

가 : 14-241231-301

一金 整 (\775,500.-)

2024-12-31 2024 583711 2024 가가
 644-1 101 4 403 가

가. 가	\468,790.-	$(477,000,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.7$ 468,790
	\220,000	
	\10,000	
	\2,400	
	\4,000	
	\	
	\705,000.-	* 1,000
가 가	\70,500	
	\775,500.-	
	\	
	\775,500.-	

%
 % (14-241231-301)

100-017-453837 (: () 가)

() 가

가

APPRAISAL REPORT

	1 (2024 583711)
가	()14-241231-301

가	가	(
가)		, (改作),
(轉載)			가	.



가 . 가
가

() 가

가	가	가
가		()
()	가	()

가	(\477,000,000.-)		
		가	
	-		22
()	1 (2024 583711)	가	가
		가	-
		2025.01.03	2025.01.03 2025.01.03

가	(公簿)()		가		
		(m ²)		(m ²)	가
		1		1	- 477,000,000
					\477,000,000.-

가	가	.
가	가	()

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 연수구 옥련동 소재 '옥련중학교' 남측 인근 제3종일반주거지역 위치하는 구분건물[주용도: 공동주택, 명칭: 쌍용아파트, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제101동 제4층 제403호로서, 인천지방법원의 법원경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 03일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 01월 03일입니다.

5. 기타 참고사항

- 본건 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인 등 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면, 호별 표시 등에 의거 확인하였으니 경매 진행시 필히 참고바랍니다.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적에 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.
- 본건 전입세대는 후첨 '전입세대확인서'를 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래 사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

(1) 전체 부동산 개요

소재지	인천광역시 연수구 옥련동 644-1 (인천광역시 연수구 청량로 210)							
명칭 동/층/호수	쌍용아파트 제101동 제4층 제403호							
건물 의 개 황	지목	용도지역	대지면적(m ²)		연면적(m ²)		층수 (지하/지상)	
	대	3종일주	15,594.6		32,909.963		-1/23	
	주구조	주용도	사용승인일		단지규모			
	철근콘크리트조 슬래브지붕	아파트	1998.08.23		동수	세대/호		
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(m ²)		공용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지권 (m ²)	비고
		공부	사정				
본건	쌍용아파트 101/4/403	124.53	124.53	71.224	195.754	40.4403	아파트
합계		124.53	124.53	71.224	195.754	40.4403	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	옥련동 6**-*	**아파트 1**/**/**3	124.53	아파트	480,000,000	3,850,000	2023.08.21
							1998.08.23
B	옥련동 6**-*	**아파트 10**/**/**3	124.53	아파트	470,000,000	3,770,000	2024.08.16
							1998.08.23
C	옥련동 6**-*	**아파트 1**/**/**4	124.53	아파트	470,000,000	3,770,000	2023.07.10
							1998.08.23
D	옥련동 6**-*	**아파트 10**/**/**1	124.902	아파트	453,000,000	3,630,000	2024.08.11
							1996.09.30

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례(A)"를 "본건"의 비교 사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정치의 산정

사례 기호(A) : 본건

본건은 구분건물(아파트)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 인천 연수구 (아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	91.1	2023.07
기준시점 당시 매매가격지수	92.4	2024.11
시점수정치	1.01427	92.4 / 91.1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

■ 주거용

[본건 / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대체로 유사합니다.
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	대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
본건	3,850,000	1.000	1.01427	0.980	3,826,840	3,830,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
본건	쌍용아파트 101/4/403	124.53	3,830,000	476,949,900	477,000,000
합 계		124.53	-	-	477,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 인근 주거용 부동산	3,600,000-3,850,000원/m ² 수준	-

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

2. 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (m ²)	이용 상황	평가액 (원)	평가단가 (원/m ²)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	옥련동 6**	****아파트 1**/*/**1	84.765	아파트	315,000,000	3,720,000	2023.03.22	법원 경매
							1993.11.23	
2	옥련동 6**-*	**아파트 1**/*/**1	84.566	아파트	311,000,000	3,680,000	2023.08.07	법원 경매
							1997.12.31	
3	옥련동 6**-*	**아파트 1**/*/**2	124.902	아파트	424,000,000	3,390,000	2024.03.05	법원 경매
							1996.09.30	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

477,000,000

가

: 1

			?		(㎡)		가		
1	[210]	644-1							
		101		23					
					1	567.561			
					2 ~ 4	693.8			
					5 ~ 17	692.72			
					18 ~ 22	683.48			
					23	566.72			
						442.19			
				644-1		3	15,594.6		
						()			
				4					
				403	124.53	124.53 <	477,000,000	가	
				1	40.4403			(
					15,594.6x--			71.224㎡)	
					15,594.6	40.4403 >			
					.				
						:	238,500,000		
						:	238,500,000		
							\477,000,000. -		

가

1.	2.	3.	4.
5.	6.		7.
8.	9.	10.	()

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 연수구 옥련동 소재 '옥련중학교' 남측 인근 제3종일반주거지역에 위치하고 있으며, 주위는 아파트 및 근린생활시설 등이 소재하여 제반주위환경은 보통시됩니다.

2. 교통상황

본건 인근까지 차량 출입이 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 지하철(송도역)등이 소재하여 교통상황은 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 23층 건 제4층 제403호로서,
(사용승인일 : 1998.08.23)
외 벽 : 인조석 붙임 마감 등입니다.
창 호 : 하이샤시창호 등입니다.

4. 이용상태

본건은 공부상 공동주택으로 이용중입니다.

5. 설비내역

난방설비, 위생 및 급배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 도시가스설비 등이 있습니다.

가

- | | | | |
|----|----|-----|-----|
| 1. | 2. | 3. | 4. |
| 5. | 6. | | 7. |
| 8. | 9. | 10. | () |

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 인접필지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 현황 '아파트'의 건부지로 이용중입니다.

7. 인접 도로상태 등

본건 북측으로 폭 약 24미터, 동측으로 폭 약 20미터, 남측으로 폭 약 10미터, 서측으로 폭 약20미터 내외의 아스팔트포장도로와 접하고 있습니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

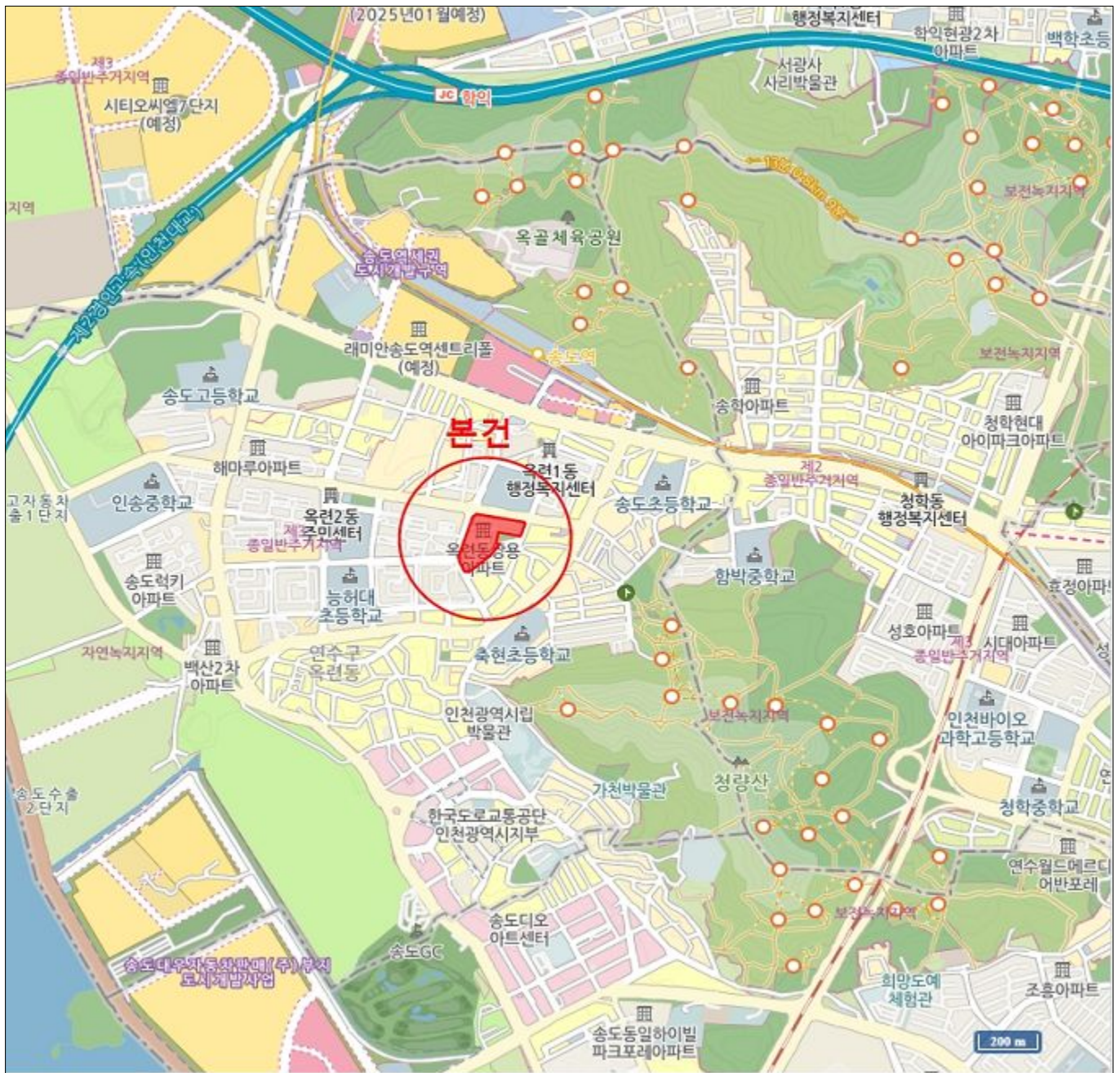
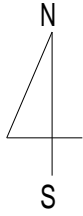
제3종일반주거지역 건축용도지역기타(2019-01-14)(건축선 지정(2m), 건축과로 문의), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2012-05-21)(인천동부교육지원청 학생건강안전과문의(460-6334))<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(인천동부교육청 평생교육과문의(460-6249))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

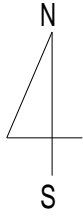
9. 공부와의 차이

없습니다.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상입니다.
- 기타사항 : 없습니다.





403

644-1

101

4

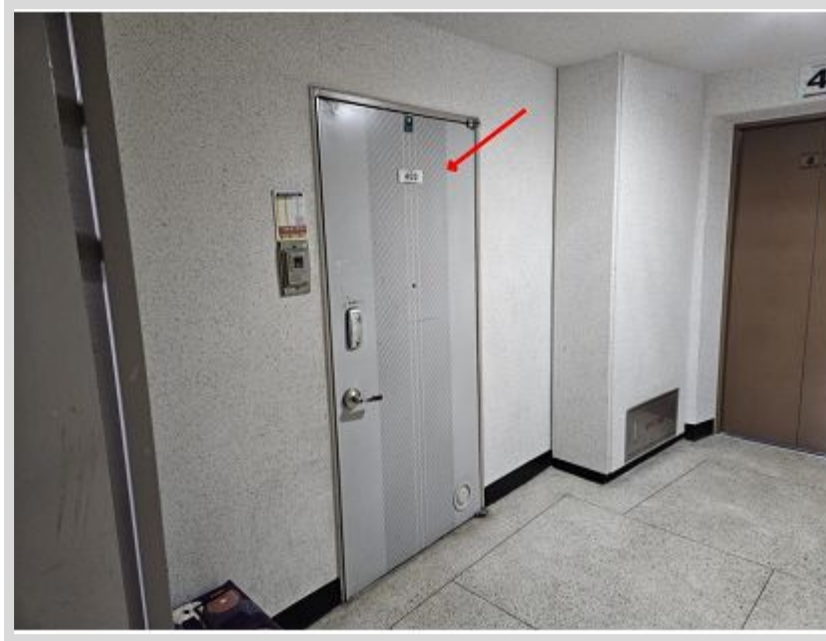




【 】



【 】



【 】



【 () 】



【 () 】



【 () 】

이표°Q#1i·

가				
		()		
		() 가		
	가	2024	583711	
		403	644-1	101 4
	가	가	가	
				\
				\
	가	\.-		
		“ (%) = (가 ÷ 가) * 100 ”		
	「 가 」 5 ()			