

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최창업 소유물건(2024타경556443)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정평가서번호: 태산240905-1

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.

태산감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김태봉

감정평가액	일억육백만원정 (₩106,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매21계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최창업 (2024타경556443)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.06	2024.09.05 ~ 2024.09.06	2024.09.09	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	106,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩106,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 "인천광역시청" 남서측 인근에 위치하는 구분건물 (공동주택-도시형생활주택)에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 평가하였으며, 평가에 있어 별도의 부가 조건은 전제하지 않고 평가하였음.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 06일로 함.

### 4. 감정평가기준 및 방법

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였음.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근의 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가가액을 결정하되, 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당되어 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 기타사항

가. 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표”상에 기재하되, 한국부동산연구원의 「최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(2021.12.31.)」상의 배분비율을 적용하였음.

구 분 (인천-아파트 6~15층)	5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
<b>배분비율</b>	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4

나. 본건에 대한 현장조사시 내부를 확인하지 못하여 건축물현황도 등을 종합 참작하였으니 경매진행시 참고 바람.

### Ⅱ. 대상물건의 개요

<b>소재지</b>	인천광역시 남동구 구월동 1135-5, 1135-4, 1135-14, 1135-15 [도로명주소] 인천광역시 남동구 예술로226번길 17				
<b>건물명/동/층/호수</b>	구월프라움시티 에이동 3층 303호				
<b>용도</b>	도시형생활주택	<b>사용승인일</b>			2015.06.30
<b>면적</b>	<b>면적(m<sup>2</sup>)</b>				<b>비고</b>
	<b>전유</b>	<b>공용(주)</b>	<b>전유+공용</b>	<b>대지권</b>	
	13.81	6.477	20.287	3.443	통칭 20m <sup>2</sup> 형

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례의 선정

기호	소재지 지번	구월동 113□-□□	건물명/동/층/호수	□□□□□□□□ 5층 5□□호		
(ㄱ)	거래가액 (천원)	거래 시점	면적(m <sup>2</sup> )		사용 승인	비고
			전유	대지권		
	115,000	2023.02.24	14.95	3.202	2016.07.27	-

- 대상물건의 인근에 소재하는 등 가치형성요인이 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 상기사례를 선정함.

### 2. 사정보정

인근지역의 유사부동산의 거래수준을 토대로 할 때 거래사례의 가격수준은 거래자 당사자간 특별한 사정개입은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

### 3. 시점수정

#### 가. 시점수정을 위한 지표의 결정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 '인천광역시 남동구 아파트매매가격지수'를 활용하여 시점수정치를 산정함.

#### 나. 시점수정치 산정 (자료: 부동산통계정보시스템)

가격지수		산 출 식	시점수정치
'24.07 적용 (기준시점: 2024.09.06)	91	91.0	0.99345
'23.01 적용 (거래시점: 2023.02.24)	91.6	91.6	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래시점은 직전 달의 매매가격지수를 적용함.
- 기준시점은 직전 달의 매매가격지수를 적용하되, 직전 달의 매매가격지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 지수를 적용함.

### 4. 가치형성요인 비교

#### 가. 비교항목

단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00
단지 내부 요인	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
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00
가치형성요인 비교치		1.000

#### 나. 가치형성요인 비교치 결정

거래사례 대비 본건의 가치형성요인은 전반적으로 대등함.(1.00)

### 5. 비준가격의 산정

사례거래가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격(원)
115,000,000	1.00	0.99345	1.00	13.81 ----- 14.95	105,534,958

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 인근 유사물건 평가전례 등(자료: KAPA HUB PLUS, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지 지번	동/층 /호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가 가액 등 (천원)	평가 목적 등	기준 시점 등 사용인
A	구월동	□□□□□□□□ □□동	13.65	3.4	103,000	경매	2024.07.08
	11□□-□외	5층 5□□호					2015.06.30
B	구월동	□□□□□□□□ □□동	13.81	3.443	106,000	경매	2023.04.17
	11□□-□외	7층 7□□호					2015.06.30
C	구월동	구월프라움시티 에이동	13.81	3.443	110,000	본건 매매	2022.02.26
	1135-5외	3층 303호					2015.06.30
D	구월동	□□□□□□□□ □□동	15.84	3.948	130,000	실거래	2022.08.22
	11□□-□외	9층 9□□호					2015.06.30
E	구월동	□□□□□□□□ □□동	13.65	3.4	109,000	실거래	2022.05.06
	11□□-□외	8층 8□□호					2015.06.30
F	구월동	□□□□□ □□동	14.3	3.32	115,000	실거래	2023.02.10
	11□□-□□	13층 13□□호					2015.02.06

2. 감정평가액 결정 및 의견

가. 결정의견

거래사례비교법에 의거 산출된 시산가액의 합리성이 상기 참고 가격자료(평가전례, 실거래자료 등) 등에 의하여 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 본건의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

나. 감정평가액

기호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	13.81	106,000,000	구월프라움시티 에이동 3층 303호
합계		106,000,000	

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 남동구 구월동  [도로명주소] 인천광역시 남동구 예술로226번길 17	1135-5, 1135-6, 1135-14, 1135-15 구월 프라움 시티 에이동	공동주택 (도시형 생활주택) 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 13층				
				1층	401.700			
				2~13층(각)	379.280			
	1. 인천광역시 남동구 구월동	1135-5	대	일반상업지역	301.2			
	2. 동 소	1135-6	대	일반상업지역	300.8			
	3. 동 소	1135-14	대	일반상업지역	200.2			
	4. 동 소	1135-15	대	일반상업지역	607.2			
				(내) 철근콘크리트구조 3층 303호	13.81	13.81	106,000,000	
				1,~4. 소유권대지권	3.443			
					----- 1,409.4	3.443		
						토지·건물 토 지 : 42,400,000 건 물 : 63,600,000	배분내역	
	<b>합 계</b>					<b>₩106,000,000.-</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 구월동 소재 "인천광역시청" 남서측 인근에 위치하고, 본건 주위는 공동주택, 업무시설, 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건 단지내 지하주차장으로의 차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철역(인천시청역)등의 대중교통시설이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕 13층 건물내 3층 303호로서,  
외벽: 몰탈위페인팅, 석재붙임 등 마감  
창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

집합건축물대장상 공동주택(도시형생활주택)임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기, 소화전, 난방설비 등 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

4필 일단의 부정형의 토지로서, 공동주택 및 근린생활시설 등의 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

지적상 남측, 동측(보행자전용), 북측으로 각각 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(2021-09-16)(구월업무), 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>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

# 위치도



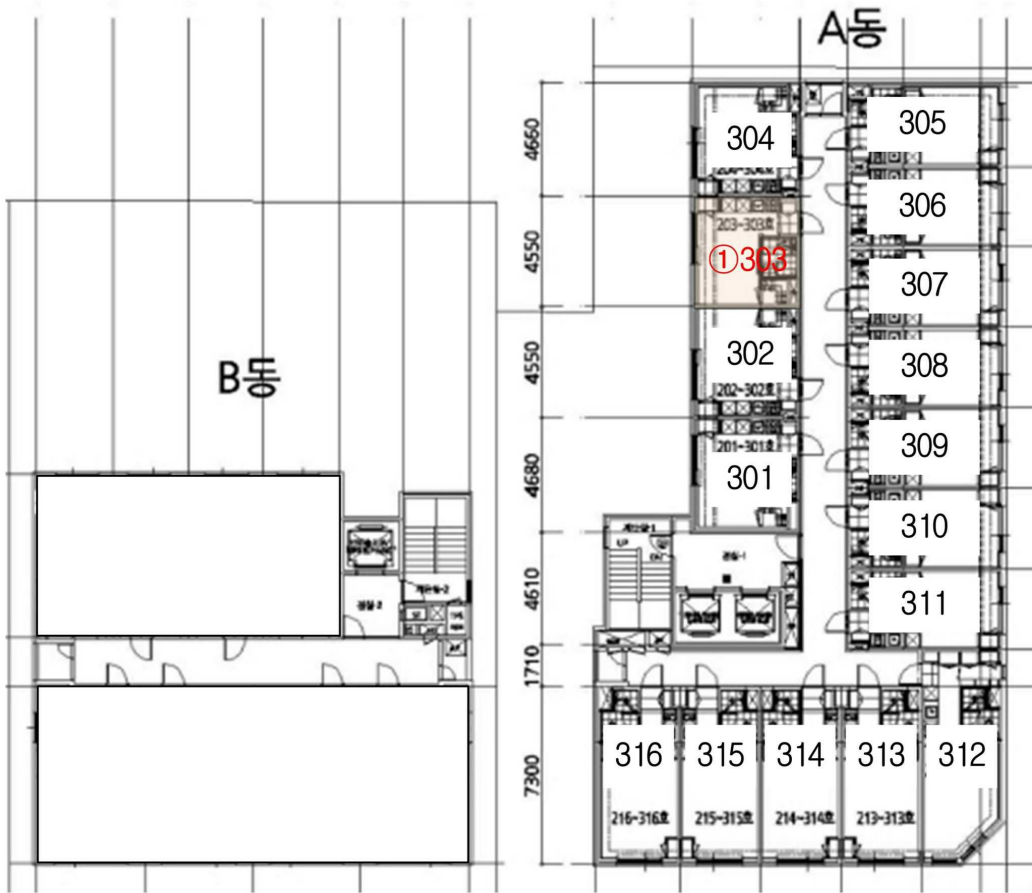
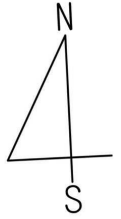
소재지

인천광역시 남동구 구월동 1135-5외 구월프라움시티 에이딩 3층 303호



# 건물개황도

## 호별배치도



< 본건 : 인천광역시 남동구 구월동 1135-5외 구월프라움시티 에이동 3층 303호 >

# 사 진 용 지

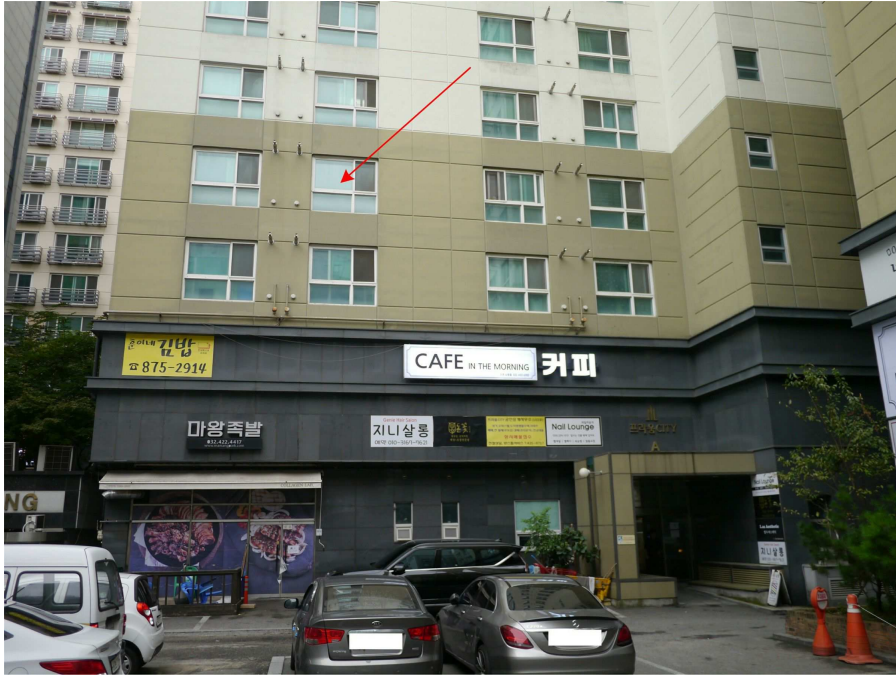


본건동(구월프라움시티 에이동) 전경(남동측에서 촬영)



본건 외부 전경(북서측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본건(구월프라움시티 에이동 303호) 외부 모습



본건 단지 모습(남서측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본건 단지 지하주차장 출입구



3층 복도

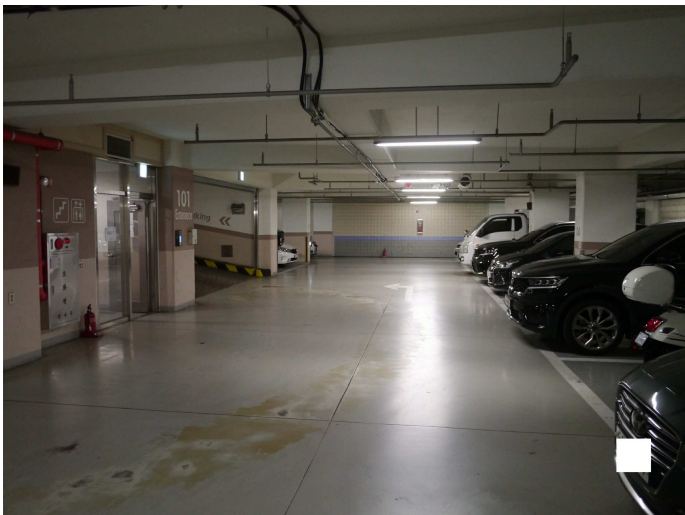
# 사 진 용 지



본건(구월프라움시티 에이동 303호) 출입문



3층 승강기실



지하주차장