가액 공용면적포함
				1.소유권대지권	38.294 34,712x------ 34,712	38.294		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**211,500,000**	
						건 물 :	**211,500,000**	
	합 계						**₩423,000,000.-**	

이 하 여 백

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 용종동 소재 '인천길주초등학교' 남측 인근에 소재하며, 주위는 대규모 아파트단지, 근린생활시설 등이 소재하는 아파트지대임.

(2) 교통상황

본건 인근에 버스정류장이 소재하며, 북서측 근거리에 임학역(지하철 인천1호선) 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 18층 건물 내 제10층 제1001호으로서,
(사용승인일 : 1997.08.19)

외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
내벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
창호 : 샷시 창호 마감임.

(4) 이용상태

아파트으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수시설, 난방설비, 승강기설비 등을 갖추고 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 정방형의 평지로서, 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 아파트단지는 북측 및 서측으로 왕복4차선의 아스콘포장도로에 각각 접하고 있으며, 남측으로 폭 약4미터 미만의 보행자도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(계산택지(자세한 사항은 도시정비과 문의)),
가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
장애물제한표면구역(원추표면)<공항시설법>,
상대보호구역(인천북부교육지원청(032-510-5491))<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(인천서부교육지원청(560-6659))<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(인천서부교육지원청문의(560-6659))<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(인천북부교육지원청(032-510-5491))<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(인천서부교육지원청(560-6659))<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(인천서부교육지원청문의(560-6659))<교육환경 보호에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>
토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

아파트 감정평가요항표

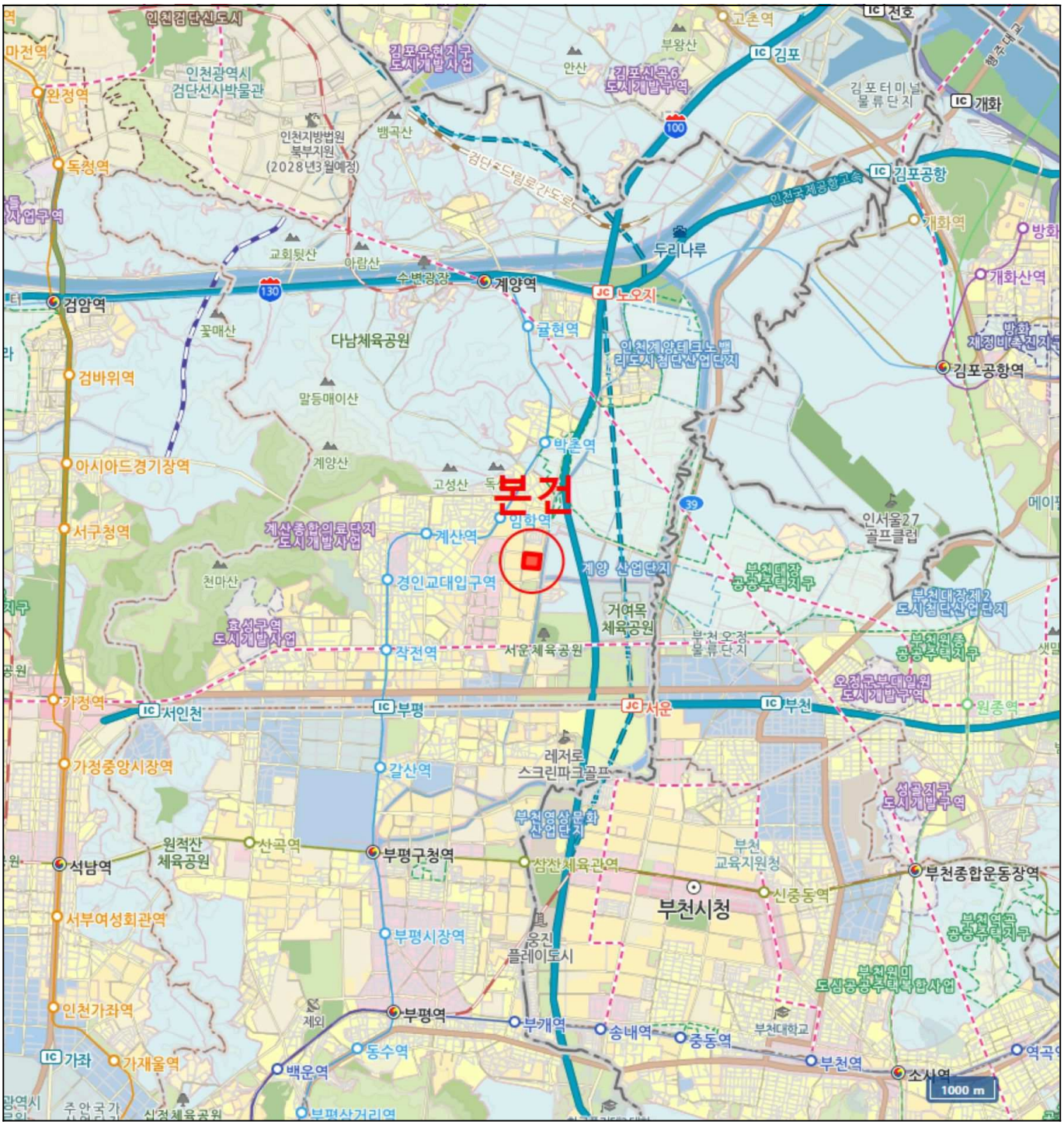
(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

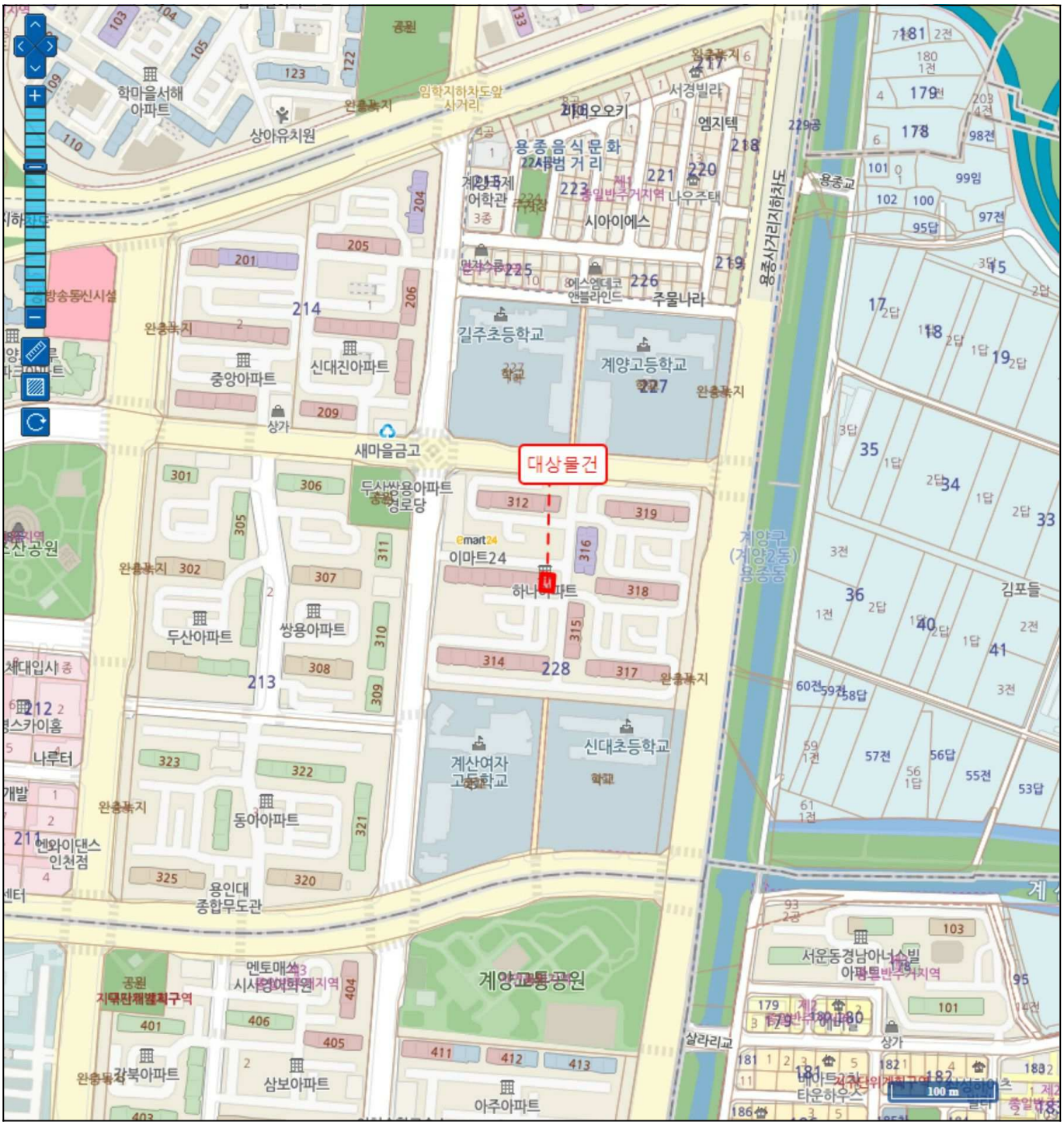
광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 계양구 용종동 228-1 초정마을하나아파트 제313동 제10층 제1001호



위 치 도

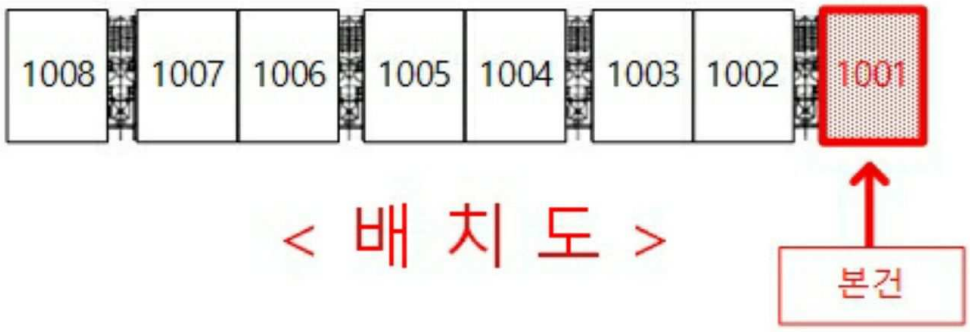
소 재 지	인천광역시 계양구 용종동 228-1 초정마을하나아파트 제313동 제10층 제1001호



배 치 도 및 내 부 구 조 도

소 재 지	인천광역시 계양구 용종동 228-1 초정마을하나아파트 제313동 제10층 제1001호

No Scale



< 배 치 도 >

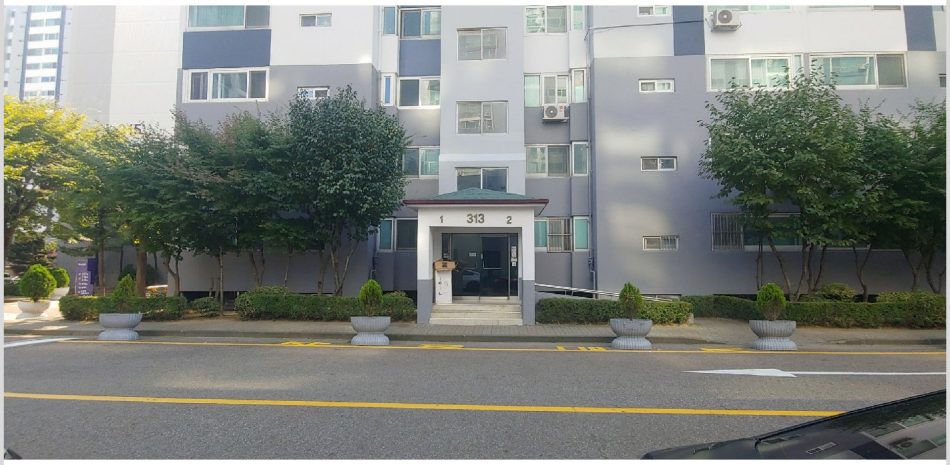


< 내 부 구 조 도 >




본건


본건


313





10 1001