

감 정 평 가 서

건 명	인천광역시 연수구 옥련동 644-1 쌍용아파트 106동 2층 202호 외
의뢰인	한국가스기술공사
감정서번호	21-0126-303

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시
확인은행이 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.

인천감정평가사사무소



(부동산)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사

이 기 영

李 基 榮



감정평가액	구억칠천사백만원정(₩974,000,000.-)					
의뢰인	한국가스기술공사		감정평가목적	매각		
채무자	-		제출처	한국가스기술공사		
소유자 (대상업체명)	한국가스기술공사 인천기지지사		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2021.01.27	2021.01.27	2021.01.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	974,000,000
	이	하	여	백		
	합계					₩974,000,000
<p>감정평가액의 산출근거 및 결정의견</p> <p>" 별 지 참 조 "</p>						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 연수구 옥련동 소재 '옥련중교' 남서측 인근에 위치하는 쌍용아파트단지내 아파트(4개호)로서 매각을 목적으로 하는 감정평가임.

2. 대상부동산의 개황

구 분	층 / 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	비고
기호(1)	2층 / 202호	59.78	22.212	81.992	19.4131	
기호(2)	2층 / 205호	59.78	22.212	81.992	19.4131	
기호(3)	6층 / 606호	59.78	22.212	81.992	19.4131	
기호(4)	7층 / 706호	59.78	22.212	81.992	19.4131	

3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형·유사형 구분 건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 원가법은 구분건물의 특성으로 인하여 수익환원법은 적정 임대사례 포착의 어려움으로 인하여 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

4. 기준시점 등

기준시점은 가격조사완료일인 2021년 1월 27일자임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

2021년 1월 27일에 실지조사를 실시하여 대상물건을 확인하고 가격수준 등을 파악하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

기준가치는 “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”인 시장가치로 하였음.

(2) 감정평가조건

의뢰인이 요구하는 별도의 감정평가조건은 없음.

7. 기타

-

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

2. 거래사례의 선정

같은 단지내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례#1>을 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
								건축년도
#1	옥련동 644-1	쌍용아파트 106동	12/1205	59.78	19.4131	255,000,000	감정평가 정보체계	2020.12.31.
								1998년

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

정상적인 거래사례로 보임(1.00).

4. 시점수정

- 사례#1의 거래 당시 감정원 인천광역시 연수구 아파트 매매가격지수 : 111.6(2020.12)
- 본건 기준시점 당시 감정원 인천광역시 연수구 아파트 매매가격지수 : 111.6(2020.12.)
- 시점수정치 : $111.6 / 111.6 \div 1.00000$

5. 개별요인 비교치

(1) 기호(1)과 기호(2)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연 환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대중교통의 편의성 등에서 단지 외부요인은 동일함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	건물 노후도 등에서 단지내부 요인은 동일함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.93	거래사례 대비 대상이 층별 효용 등에서 호별요인은 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 동일함.
누계		0.930		$1.00 \times 1.00 \times 0.93 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 기호(3)과 기호(4)

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편의시설과의 배치, 자연 환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대중교통의 편의성 등에서 단지 외부요인은 동일함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	건물 노후도 등에서 단지내부 요인은 동일함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.98	거래사례 대비 대상이 층별 효용 등에서 호별요인은 다소 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 동일함.
누계		0.980		1.00 x 1.00 x 0.98 x 1.00

6. 거래사례비교법에 의한 시산가격

구 분	거래금액	사정보정	시점수정	개별요인	면적비교	산정가격	비고
기호(1), 기호(2)	255,000,000	1.00	1.00000	0.930	59.78 / 59.78	237,150,000	
기호(3), 기호(4)	255,000,000	1.00	1.00000	0.980	59.78 / 59.78	249,900,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가격과 평가선례, 인근 구분건물의 가격수준 등을 종합적으로 검토·분석하여 대상부동산의 감정평가액을 기호(1)과 기호(2)는 공히 237,000,000원으로, 그리고 기호(3)과 기호(4)는 공히 250,000,000원으로 결정하였음.

구분건물감정평가명세표

Page : 1

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 연수구 옥련동	644-1 쌍용 아파트 106동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 25층 1층				
	[도로명주소] 인천광역시 연수구 청량로 210			2층 ~ 4층 각	463.380			
				5층 ~ 13층 각	459.480			
				14층 ~ 20층 각	450.240			
				21층 ~ 23층 각	390.460			
				24층 ~ 25층 각	300.160			
				지층	240.380			
					391.800			
	인천광역시 연수구 옥련동	644-1	대	제3종 일반주거지역	15,594.6			
	기호(1)			(내) 2층 202호 철근콘크리트조	59.780	59.780	237,000,000	비준가격
1	인천광역시 연수구 옥련동	644-1 쌍용 아파트 106동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 25층 1층				
	[도로명주소] 인천광역시 연수구 청량로 210			2층 ~ 4층 각	463.380			
				5층 ~ 13층 각	459.480			
				14층 ~ 20층 각	450.240			
				21층 ~ 23층 각	390.460			
				24층 ~ 25층 각	300.160			
				지층	240.380			
					391.800			
	인천광역시 연수구 옥련동	644-1	대	제3종 일반주거지역	15,594.6			
	기호(2)			(내) 2층 205호	59.780	59.780	237,000,000	비준가격

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	인천광역시 연수구 목련동 [도로명주소] 인천광역시 연수구 청량로 210	644-1 쌍용 아파트 106동	아파트	철근콘크리트조				
				1.소유권	19.4131			
				----- 15, 594.6x-----		19.4131		
				대지권	15,594.6			
				철근콘크리트조 슬래브지붕				
				25층				
				1층	463.380			
				2층 ~ 4층 각	459.480			
				5층 ~ 13층 각	450.240			
				14층 ~ 20층 각	390.460			
	인천광역시 연수구 목련동 기호(3)	644-1	대	제3종 일반주거지역	15,594.6			
				(내)				
				6층 606호	59.780	59.780	250,000,000	비준가격
				철근콘크리트조				
				1.소유권	19.4131			
				----- 15, 594.6x-----		19.4131		
				대지권	15,594.6			
				철근콘크리트조 슬래브지붕				
				25층				
				1층	463.380			
	인천광역시 연수구 목련동 [도로명주소] 인천광역시 연수구 청량로 210	644-1 쌍용 아파트 106동	아파트	철근콘크리트조				
				슬래브지붕				
				25층				
				1층	463.380			
				2층 ~ 4층 각	459.480			
				5층 ~ 13층 각	450.240			
				14층 ~ 20층 각	390.460			
				21층 ~ 23층 각	300.160			
				24층 ~ 25층 각	240.380			
				지층	391.800			

구분건물감정평가명세표

Page : 3

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 연수구 목련동	644-1	대	제3종 일반주거지역	15,594.6			
				(내) 7층 706호 철근콘크리트조	59.780	59.780	250,000,000	비준가격
				1.소유권	19.4131			
				----- 15, 594.6x-----		19.4131		
				대지권	15,594.6			
합 계							₩974,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물평가요항표

페이지 : 1

- | | | |
|-----------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생,냉난방시설등 | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 연수구 옥련동 소재 ‘옥련중교’ 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설, 다세대주택 등으로 이루어진 지역임.

2. 교통 상황

본건까지 제반차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 대중교통상황은 보통인 편임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트조 슬래브지붕 25층건(사용승인일 : 1998.08.23.)내 2층 202호 <기호(1)>, 2층 205호<기호(2)>, 6층 606호<기호(3)> 및 7층 706호<기호(4)>로서 공히 아파트로 이용중임.

- 외벽 : 몰탈위페인팅마감임.
- 내벽 : 벽지마감, 타일붙임 등임.
- 창호 : 하이샤시창호임.

4. 위생,냉난방시설등

위생설비, 급·배수설비, 승강기시설 등이 되어 있음.

구분건물평가요항표

페이지: 2

- | | | |
|-----------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생,냉난방시설등 | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 | 9. 임대관계 및 기타 |

5. 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지인 광평수토지로서 아파트 등의 부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설 등

본건 단지내 포장도로와 외곽공도가 연결되어 있고, 주차장시설 등이 되어 있음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

제3종일반주거지역, 건축용도지역기타<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제 권역<수도권 정비계획법>임.

8. 공부와의 차이

없 음.

9. 임대관계 및 기타

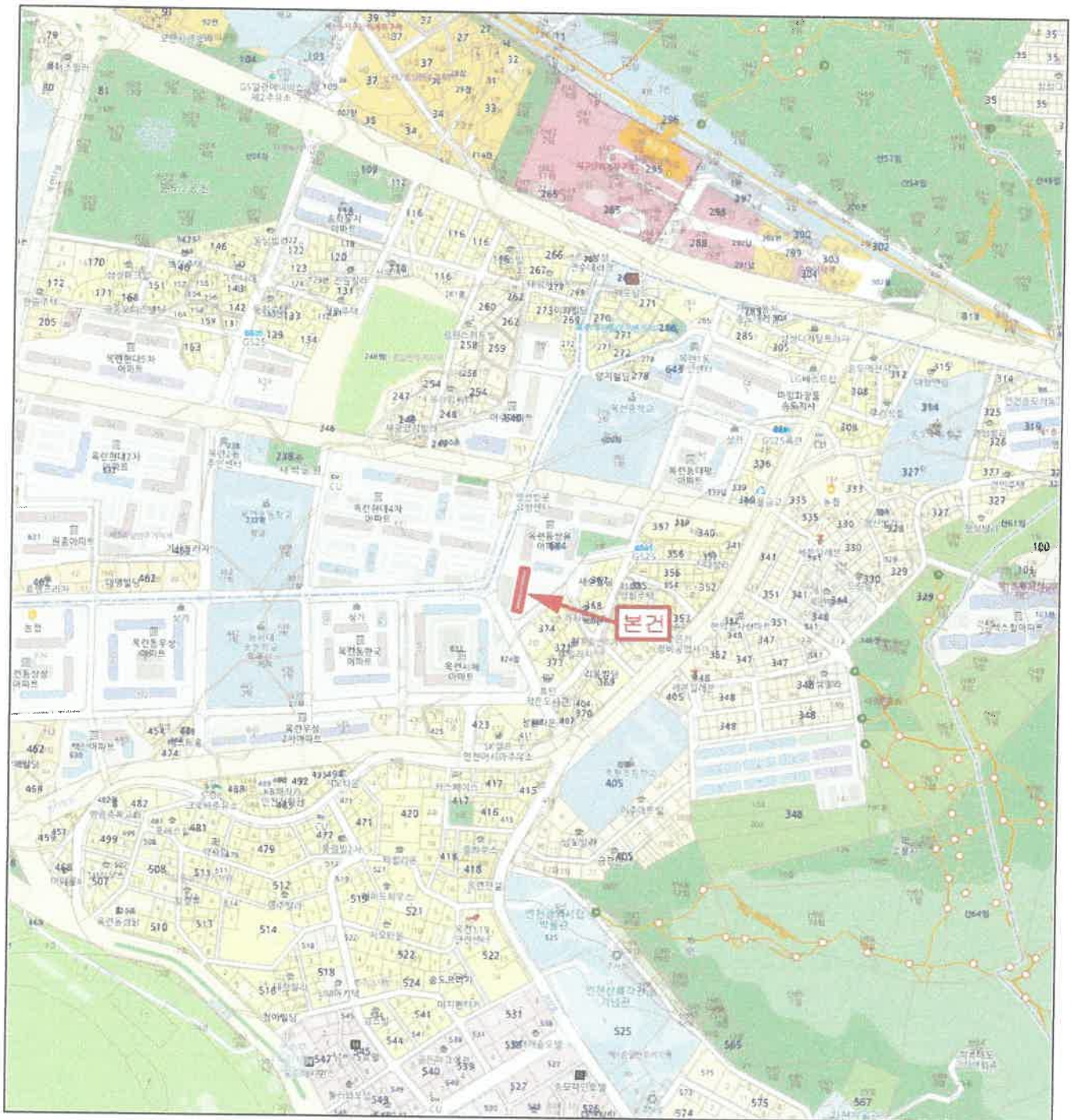
현장조사당시 공히 공실상태인 것으로 탐문조사됨.

위 치 도



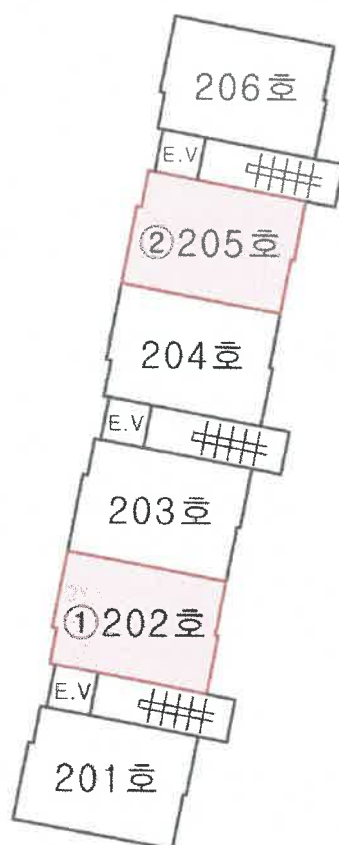
소 재 지

인천광역시 연수구 옥련동 644-1 쌍용아파트 106동



건 물 개 황 도 1

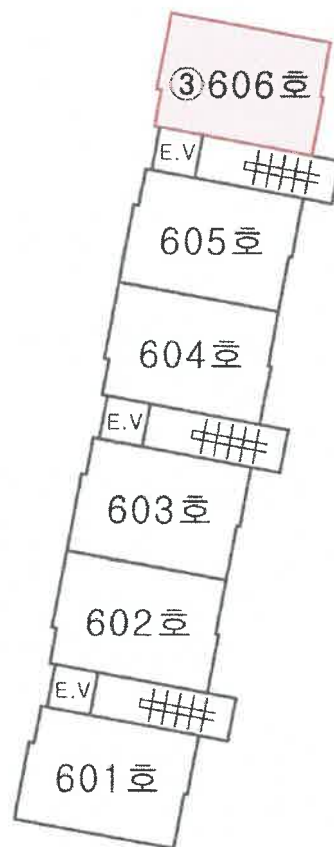
Page : 1



[본건] 인천광역시 연수구 옥련동 644-1 쌍용아파트
106동 2층 202호<기호(1)>, 205호<기호(2)>

건 물 개 황 도 2

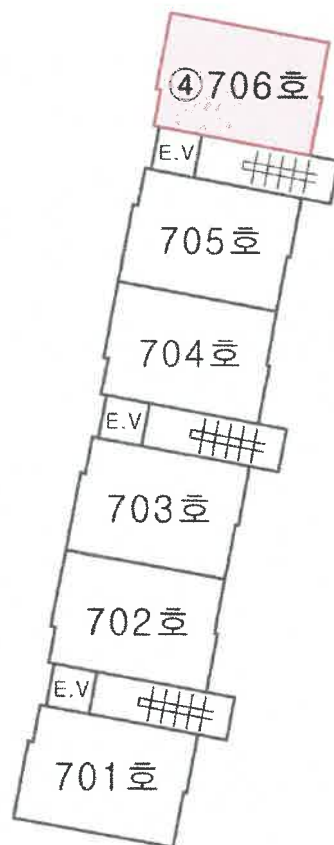
Page : 2



[본건] 인천광역시 연수구 옥련동 644-1 쌍용
아파트 106동 6층 606호<기호(3)>

건 물 개 황 도 3

Page : 3



[본건] 인천광역시 연수구 옥련동 644-1 쌍용
아파트 106동 7층 706호<기호(4)>

사 진 용 지



기호(1) 동측 인근에서 촬영



기호(2) 남동측 인근에서 촬영

사 진 용 지



기호(3)과 기호(4) 남동측 인근에서 촬영



기호(2) ~ 기호(4) 남동측 인근에서 촬영

사 진 용 지

Page : 3



본건 남서측에서 인근에서 촬영



본건 단지내부전경