

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김진혁 소유물건  
(2024타경545573)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: MCH-2024-0724-01

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.

미추홀감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	구천팔백만원정 (₩98,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매15계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김진혁 (2024타경545573)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.31	2024.07.31 ~ 2024.07.31	2024.07.31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	98,000,000
	합계					₩98,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 "문화회관사거리" 북동측인근의 "구월프라움 아트" 12층 1208호에 대한 인천지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 : 없음.

### 4. 감정평가 방법

- (1) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- (2) 본건은 토지의 소유권(대지권)과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 원가법, 수익환원법 등 적정하지 아니한 평가방식은 배제하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 07월 31일임.

### 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 07월 31일자고 가격조사 완료일은 2024년 07월 31일자로 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 기타사항

- (1) 본건 현장조사시 폐문부재로 내부확인이 불가능하였는바 외부관리상태 및 이용상황 등을 참조하여 평가하였음.
- (2) 본건의 위치표시는 건축물현황도, 현관문표시를 기준하였음.

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1131-18외					
건물명 동, 층, 호수	"구월프라움아트" 12층 1208호					
기호	전유(m <sup>2</sup> )	주거공용(m <sup>2</sup> )	공급면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	전용율	
1   12층 1208호	14.95	8.001	22.951	3.202	65.1%	
용도	아파트 (도시형생활주택)		사용승인일자	2016.	07.	27.

## Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다. [감정평가에 관한 규칙] 제16조

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 실거래사례

(거래가격 단위: 천원)

사례	소재지	건물명 (용도)	동호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사례가격	자료출처	사례시점
								신축년도
가	구월동 1131-18	구월프라움 아트	10**호	14.95	3.202	90,700	부동산정보 체계(KAIS)	2024.05.22 2016.07
나	구월동 1131-18	구월프라움 아트	17**호	15.01	3.277	90,300	부동산정보 체계(KAIS)	2024.05.22 2016.07

▶ 자료출처 : 한국부동산원 부동산정보체계

#### (2) 비교사례의 선정

위 비교사례 중 대상물건과 물적유사성이 높고 인근유사부동산의 적정시세를 반영하고 있다고 판단되는 【사례 #가】를 비교사례로 선정함.

### 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건의 물건특성 및 지역적범위 등을 고려하여 다음 가격지수를 적용하였음.

**[ 인천광역시 남동구 아파트 매매가격지수 ]**

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래시점 : 2024.05.22, 2024년04월 지수를 적용 함  
 기준시점 : 2024.07.31, 2024년06월 지수를 적용 함  
 2024.05.22 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 90.2  
 2024.07.31 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 90.7  
 시점수정치 :  $90.7/90.2 \approx 1.00554$

### 5. 가치 형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건단지내 거래사례로서 주변환경 등 외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건단지내 거래사례로서 건물구조 등 내부요인 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 향별효용	1.00	1.07	사례대비 호별요인(층별 및 위치별선호도 등)에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
기타 요인	장래동향 및 최근가격변동요인 등	1.00	1.00	대등함.
<b>누 계</b>			<b>1.07</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 비준가액

(단위 : 천원)

기호	거래사례	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적비교 (㎡)	산출가액	결정가액
1.	90,700	1.00	1.00554	1.07	14.95/14.95	97,586	98,000

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액결정 참고 자료

#### (1) 인근 유사 부동산의 실거래/평가사례

(단위:천원)

사례	소재지	건물명 (용도)	동호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사례가격	자료출처	사례시점
								신축년도
가	구월동 1131-18	구월프라움 아트	10**호	14.95	3.202	90,700	부동산정보 체계(KAIS)	2024.05.22 2016.07
나	구월동 1131-18	구월프라움 아트	17**호	15.01	3.277	90,300	부동산정보 체계(KAIS)	2024.05.22 2016.07
다	구월동 1131-18	구월프라움 아트	5**호	14.95	3.20	101,000	경매평가 KAPAHUB	2024.05.03 2016.07
라	구월동 1131-18	구월프라움 아트	16**호	14.95	3.20	125,000	경매평가 KAPAHUB	2022.11.16 2016.07

#### (2) 아파트 경매낙찰가율 통계

(용도 : 아파트, 단위 : %)

지역통계(인천지방법원)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수/총건수
최근1년간 평균	78.4	790/2387

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 인근지역 유사부동산의 가격수준 (전유면적기준)

주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m <sup>2</sup> )	비고
상업/업무지대	아파트/ 오피스텔	소로각지~ 광대소각	6,000,000 ~ 6,600,000	실거래가자료 및 현장조사 등

### 2. 감정평가액의 결정

기호	동, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단 가(원/m <sup>2</sup> )
1	12층 1208호	14.95	98,000,000	@6,555,183
감정평가액 합계			<b>₩98,000,000</b>	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

### 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 본건 감정평가액으로 결정함.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고					
					공 부	사 정							
1.	(1동의건물의 인천광역시 남동구 구월동 구월프라움아트 (도로명주소) 인천광역시 남동구 예술로204번길 19	표시) 1131-18, 1131-19		철근콘크리트구조 철근콘크리트 평스라브지붕 18층공동주택 및 업무시설 및 근린생활시설	지3층	679.161							
					지2층~지1층 각	919.86							
					1층	516.6							
					2층	508							
					3층	529.5							
					4층	527.815							
					5층~17층 각	445.645							
					18층	323.094							
					(전유부분의 12층 1208호 (대지권의목적 1. 인천광역시 남동구 구월동 2. 동 소 대지권종류: 대지권비율:	건물의 인토지의 1131-18  1131-19 1.2.	표시) 표시) 대 대 소유권		철근콘크리트구조	14.95	14.95	98,000,000	비준가액
										264.4			
					920.5								
					1,184.9분의 3.202	3.202							
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 34,300,000 63,700,000						
	<b>합 계</b>						<b>₩98,000,000.-</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 "문화회관사거리" 북동측인근의 "구월프라움아트" 12층 1208호로서 주위는 오피스텔, 업무시설, 아파트 등이 혼재하는 상업지대로서 주변환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

남측으로 접한 소로를 통하여 간선도로에 연계되며 인근에 버스정류장, 지하철역(예술회관역)이 소재하는 등 교통여건은 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트 평스라브지붕 18층건내 12층 1208호로서  
외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감  
내벽: 몰탈위 페인팅, 인테리어 등 마감  
창호: 샷시창호임  
사용승인일: 2016.07.27.

## (4) 이용상태

아파트(도시형생활주택)임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스공급설비, 엘리베이터 등

# 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)

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필일단의 세장형토지로서 아파트 및 업무시설 등의 부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

남측으로 소로, 서측으로 세로, 동측으로 보행자 전용도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(2021-09-16)(구월업무), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(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

해당없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위치도

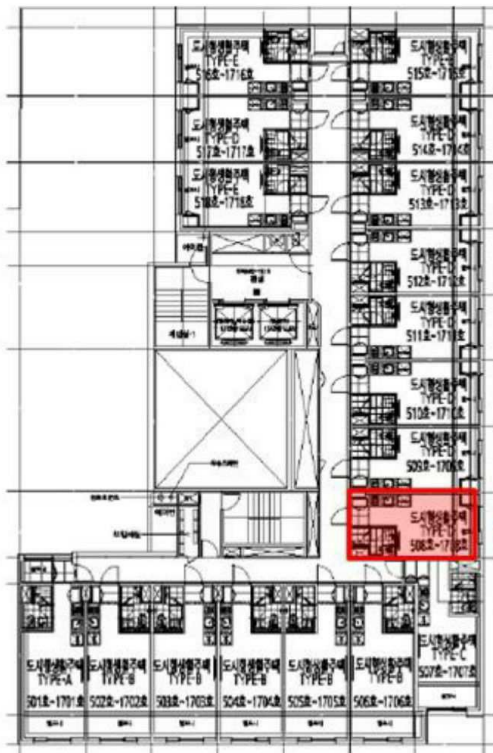
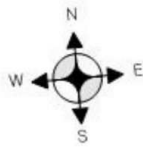


<b>소재지</b>	인천광역시 남동구 구월동 1131-18 구월프라움아트 12층 1208호
------------	---



# 건물개황도

건물개황도  
(NON SCALE)



**(본건)**  
구월동 1131-18외  
구월프라임아트  
12층 1208호



1208



1