

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명:	최영기 소유물건 (2024타경541335)
의뢰인:	인천지방법원 사법보좌관 임장춘
감정평가서번호:	경신2024-0702

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.

경신감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이항헌

감정평가액	일억삼천이백만원정 (₩132,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매18계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최영기 (2024타경541335)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.05	2024.07.05	2024.07.08	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	132,000,000
	합계					₩132,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동소재 “예술회관역” 북동측으로 약250미터점에 위치하는 구월프라움아트 제18층 제1806호(전유부분면적: 19.23㎡)에 대한 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.07.05일임.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

--

## II. 대상부동산의 개요

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1131-18외 1필지			
건물명, 동, 층, 호수	구월프라움아트 제18층 제1806호			
용도	아파트(도시형생활주택)	사용승인년도	2016년	
면적(㎡)	전유면적	공용면적	전용+공용면적	대지권면적
	19.23	18.023	37.253	4.105

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

#### 2. 거래사례의 선정

본건과 동일 단지내에 동류형의 아파트의 거래사례로 대상물건과의 물적 유사성이 같고, 비교적 최근에 거래된 사례를 선정함.

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점
								사용 승인년도
#1	구월동 1131-18 외	구월프라움 아트	16층/ 160*호	14.95	3.202	125,000	감정평가 정보체계	2022. 12. 19
								2016년

#### 3. 사정보정

본 거래사례는 거래당사자간의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

#### 4. 시점수정

- 한국부동산원 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가 유사하다고 판단되는 “인천광역시 남동구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출

- ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 99.3(적용:2022.11)
- ▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 90.4(적용:2024.05)
- ▶ 시점 수정치 :  $90.4/99.3 \div 0.91037$ (2024.06월 지수 미공표로 05월지수를 적용.)

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### 5. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지외부 요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물내 동류형의 부동산으로 단지외부요인은 대체로 유사함.
	도심과의 거리 및 교통시설의 상태			
	변전소.오수처리장등 위험 및 협오시설의 유무			
	공공시설 및 편의시설과의 접근성			
	자연환경(조망, 풍치, 경관등)등			
단지내부 요인	시공업체의 브랜드 및 단지규모 등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물내 동류형의 부동산으로 단지내부요인은 대체로 유사함.
	경과년수에 따른 노후도			
	건물의구조, 설비 및 마감상태			
	단지내 면적구성(중소형, 대형) 및 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별.향별, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.90	본건은 사례대비 전유부분의 면적 등에서 다소 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도등에 의한 소음 등			
누 계		0.90		1.00 x 1.00 x 0.90

### 6. 시산가액

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격
					결정가격
125,000,000	1.00	0.91037	0.90	19.23/ 14.95	131,737,000
					132,000,000

## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

### IV. 참고가격 자료

#### 1. 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점
							사용승인년
구월동 1131-18 외	구월프라움 아트	16층/ 1610호	14.95	3.202	경매	125,000,000	2022.11.16
							2016년
구월동 1131-18 외	구월프라움 아트	5층/ 508호	14.95	3.202	경매	101,000,000	2024.05.03
							2016년
구월동 1131-18 외	구월프라움 아트	10층/ 1004호	19	4.12	담보	105,000,000	2023.01.02
							2016년

#### 2. 유사물건의 가격수준

인근지역의 유사형 물건의 가격수준(호가수준)은 약₩100,000,000 ~ ₩135,000,000원 수준임.

### V. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격자료 및 기준시점 당시의 당해지역의 유사부동산의 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 **₩132,000,000원**으로 결정함.

# (아파트)평가명세표

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1131-18외 1필지 구월프라움아트 제18층 제1806호
건물명	최영기 소유물건(2024타경541335)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시  인천광역시 남동구 구월동 1131-18 구월프라움아트  [ 도로명 주소 ]  인천광역시 남동구 예술로204번길 19  철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕 18층  전유부분의 건물의 표시  제18층 제1806호 철근콘크리트구조  대지권의 목적인 토지의 표시  토지의 표시: 1. 인천광역시 남동구 구월동 1131-18  2. 동 소 1131-19	공동주택및 업무시설및 근린생활시설	19.23	19.23	132,000,000	
		대	264.4			
		대	920.5			

# (아파트)평가명세표

소 재 지	인천광역시 남동구 구월동 1131-18외 1필지 구월프라움아트 제18층 제1806호					
건 물 명	최영기 소유물건(2024타경541335)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	대지권의종류: 1,2. 소유권  대지권의비율: 1,2.		4.105			
			-----	4.105		
			1,184.9			
				토지·건물	<b>배분내역</b>	
				토 지 :	39,600,000	
				건 물 :	92,400,000	
	<b>합</b>				<b>₩132,000,000.-</b>	
		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 구월동소재 "예술회관역" 북동측으로 약250미터 지점에 위치하며 주위 일대는 동류형의 공동주택, 업무시설 및 근린생활시설 등이 혼재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입은 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕 18층 건내의 18층 1806호로서,  
외벽 : 몰탈위페인팅마감.  
내벽 : 벽지 및 일부타일 마감.  
창호 : 하이새시 창호 등임.

## (4) 이용상태

아파트(도시형생활주택)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

급.배수 및 위생설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단으로 부정형의 토지로서 아파트, 업무시설, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

# 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 남측으로 약8미터 동측으로 약10미터의 포장도로 및 보행자도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(구월업무), 소로1류(폭10m~12m)(접함) 가축사육제한구역(2013-03-08), 상대보호구역, 과밀억제권역, 토지거래계약에 관한 허가구역(2021-09-16)(지정기간:2021.09.21~2023.09.20.)(재지정기간:2023.09.21~2024.09.20).

## (9) 공부와의 차이

없음.

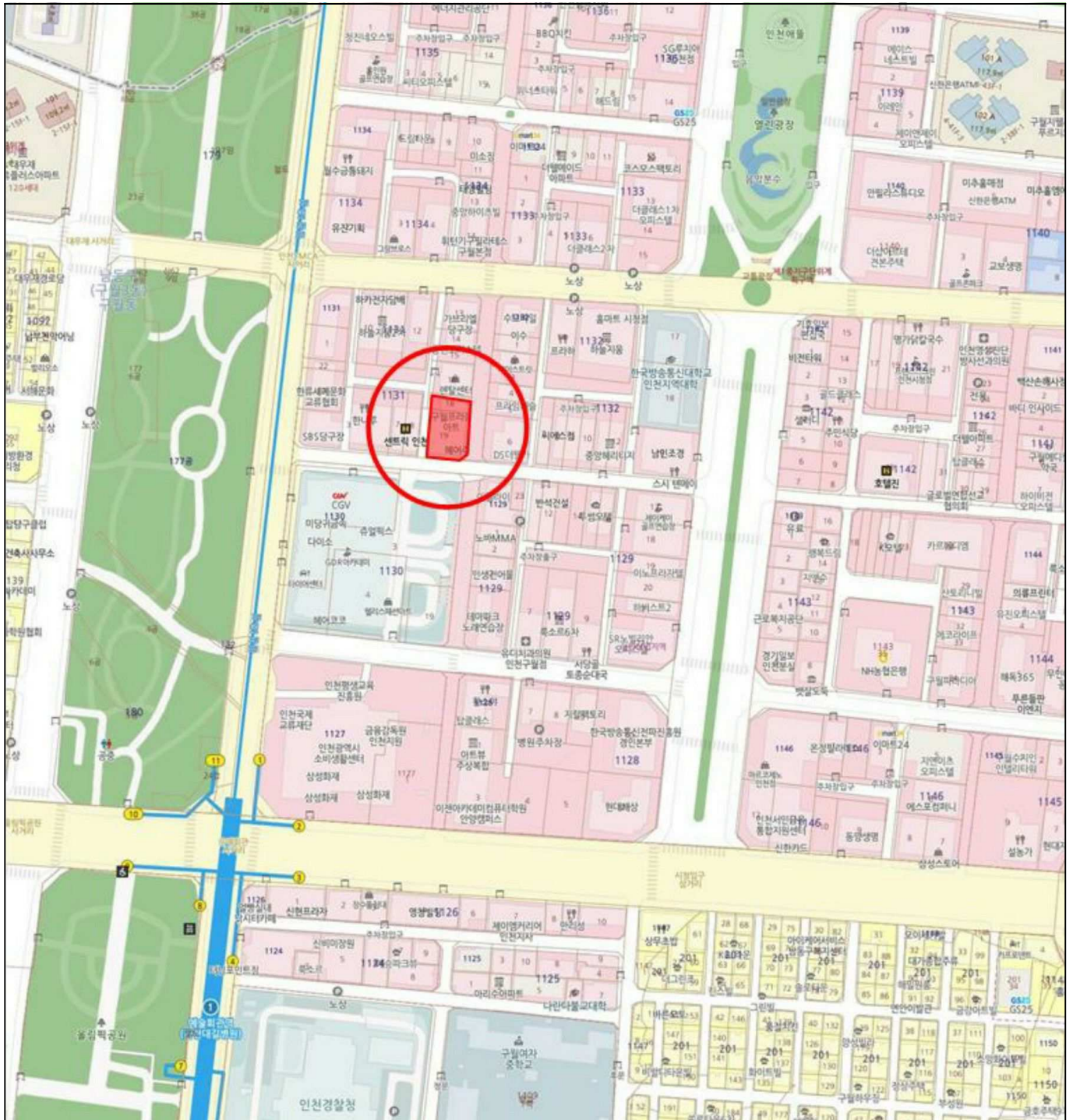
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위 치 도

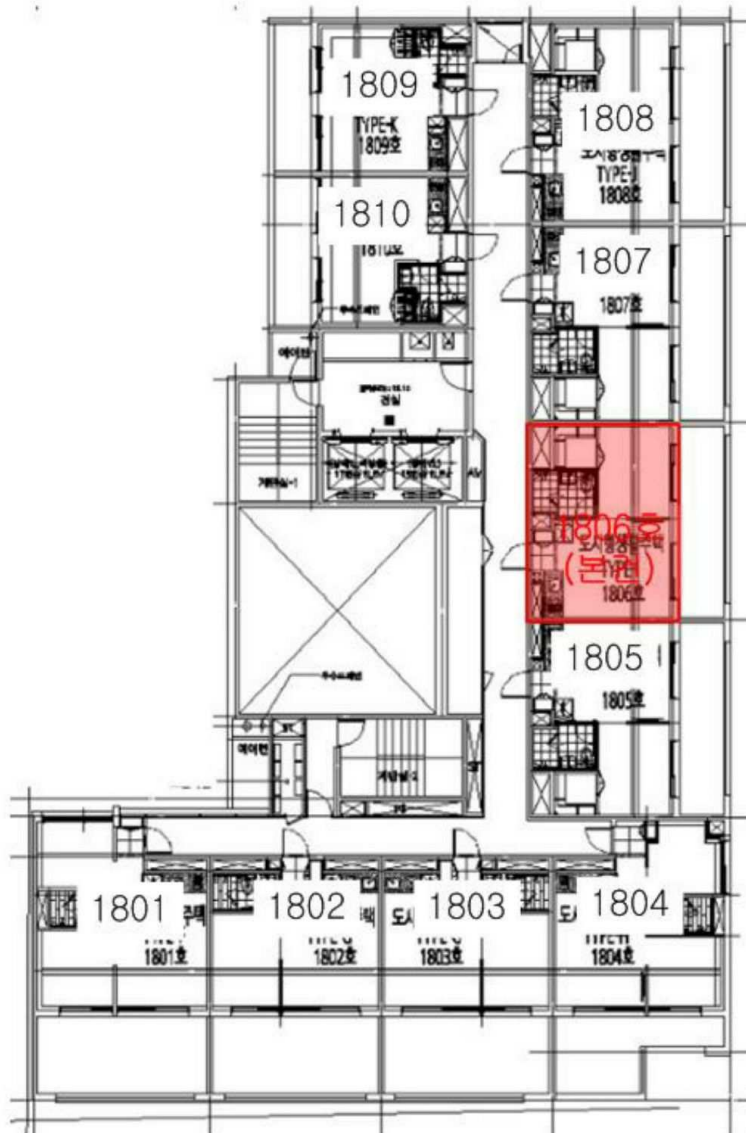


<b>소재지</b>	인천광역시 남동구 구월동 1131-18외 구월프라움아트 제18층 제1806호
------------	--



# 건물개황도

<호별 배치도>





< >



< >



< >