

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	최태웅 외 1명 소유물건(2024타경518441)
평가서번호	가온 20240329-401
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김인숙
의뢰번호	2024타경518441

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

경인지사

TEL:(032) 428-9966 FAX:(032) 434-4141

# 제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

**(주)가온감정평가법인**

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

|주|가온감정평가법인 경인지사 지사장 강철 (서명 또는 인)

감정평가액	이십일억이백삼십칠만구천팔백팔십원정 (₩2,102,379,880.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김인숙		감정평가 목적		법원경매	
채무자	-		제출처		인천지방법원 경매7계	
소유자 (대상업체명)	최태웅 외 1명 (2024타경518441)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건			
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
			2024.04.02		2024.03.29 ~ 2024.04.02	2024.04.02
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	232.7	토지	232.7	3,089,000	718,810,300
	건물	447.66	건물	447.66	--	766,209,580
	제시외물건	(37.8)	건물	37.8	1,200,000	45,360,000
	구분건물	1개 호	구분건물	1개 호	--	572,000,000
합계						₩2,102,379,880.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사					
	(인)					

기호 1, 2  
인천광역시 남동구 간석동 91-1  
소재 부동산

# 토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1.	인천광역시 남동구 간석동	91-1  위 지상	단독주택 (다중 주택)	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
				1층	118.35	18.65	874,000	16,300,100	(주차장) 950,000
				2층	114.4				x46/50
				3층	114.4				
				4층	100.51	429.01	1,748,000	749,909,480	1,900,000 x46/50
2.	인천광역시 남동구 간석동	91-1	대		232.7	232.7	3,089,000	718,810,300	
	소 계							\ 1,485,019,880	
㉠	동 소	91-1	(주택)	철골조철골지붕	(37.8)	37.8	1,200,000	45,360,000	
	소 계							\ 45,360,000	
	<b>합 계</b>							\ 1,530,379,880.-	
				이	하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본 건은 인천광역시 남동구 간석동 소재 “간석오거리역” 동측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서, 인천지방법원 경매7계의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 대상물건 개요

#### 가. 토지 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형 상 지 세	개별지가 (원/㎡) [2023.01.01]
2	남동구 간석동 91-1	대	232.7	1종일주	단독주택	소로각지	부정형 평지	1,234,000

#### 나. 건물 개요

기호	구분	구 조	용도	면적	사용승인 일자
1	1층	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 4층	주차장, 단독주택(다중주택-4호)	118.35	2020-03-04
	2층		단독주택(다중주택-6호)	114.4	
	3층		단독주택(다중주택-6호)	114.4	
	4층		제1종근린생활시설(한의원)	100.51	
	연면적				447.66

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 실지조사 및 기준시점

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 04월 02일로 함.

### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의확인)에 따라 2024년 03월 29일 ~ 2024년 04월 02일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

## 4. 기준가치

### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

### 나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없음.

## 6. 감정평가 방법

### 가. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

### 나. 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 감정평가선례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 다. 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하여 감정평가하였음.

본 건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는 바, 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

## 라. 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액 배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

건물은 그 특성상 거래사례비교법이나 수익환원법 등의 적용이 곤란한 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 일부 건물은 관찰감가법을 병용하여 감정평가하였음.

## 7. 그 밖의 사항

- 본 건 건물은 현장조사 시 건물 일부분은 폐문 상태여서 귀 제시목록, 건축물현황도 및 외부 관찰 등에 의하여 인근 유사 물건의 통상적인 건물상태를 기준으로 감정평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 후면 건물개황도와 같이 주택으로 이용하는 제시외 물건 기호 ㉠이 소재함.
- 후면 첨부 사진과 같이 토지와 옥상에 수목이 있으며 이는 부합물로 판단하여 각각 토지와 건물에 포함하여 감정평가하였음.
- 일반건축물대장(갑)은 4층 건물 용도가 제1종근린생활시설(한의원)이나 현재 주거용으로 이용중임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 비교 표준지공시지가 선정

##### 1) 비교 표준지공시지가

[공시기준일: 2024년 01월 01일]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용 상황	도로교통	형 지 상 세	공시지가 (원/㎡)
A	남동구 간석동 91-22	대	219.8	1종일주	다세대	세로(가)	세장형 평지	1,309,000

##### 2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역 및 동일수급권 안의 유사 지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

[인천광역시 남동구 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.02.29	0.204	2024년 1월 ~ 2024년 02월 지가변동률
2024.02.01. ~ 2024.02.29	0.092	2024년 02월 지가변동률
(2024.01.01 ~ 2024.04.02)	0.309 (1.00309)	$( 1 + 0.00204 ) * ( 1 + 0.00092 * 33/29 )$ ≒ 1.00309

※ 2024년 02월 이후의 지가변동률이 미고시되어, 2024년 02월의 지가변동률을 연장 적용함.

## 다. 지역요인 비교

본 건은 비교 표준지공시지가와 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함(1.00).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	■ 가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	■ 교통시설과의 접근성 ■ 상가와의 접근성 ■ 공공 및 편의시설과의 접근성
환경조건	■ 일조 등 ■ 자연환경 ■ 인근환경 ■ 공급 및 처리시설의 상태 ■ 위험 및 혐오시설 등
획지조건	■ 면적, 접면너비, 깊이, 형상 ■ 방위, 고저 ■ 접면도로 상태
행정적조건	■ 행정상의 규제정도
기타조건	■ 장래의 동향 ■ 기타

### 2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.10	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	1.089
본 건은 표준지공시지가와 비교하여 가로의 폭 등 가로조건 우세하고 형상에 따른 획지조건이 다소 열세함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다 38207판결(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### 2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

#### ① 산정방법

(사례 및 선례기준 표준지 평가) 사례 및 선례가격 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

(표준지공시지가 시점수정) 공시지가 × 시점수정

#### ② 인근 감정평가 선례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	도로교통	토지단가 (원/㎡)	감정평가목적
							기준시점
#1	간석동 61-11	대	139.8	1종일주 (단독주택)	세로(가)	2,330,000	담보
							2023-07-28
#2	간석동 61-14	대	141.0	1종일주 (단독주택)	세로(가)	2,350,000	담보
							2023-05-16
#3	간석동 65-14	대	235.0	1종일주 (단독주택)	세로(가)	2,390,000	담보
							2022-03-29
#4	간석동 76-11	대	169.1	1종일주 (단독주택)	세로(가)	2,580,000	담보
							2023-11-03
#5	간석동 76-43	대	176.6	1종일주 (단독주택)	세각(가)	2,720,000	법원경매
							2024-03-18
#6	간석동 91-1	대	232.7	1종일주 (단독주택)	소로한면	3,040,000	담보
							2022-08-11
#7	간석동 91-18	대	301.5	1종일주 (단독주택)	세로(가)	2,820,000	담보
							2022-04-25

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 그 밖의 요인 보정치 비교사례 선정

인근지역 내 감정평가 선례 중 비교표준지와 용도지역 및 지목, 실제 이용상황, 주위환경 등 제반 가격형성요인상 비교가능성이 높다고 인정되는 감정평가선례 #7을 그 밖의 요인 보정치 산정에 적용할 비교사례로 선정함.

### ④ 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	비교사례	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인							산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
					가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계		
선례기준 표준지평가	#7	2,820,000	1.01985 <sup>1</sup>	1.00 <sup>*2</sup>	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.99 <sup>*3</sup>	2,847,217	2.168
표준지 시점수정	#A	1,309,000	1.00309	-							1,313,045		
*1 시점수정(인천광역시 남동구 주거지역의 지가변동률, 2022.04.25 ~ 2024.04.02) : 1.985%(1.01985)													
*2 지역요인 : 표준지는 비교선례(#2)와 인근지역 내 소재하는 바, 제반 지역요인은 대등함(1.00).													
*3 개별요인	가로조건	유사함(1.00).											
	접근조건	유사함(1.00).											
	환경조건	유사함(1.00).											
	획지조건	형상에서 다소 열세함(0.99).											
	행정조건	유사함(1.00).											
	기타조건	유사함(1.00).											

### ⑤ 인근지역 지가수준

구분	도로교통	지가수준(원/㎡)	비고
본 건 인근 유사 부동산	소로한면	@3,000,000원 내외 수준으로 탐문 조사됨.	--

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ⑥ 경매통계분석 [출처: 인포케어]

#### 지역/1년간 낙찰가율 및 낙찰건수 통계

지역통계	인천광역시			남동구			간석동		
	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률 평균	낙찰건수
주택/다가구	63.53%	61.04%	3	0%	0%	0	0%	0%	0

### 3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 지가수준 및 최근의 지역동향, 가격변동 추이, 경매통계분석 등을 참작하고 감정평가목적 등을 감안하여 유사 감정평가선례를 기준으로 산출된 격차율을 그 밖의 요인 보정치로 결정하였음.

그 밖의 요인 보정치	비교표준지[A]	2.16
-------------	----------	------

### 바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	표준지공시지가		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	금액(원/㎡)						
2	A	1,309,000	1.00309	1.00	1.089	2.16	3,088,597	3,089,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 거래사례 선정

#### 1) 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리가능한 정상적인 거래사례로서 인근 지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

#### 2) 인근 거래사례

[출처: 한국감정원 감정평가정보체계 등]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
		건물					건물사용승인
[#1]	간석동 76-7	대	151.8	1종일주 (단독)	2,890,000	780,000,000	2021-10-25
		철근콘크리트구조	277.3				2015-09-30
배분법에 의한 토지 단가 : (거래가액 - 건물가액) ÷ 토지면적 건물가액 : 건물단가(건물재조달원가 x 감가수정(잔존내용년수/내용년수)) x 건물면적 건물가액 : 1,232,000(≒1,400,000 x 44/50) x 277.3 ≒ 341,633,600 토지 단가 : (780,000,000 - 341,633,600) ÷ 151.8 ≒ <b>2,890,000</b>							
[#2]	간석동 76-27	대	147.6	1종일주 (단독)	2,900,000	445,000,000	2022-03-27
		벽돌조	134.67				1982-08-14
건물가액 : 126,000(≒950,000 x 6/45) x 134.67 ≒ 16,968,420 토지 단가 : (445,000,000 - 16,968,420) ÷ 147.6 ≒ <b>2,900,000</b>							
[#3]	간석동 65-16	대	140.2	1종일주 (단독)	3,370,000	900,000,000	2023-12-02
		철근콘크리트조	278.32				2021-06-02
건물가액 : 1,536,000(≒1,600,000 x 48/50) x 278.32 ≒ 427,499,520 토지 단가 : (900,000,000 - 427,499,520) ÷ 140.2 ≒ <b>3,370,000</b>							

#### 3) 비교 거래사례 선정이유

인근지역 내 소재하는 거래사례로서 규모 및 대상토지와 용도지역, 이용 상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 비교사례로 선정하되, 거래사례[#3]을 비교사례로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 사정보정

사정보정이란 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.00).

### 다. 시점수정

[인천광역시 남동구 주거지역]

거래사례	기 간	지가변동률(%)	비 고
[#3]	2023.12.02 ~ 2024.04.02	0.382% [1.00382]	거래일자~기준시점

### 라. 지역요인 비교

본 건 기호2)는 거래사례[#3]과 상호 인근에 소재하는 바, 지역요인은 대등함(1.00).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	■ 가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	■ 상업지역 중심과의 접근성 ■ 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	■ 고객의 유동성과 적합성 ■ 인근토지의 이용상황 ■ 인근토지의 이용상황과의 적합성 ■ 지반, 지질 등
획지조건	■ 면적, 접면너비, 깊이, 형상 ■ 방위, 고저 ■ 접면도로 상태
행정적조건	■ 행정상의 규제정도
기타조건	■ 장래의 동향 ■ 기타

### 2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
2	거래사례 #3	1.05	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	0.945
	본 건은 거래사례#3과 비교하여 가로의 폭등 가로조건은 우세하나 인근 토지의 이용상황에 따른 환경조건이 열세함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교 사례	비교사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	[#3]	3,370,000	1.00	1.00382	1.00	0.945	3,196,815	3,197,000

## 4. 토지 시산가액의 검토 및 결정

### 가. 토지 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
2	3,089,000	3,197,000	3,089,000

### 나. 시산가액의 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적절한 것으로 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 건물 감정평가액 산출근거

### 1. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물을 감정평가하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 재조달원가

#### 가. 표준단가 결정

##### 1) 표준단가 수준

[출처: 건물신축단가표, 한국부동산원 2023년도]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,920,000	50 (45~55))

##### 2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항, 공법상 제한의 정도 등을 종합적으로 참고하여 표준단가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	구조	층수	이용상황	표준단가(원/㎡)
1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	1층	주차장	950,000
		1~4층	주택	1,900,000

#### 나. 부대설비 보정단가 결정

설비내역	보정단가(원/㎡)	적용대상	비고
위생설비 및 난방설비, 승강기 등	-	건물 전체	표준단가에 포함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가 목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	구조	층수	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	1층(주차장)	950,000	—	950,000
		1 ~ 4층	1,900,000	—	1,900,000

## 3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본 건은 관찰감가를 병용하여 정액법으로 감가수정하였음.

기호	구조	층 구분	내용 년수	실제경과 년수	유효경과 년수	잔존내용 년수	사용승인일자
1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	전체	50	4	4	46	2020.03.04

## 4. 건물단가 결정

기호	구조	구분 (층)	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	철근콘크리트 조 슬래브지붕	1층	950,000	46	50	874,000	874,000
		1~4층	1,900,000	46	50	1,748,000	1,748,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액 결정

구 분		사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	기호2)	232.7	3,089,000	718,810,300	
건물 (기호1)	1층(주차장)	18.65	874,000	16,300,100	철근콘크리트조
	1층 ~ 4층	429.01	1,748,000	749,909,480	철근콘크리트조
제시외 물건	기호㉠	(37.8)	1,200,000	45,360,000	철골조
감정평가액(합계)				<u>1,530,379,880</u>	

### 2. 감정평가액 결정 의견

상기와 같이 결정된 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 토지 감정평가요항표

**1. 위치 및 주위환경****4. 인접 도로상태****7. 공부와의 차이****2. 교통상황****5. 토지이용계획 및 제한상태****8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)****3. 형태 및 이용상태****6. 제시목록 외의 물건****1. 위치 및 주위환경**

본 건 토지는 인천광역시 남동구 간석동 소재 "간석오거리역" 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다가구주택, 집합건물 등의 주거용 건물 중심의 주거밀집지대이며 주위환경은 보통임.

**2. 교통상황**

본 건까지 차량 출입이 자유로우며, 인근에 노선버스정류장 및 간석오거리역이 소재하여 대중교통편익은 양호한 편임.

**3. 형태 및 이용상태**

다각형의 평지로서 다중주택 건부지임.

**4. 인접 도로상태**

동측으로 로폭 약8미터, 북측으로 로폭 약6미터의 포장도로와 접함.

**5. 토지이용계획 및 제한상태**

제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 과밀억제권역임.

**6. 제시목록 외의 물건**

수목 식재.

# 토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

2. 교통상황

4. 인접 도로상태

5. 토지이용계획 및 제한상태

3. 형태 및 이용상태

7. 공부와의 차이

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 건물 감정평가요항표

기호 1

Page : 1

## 1. 건물의 구조

## 2. 이용상태

## 3. 설비내역

## 4. 부합물 및 종물

## 5. 공부와의 차이

## 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

### 1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 건물로서,

외 벽 : 미장 돌 붙임 마감,  
내 벽 : 내부 인테리어 및 석재 판넬 마감,  
창 호 : 하이새시 창호임.

### 2. 이용상태

1층 : 다중주택 4호, 일부 주차장,  
2층 : 다중주택 6호,  
3층 : 다중주택 6호,  
4층 : 다중주택 1호(401호).

### 3. 설비내역

기본 위생설비, 전기설비, 승강기설비, 화재탐지설비 갖추었음.

### 4. 부합물 및 종물

제시외건물 기호㉠(철골조 철골지붕, 37.8㎡)이 주거용으로 이용 중이며, 옥상 정원에 조경수가 있음.

### 5. 공부와의 차이

4층이 일반건축물대장(갑)은 제1종근린생활시설(한의원)이나 주거용으로 이용중임.

### 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

# 건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 설비내역

4. 부합물 및 종물

5. 공부와의 차이

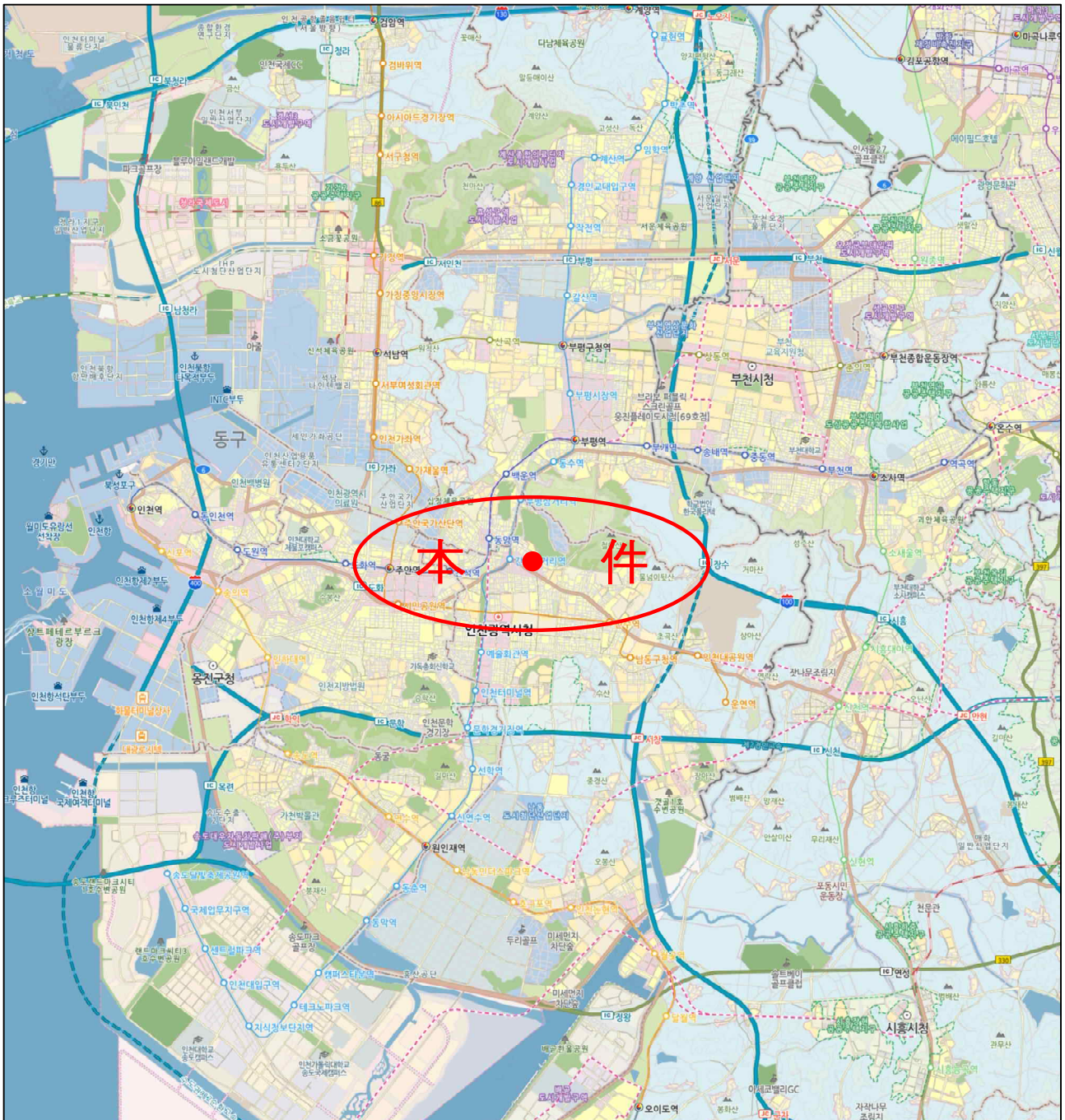
6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도

소재지

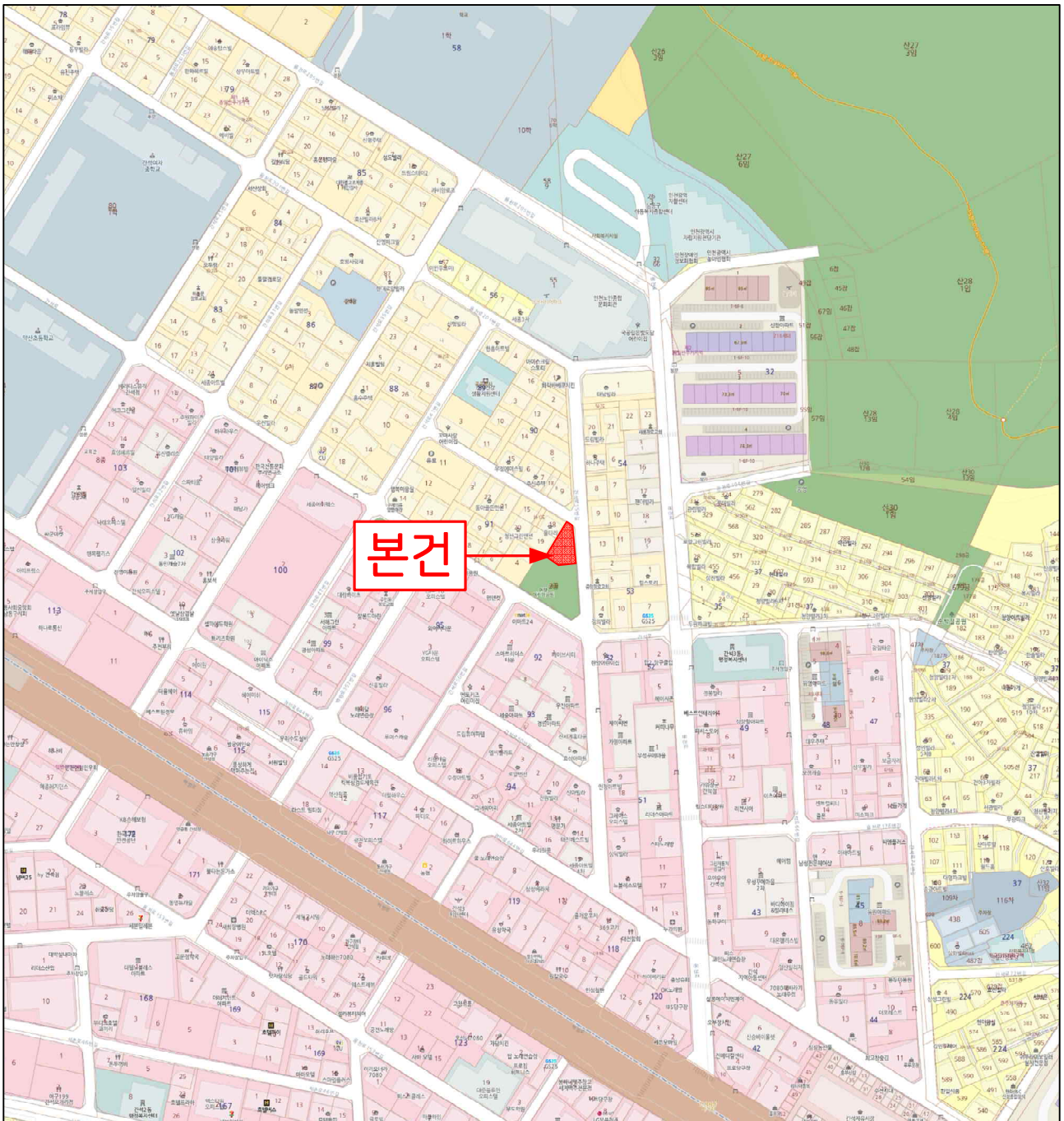
인천광역시 남동구 간석동 91-1



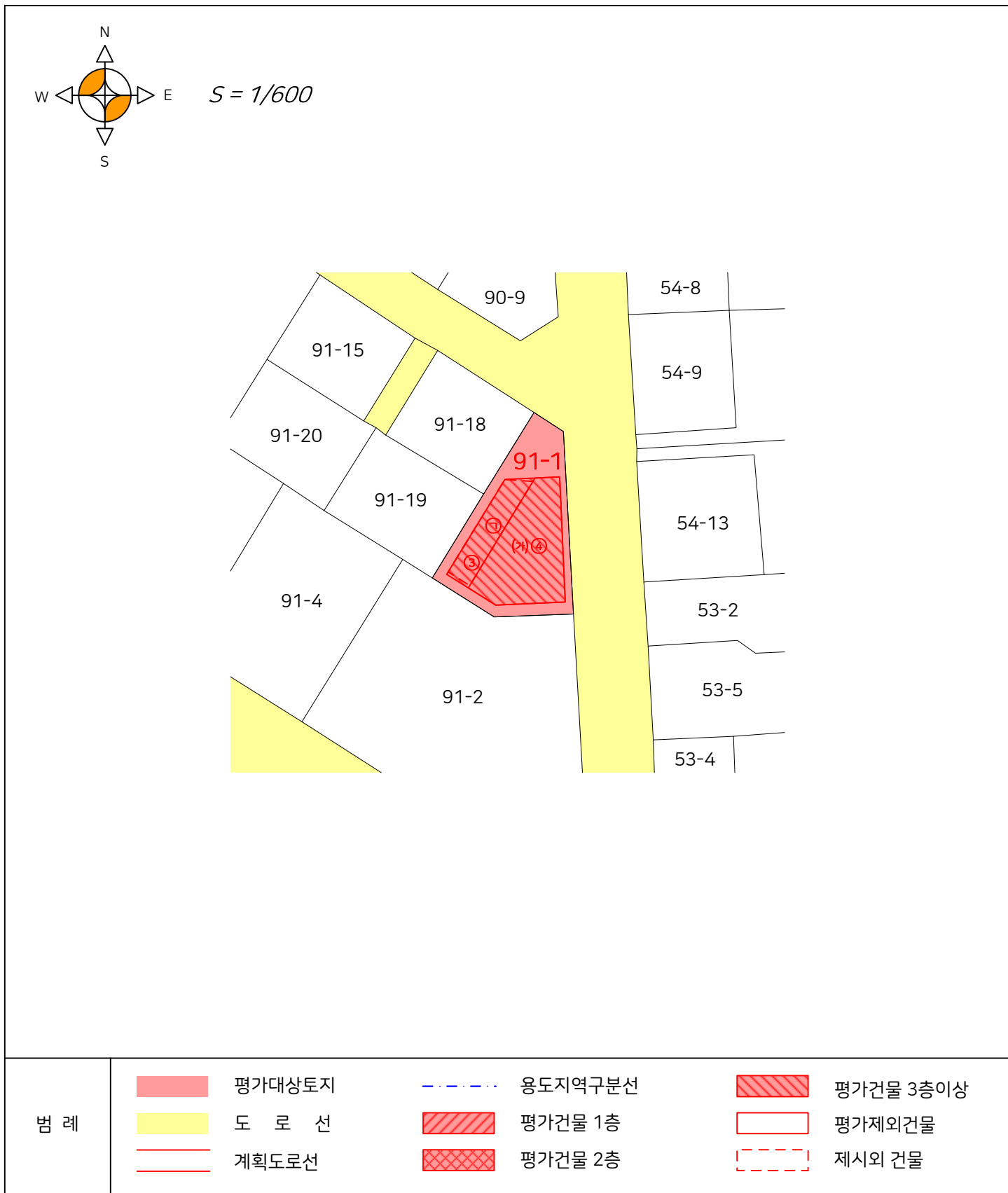
# 상세 위치도

소재지

인천광역시 남동구 간석동 91-1



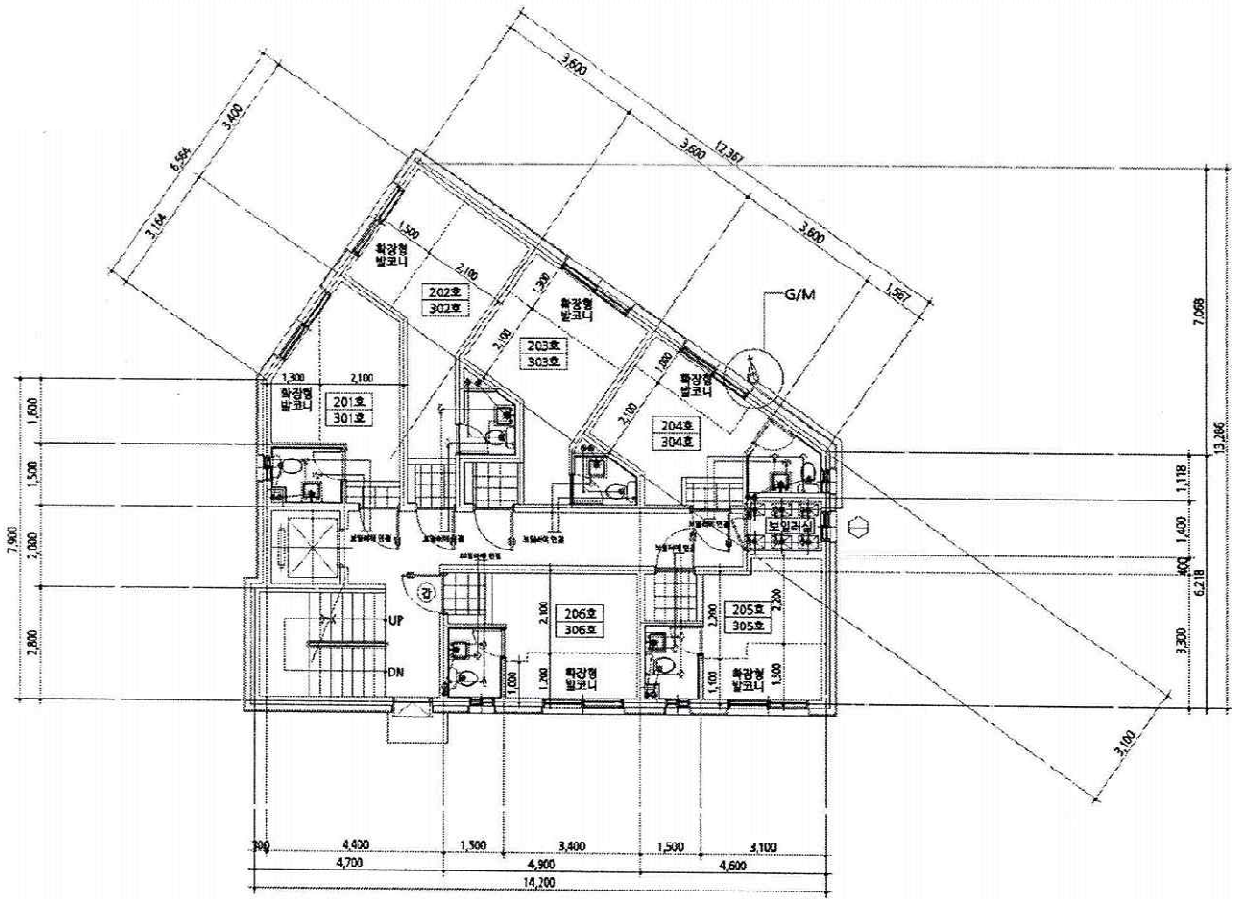
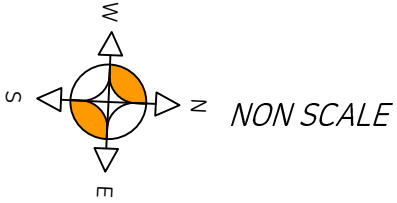
# 지적 및 건물개황도



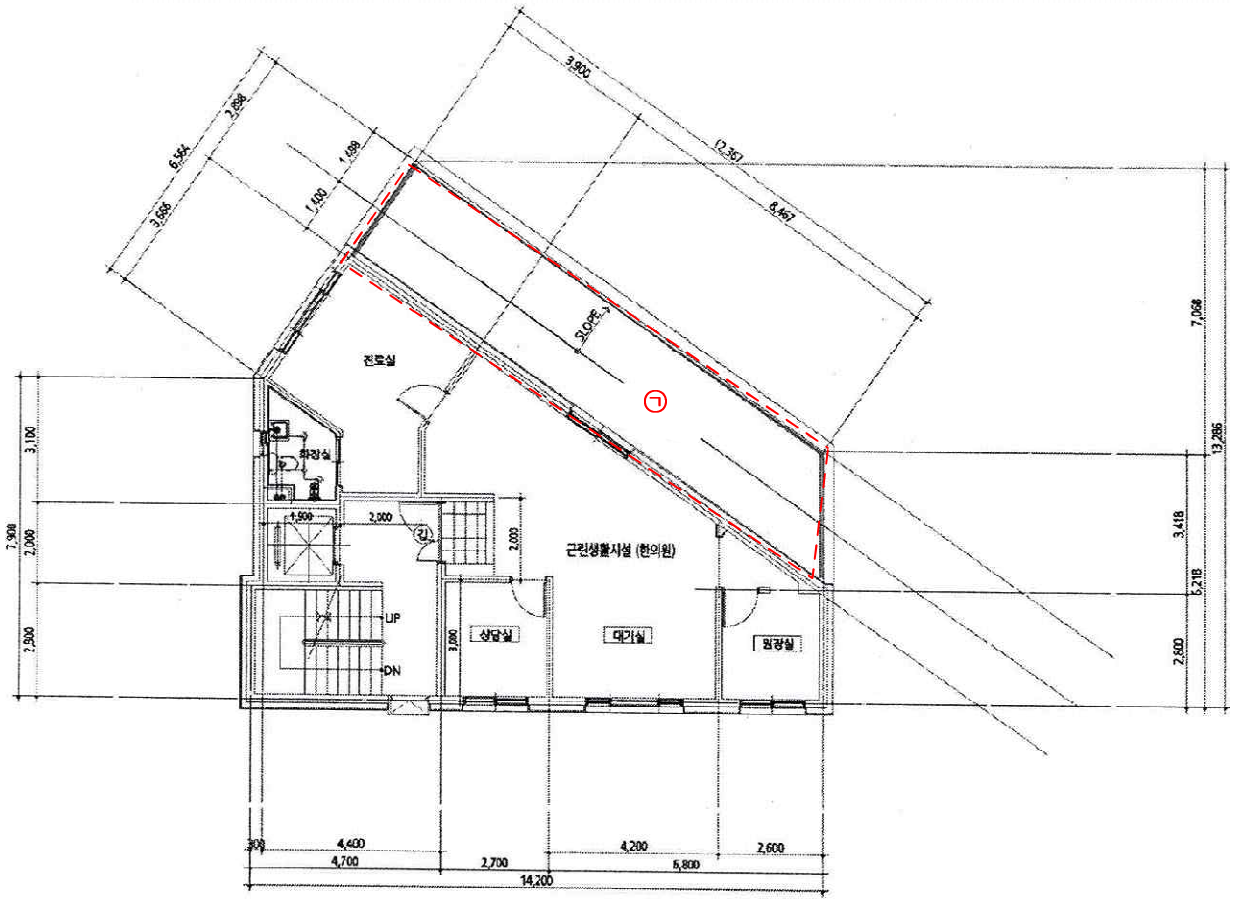
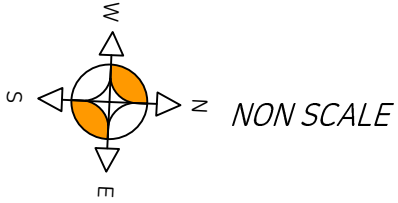




# 건물개황도 (3)



# 건물개황도 (4)



【(가)4층 : 100.51㎡】

제시외건물(부합물및종물)

⊕ 철골조 판넬지붕 (주택) 약 37.8㎡

## 사 진 용 지



기호 1) 남측 촬영



기호 1) 북측 촬영

## 사 진 용 지



기호 1) 주차장



기호 1) 동측 도로

## 사 진 용 지



기호 1) 서측 도로



기호 1) 현관, 수목

## 사 진 용 지



기호 1) 1층



기호 1) 3층

## 사 진 용 지



기호 1) 4층



기호 1) 옥상 수목

기호 3

인천광역시 남동구 논현동 756-1

에코메트로 6블록 한화

꿈에그린아파트 604동 1404호

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3.	1동의 인천광역시 남동구 논현동	건물의 756-1 에코 메트로 6블록 한화 꿈에그린 아파트 604동	표시 공동주택 (아파트)	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 37층				
					1층	121.843		
					2층	455.842		
					3층	455.842		
					4층	455.842		
					5층	455.842		
					6층	455.842		
					7층	455.842		
					8층	455.842		
					9층	455.842		
					10층	455.842		
					11층	455.842		
					12층	455.842		
					13층	455.842		
					14층	455.842		
					15층	455.842		
					16층	455.842		
					17층	455.842		
					18층	455.842		
					19층	455.842		
					20층	455.842		
					21층	455.842		
					22층	455.842		
					23층	455.842		
					24층	455.842		
					25층	455.842		
					26층	455.842		
					27층	455.842		
28층	455.842							

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1.	인천광역시 남동구 논현동	756-1	표시	29층	455.842	84.986	572,000,000	비준가격 (공용면적 포함평가)		
				30층	455.842					
				31층	455.842					
				32층	455.842					
				33층	455.842					
				34층	455.842					
				34층	455.842					
				35층	455.842					
				36층	455.842					
				37층	455.842					
				전유부분의 건물의 표시	14층1404호 철근콘크리트 구조				84.986	84.986
				대지권의 목적인 토지의 표시: 대	토지의 표시: 대				55724.6	
				대지권의 종류 :	1.소유권				57.4574	
				대지권의 비율 :	1.				-----	57.4574
					토지·건물	배분내역				
					토 지 :	171,600,000				
					건 물 :	400,400,000				
합 계							\ 572,000,000.-			
이 하					여 백					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본 아파트는 인천광역시 남동구 논현동 소재 “인천논현역” 남동측 근거리에 위치하는 에코메트로6블록한화꿈에그린아파트 제604동 제14층 제1404호로서, 인천지방법원 경매7계의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 남동구 논현동 756-1 [ 도로명주소 : 인천광역시 남동구 아암대로1503번길 98 ]							
건물명 동호수	에코메트로6블록한화꿈에그린아파트 제604동 제14층 제1404호							
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 37층			사용승인일자		2010-12-24		
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용율 (%)	대지권 면적 (㎡)	용도	
기호	층/호수						공부	현황
1	제14층 제1404호	84.986	78.324	163.31	52.04	57.4574	아파트	아파트

### 3. 실지조사 및 기준시점

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 4월 02일로 하였음.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 3월 29일 ~ 4월 02일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준가치

### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

### 나. 기준가치 결정 및 그 이유

본 건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액(價額)인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

## 5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가방법

### 가. 감정평가 근거 및 기준

본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

### 나. 일괄감정평가 원칙

본 건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권·대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

### 다. 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 교정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 그 밖의 사항

### 가. 토지, 건물 가격배분

본 건은 집합건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 법원 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하였는바, 경매 진행시 참고바람.

### 나. 임대관계

임대관계 이상임.

### 다. 기타사항

본 건은 현장 조사 시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 귀 제시목록, 건축물현황도 및 외부 관찰 등에 의하여 인근 유사 물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 가액을 산출하였음.

### 2. 비교사례 선정

#### 가. 인근 유사부동산 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점	사용승인일
[A]	남동구 논현동 756-1	에코메트로6블록 한화꿈에그린	23층 ○○○호	84.986	6,236,321	530,000,000	2023-07-08	2010-12-24
[B]	남동구 논현동 756-1	에코메트로6블록 한화꿈에그린	36층 ○○○호	84.986	6,471,654	550,000,000	2023-07-24	2010-12-24
[C]	남동구 논현동 756-1	에코메트로6블록 한화꿈에그린	21층 ○○○호	84.986	6,801,120	578,000,000	2023-10-25	2010-12-24

#### 나. 비교사례 선정

인근지역 내 비교 가능한 거래사례로서, 대상물건과 물적 유사성이 높으며 거래가액의 신뢰성이 높은 거래사례[C]를 비교사례로 선정함.

### 3. 사정보정

거래사례[C]는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

가. 매매가격지수[인천광역시 남동구 - 아파트]

[출처: 부동산통계정보시스템]

2023.09	2024.02	변동률	비 고
90.3	90.2	0.99889	90.2/90.3

※기준시점은 2024년 3월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년 02월 지수를 적용함.

### 나. 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 본건의 경우 아파트로서 대상 부동산의 특성 및 가격추이가 더 잘 반영된 아파트 매매가격지수를 시점수정치로 결정하였음(0.99889).

## 5. 가치형성요인비교

### 가. 가치형성요인 비교항목

구 분	조 건	항 목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등
	행정조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계, 설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무, 종류 등
	노후도	준공시점, 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재 이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리 현황
개별요인	층별 효용	일조, 채광, 조망, 접근성 등
	위치별 효용	일조, 채광, 조망, 접근성 등
	향별 효용	일조, 채광의 정도 등
	공용부분의 전용 사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권 등
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 가치형성요인 비교치

구 분		외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수				
1	제 14층 제 1404호	1.00	1.00	0.99	0.99
<b>의 견</b>					
외부요인		본 건은 거래사례[C] 대비, 동일 단지 아파트로서 외부요인 대등함.			
건물요인		본 건은 거래사례[C] 대비, 동일 단지 아파트로서 건물요인은 대등함.			
개별요인		본 건은 거래사례[C] 대비, 층별 효용에서 다소 열세함.			

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		비교사례 거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	대상 전유면적 (㎡)	산출가액(원)
기호	층/호수							
1	제 14층 제 1404호	6,801,120	1.00	0.99889	0.99	6,725,635	84.986	571,584,816

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 매매 시세

기준일	하위평균가	일반평균가	상위평균가	비고
2024.03.29	4억9,000	5억1,000	5억3,000	KB부동산
2024.03.25	5억	-	5억6,000	한국부동산원

### 2. 방매 수준

구 분	방매 수 준
본 건 동 유형 아파트	방매 가격은 520,000,000원 ~ 620,000,000원 내외임.

### 2. 인근 감정평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적기준 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	감정평가 목적	기준시점
								사용승인
1	남동구 논현동 756-1	에코메트로6블록 한화꿈에그린	28층 ○○○호	84.992	6,447,666	548,000,000	경매	2023-12-01
								2010-12-24
2	남동구 논현동 756-1	에코메트로6블록 한화꿈에그린	21층 ○○○호	84.986	6,777,587	576,000,000	경매	2022-10-26
								2010-12-24

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정

구 분		전유면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
기호	층/호수				
1	제 14층 제 1404호	84.986	6,725,635	571,584,816	572,000,000

### 2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액과 상기 참고가격 자료를 종합적으로 검토하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 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

본 아파트는 인천광역시 남동구 논현동 소재 "인천고잔초등학교" 북측에 인접하여 위치하며, 주위는 대규모로 조성된 아파트 단지 중심의 주택지대로서 주위환경 양호한 편임.

## 2. 교통상황

본 건까지 제반 차량 출입이 자유로우며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통편익은 보통임.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 37층 건물 내 14층 1404호로서,

외 벽 : 석재붙임, 몰탈 위 페인팅 등,  
창 호 : 하이샤시 창호임.

## 4. 이용상태

아파트로 이용중임.

## 5. 설비내역

기본적인 위생, 전기 설비, 승강기(2대), 지역난방(열병합) 등 갖추었음.

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

# 구분건물 감정평가요항표

기호 3

Page : 2

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)	

장방형 평지로서 아파트단지(건폐율 10.82%, 용적률 198.23%, 7개동 960세대, 주차 1,471대) 건부지임.

## 7. 인접 도로상태 등

3면 각지로서 종로 등에 접함.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(소래논현), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 절대보호구역, 과밀억제권역임.

## 9. 공부와의 차이

해당사항 없음.

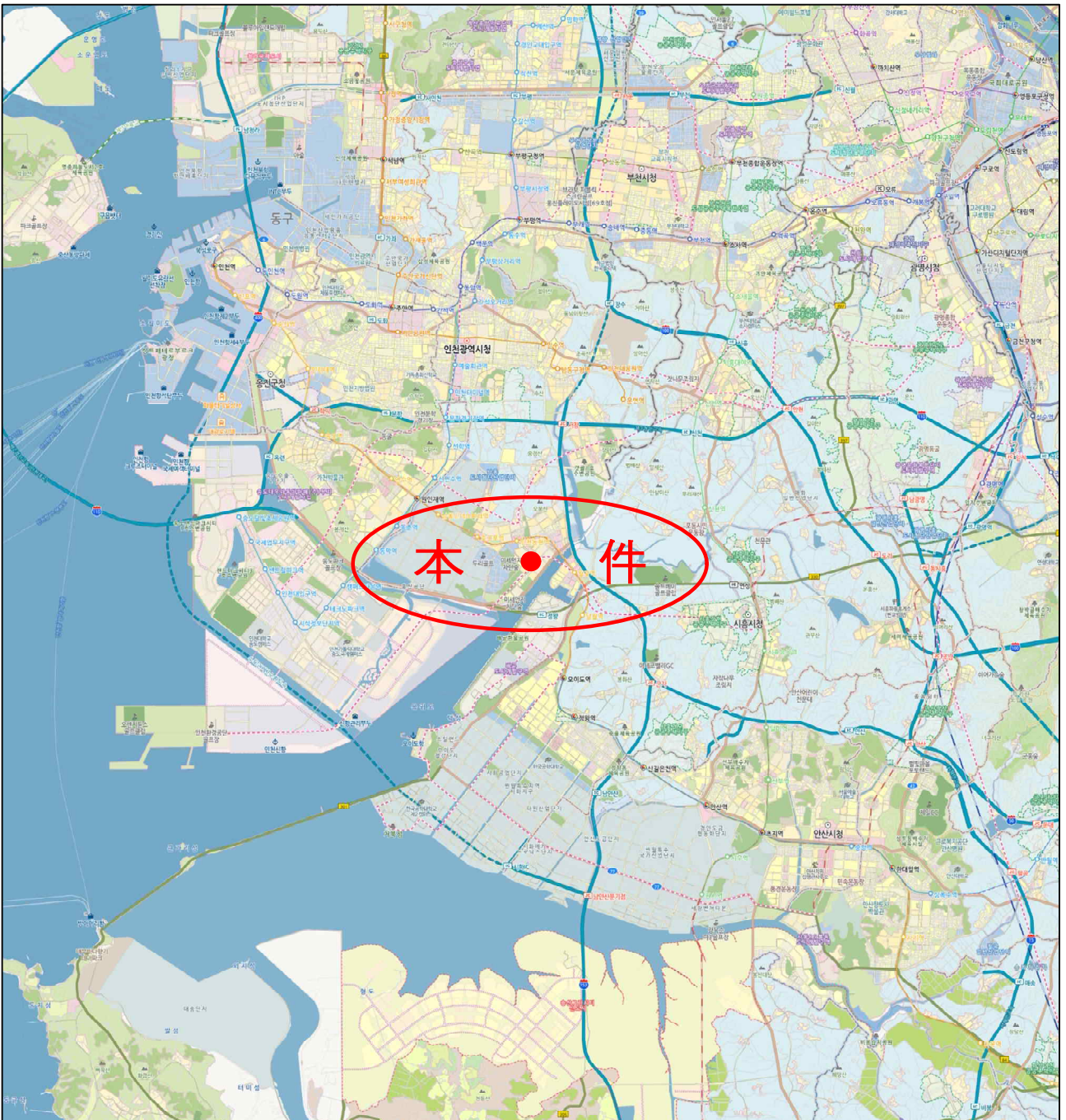
## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도

소재지

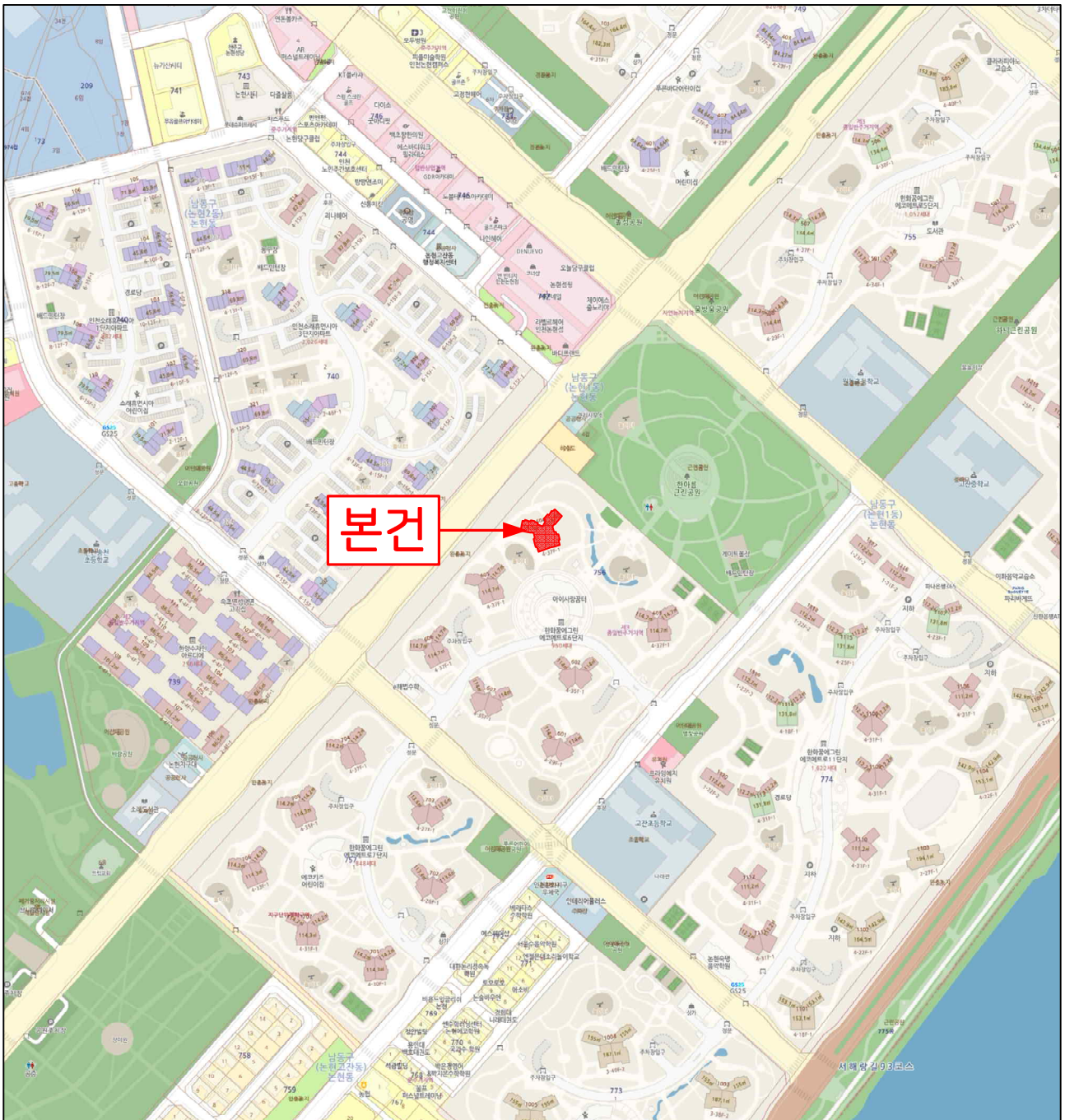
인천광역시 남동구 논현동 756-1



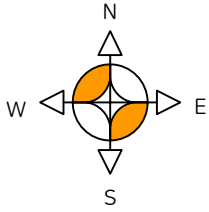
# 상세 위치도

소재지

인천광역시 남동구 논현동 756-1  
에코메트로6블록화훼에그린아파트 제604동 제14층 제1404호

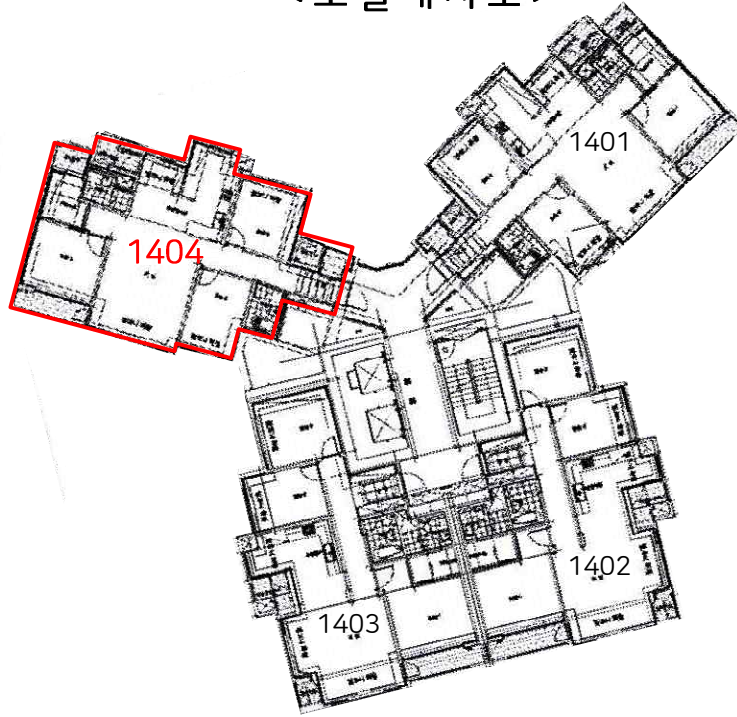


# 호별배치도 및 내부구조도



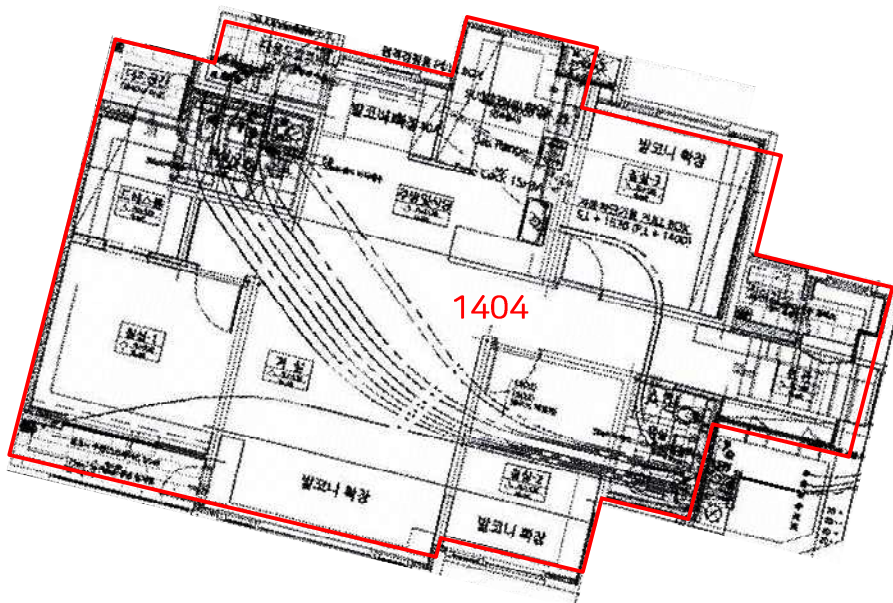
NON SCALE

<호별배치도>



본건 : 에코메트로6블록한화꿈에그린아파트 제604동 제14층 제1404호

<내부구조도>



## 사 진 용 지



기호 3) 남측 촬영



기호 3) 단지 전경

## 사 진 용 지



기호 3) 북측 촬영



기호 3) 북측 촬영

## 사 진 용 지



기호 3) 현관



기호 3) 지하 주차장

# 수수료 청구서

인천지방법원 사법보좌관 김인숙 귀하

감정평가서번호 : 가온 20240329-401

2024. 04. 02

이백육만일천사백원정 (₩2,061,400.-)

2024. 03. 28 일자 귀 제 『2024타경518441』 호로 의뢰하신 『최태웅 외 1명 소유물건(2024타경518441)』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	1,621,522	$(2,102,379,880 \times (8/10,000) + 345,000) \times 0.8 \approx 1,621,522$
실비	여비	220,000
	토지조사비	—
	물건조사비	20,000
	임대차조사비	—
	공부발급비	5,000
	기타실비	8,000
특별용역비	—	
소계	253,000.-	
합계(공급가액)	₩1,874,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	₩187,400.-	
총계	₩2,061,400.-	
기납부착수금	—	
정산청구액	₩2,061,400.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (0329-401)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

■ 계좌번호 ■

◆ 신한은행

140-007-335957

[예금주 |주|가온감정평가법인 경인지사]

|주|가온감정평가법인 경인지사

지사장 강철

(Tel. : (032) 428-9966 Fax. : (032) 434-4141)

[공급자(사업자)등록번호 : 131-85-31406]