

감정평가서

Appraisal Report

인천광역시 연수구 옥련동 644-1 소재
부동산

업무지원팀-33

NB2021-0111-0011

2021-01-12

(주)한국가스기술공사



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에
사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인
은행이 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.

나라감정평가법인
전화:032)516-7474 전송:032)516-7473



본 건 전 경



(구분건물)감정평가표

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

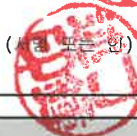
감정평가사
정성규

정성규



(주) 나라 감정평가법인
본부장

경인지역본부
정종술



감정평가액	구억일천칠백만원정 (₩917,000,000.-)					
의뢰인	(주)한국가스기술공사 인천기지지사장		감정평가 목 적	(市)취득처분 (업무지원팀-33)		
채무자	-		제출처	(주)한국가스기술공사 인천기지지사		
소유자 또는 대상 업체명	(주)한국가스기술공사 인천기지지사		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	-		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서, 귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2021.01.12	2021.01.12	2021.01.12	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	4세대	구분 건물	4세대	-	917,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩917,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자	감 정 평 가 사	이	상	현	



Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	인천광역시 연수구 옥련동 644-1		
건물명 동, 층, 호수	쌍용아파트 106동 2층 202호 외		
건물구조	철근콘크리트조 슬래브지붕	물건종류	구분건물
용도	아파트	사용승인일자	1998년 08월 23일

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
가	106동 2층 202호	59.78	225,000,000	@3,760,000	-
나	106동 2층 205호	59.78	222,000,000	@3,710,000	-
다	106동 6층 606호	59.78	235,000,000	@3,930,000	-
라	106동 7층 706호	59.78	235,000,000	@3,930,000	-
합계			917,000,000	-	-

Appraisal Summary

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
옥련중학교 남측 인근	광대소각	아파트	@4,000,000원/㎡ 내외	-
인근지역의 가격수준에 관한의견				

인근 아파트의 경우 입지, 신축년도 및 면적, 향별 등에 따른 가격편차가 다소 있음.

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	임대현황은 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 연수구 옥련동 소재 “옥련중학교” 남측 인근에 위치하는 쌍용아파트 제106동 제2층 제202호 외 3개호(총4개호)로서, 처분을 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 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 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2021년 01월 12일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2021년 01월 12일자이고, 가격조사 완료일은 2021년 01월 12일자이며, 목록표시근거 상의 공부, 귀 제시목록 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지		인천광역시 연수구 옥련동 644-1				
건물명 동, 층, 호수		쌍용아파트 106동 2층 202호 외				
기호		전유(㎡) (A)	주거공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률(%)
가	106동 2층 202호	59.78	22.212	81.992	19.4131	72.91
나	106동 2층 205호	59.78	22.212	81.992	19.4131	72.91
다	106동 6층 606호	59.78	22.212	81.992	19.4131	72.91
라	106동 7층 706호	59.78	22.212	81.992	19.4131	72.91
용도		아파트	사용승인일자	1998년	08월	23일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 인천광역시 연수구 옥련동 소재 "옥련중학교" 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본건까지 차량접근 용이하고, 인근에 지하철역, 버스 정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통 이용상황은 보통시됨.
주 위 환 경	본건 일대는 아파트, 다세대주택, 근린생활시설 등이 주를 이루는 주거지대로서, 주위환경 및 제반 입지조건은 보통시됨.
토지형태 및 이 용 상 태	인접 필지 대비 평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 북측으로 노폭 약 25m, 서측으로 노폭 약 18m, 동측으로 노폭 약 10m의 포장도로와 접함.
전 철 역 과 의 거 리	본건은 도보로 약 15분 내외 소요거리에 지하철역(송도역(수인선))이 소재함.
버스정류장과 의 거 리	본건은 도보로 약 5분 내외 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	제3종일반주거지역, 건축용도지역기타(2019-01-14)(건축선 지정(2m), 건축과로 문의)<건축법>, 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>
공부와의 차이 그 밖의 사항	없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	기호(가) - (라) : 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상25층 건물 중, 2층 202호외 3개호(총4개호)로서, 외벽 : 몰탈위 페인트 마감 등, 내벽 : 벽지도배 및 타일 붙임 마감 등, 바닥 : 장판깔기 및 타일 붙임 마감 등, 창호 : 샤시 창호 등임.						
이 용 상 황	기호(가) - (라) : 아파트(방3, 거실, 주방, 화장실1 등)로 이용 중임.						
부 대 설 비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	유무	○	-	○	-	○	-
주 차 여 건	본건 내 주차시설이 구비되어 있으며, 주차 여건은 보통시됨.						
임 대 상 황	임대상황은 미상임.						
부 합 물 및 종 물	없 음.						
그 밖의 사항	없 음.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 비준가액

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 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『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.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점 신축년도
#가	옥련동 644-1	쌍용 아파트	105동 202호	59.78	19.4131	228,500 (@3,822)	등기사항 전부증명서	2020.07.11 1998년
#나	옥련동 644-1	쌍용 아파트	106동 602호	59.78	19.4131	245,000 (@4,098)	감정평가 정보체계	2020.05.22 1998년
#다	옥련동 644-1	쌍용 아파트	106동 806호	59.78	19.4131	250,000 (@4,182)	등기사항 전부증명서	2020.07.22 1998년
#라	옥련동 644-1	쌍용 아파트	106동 1402호	59.78	19.4131	255,000 (@4,265)	등기사항 전부증명서	2018.10.22 1998년
#마	옥련동 644-1	쌍용 아파트	106동 1005호	59.78	19.4131	244,500 (@4,089)	등기사항 전부증명서	2020.12.29 1998년

▶ 단가 : 전유면적 기준 ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 적정 시세를 반영하고 있다고 판단되는 **【사례 #마】**를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

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

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【시점수정치 산출】

【월별 인천광역시 연수구 아파트 매매가격지수】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격지수	111.6 (2020.12)	111.6 (2020.12)	$111.6 / 111.6 = 1.00000$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수(2020년 8월 지수)
- ▶ 기준시점 : 2020.01.12시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2020년 12월 지수를 적용 함
- ▶ 거래사례 #마 거래시점 : 2020.12.29시점이 15일이 포함되는 월요일 이후으로서 2020년 12월 지수를 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #마】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례와 동일건 물에 소재하므로 단지 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍차·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 동일건 물에 소재하므로 단지 내부요인은 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.92	본건(가)는 사례와 비 교시 층별 효용, 호별 요인(관리상태 등)에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례와 비교시 기타요인은 유사함.
누 계		0.920		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 나: 비교사례 #마】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례와 동일건 물에 소재하므로 단지 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 동일건 물에 소재하므로 단지 내부요인은 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.91	본건 (나)는 사례와 비 교시 층별 효용, 호별 요인(관리상태 등)에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례와 비교시 기타요인은 유사함.
누 계		0.910		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[기호 다, 라 : 비교사례 #마]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 건물에 소재하므로 단지외부요인은 대 등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 건물에 소재하므로 단지내부요인은 대 등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.96	본건 (다), (라)는 사 례와 비교시 위치별 효용(라인별 등), 호 별요인(관리상태 등) 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 사례와 비교 시 기타요인은 유사 함.
누 계		0.960		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	사례가격 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
가	4,089,000	1.00	1.0000	0.920	59.78	224,885,186	225,000,000
나	4,089,000	1.00	1.0000	0.910	59.78	222,440,782	222,000,000
다	4,089,000	1.00	1.0000	0.960	59.78	234,662,803	235,000,000
라	4,089,000	1.00	1.0000	0.960	59.78	234,662,803	235,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등) (단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	동·호수	전유면적 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
							신축년도
#1	옥련동 644-1	쌍용 아파트	105동 1202호	59.78	법원경매	232,000 (@3,880)	2020.03.13 1998년
#2	옥련동 644-1	쌍용 아파트	105동 2003호	59.78	법원경매	260,000 (@4,392)	2019.04.02 1998년
#3	옥련동 633	현대2차 아파트	203동 105호	59.985	법원경매	230,000 (@3,834)	2017.11.10 1998년
#4	옥련동 638-1	백산 아파트	203동 1507호	59.98	담보	231,000 (@3,851)	2018.06.18 1997년

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 출처 : KAPA HUB

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
옥련중학교 남측 인근	광대소각	아파트	@4,000,000원/㎡ 내외	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

인근 아파트의 경우 입지, 신축년도 및 면적, 향별 등에 따른 가격편차가 다소 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

(단위 : %)

지역통계 (기간)	용도	인천	연수구
1년간 평균 (2020.01월~2020.12월)	아파트	97.7	102.4

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비고
가	106동 2층 202호	59.78	225,000,000	@3,760,000	-
나	106동 2층 205호	59.78	222,000,000	@3,710,000	-
다	106동 6층 606호	59.78	235,000,000	@3,930,000	-
라	106동 7층 706호	59.78	235,000,000	@3,930,000	-
합 계			917,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준.

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용	목 및 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	인천광역시 연수구 옥련동 644-1 쌍용아파트 제 106동 [도로명 주소] 인천광역시 연수구 청량로 210	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						
	동 소		대	제3종일반주거지역	15,594.6				
	가		"	(내) 철근콘크리트조 제2층 제202호	59.780	59.780	225,000,000	주거 공용면적: 22.212㎡	
나	"	대	1 소 유 권	19.4131					
				15,594.6x---	19.4131				
			대 지 권	15,594.6					
			(내) 철근콘크리트조 제2층 제205호	59.780	59.780	222,000,000	주거 공용면적: 22.212㎡		
			1 소 유 권	19.4131					
				15,594.6x---	19.4131				
		대 지 권	15,594.6						

구분건물 감정평가명세표

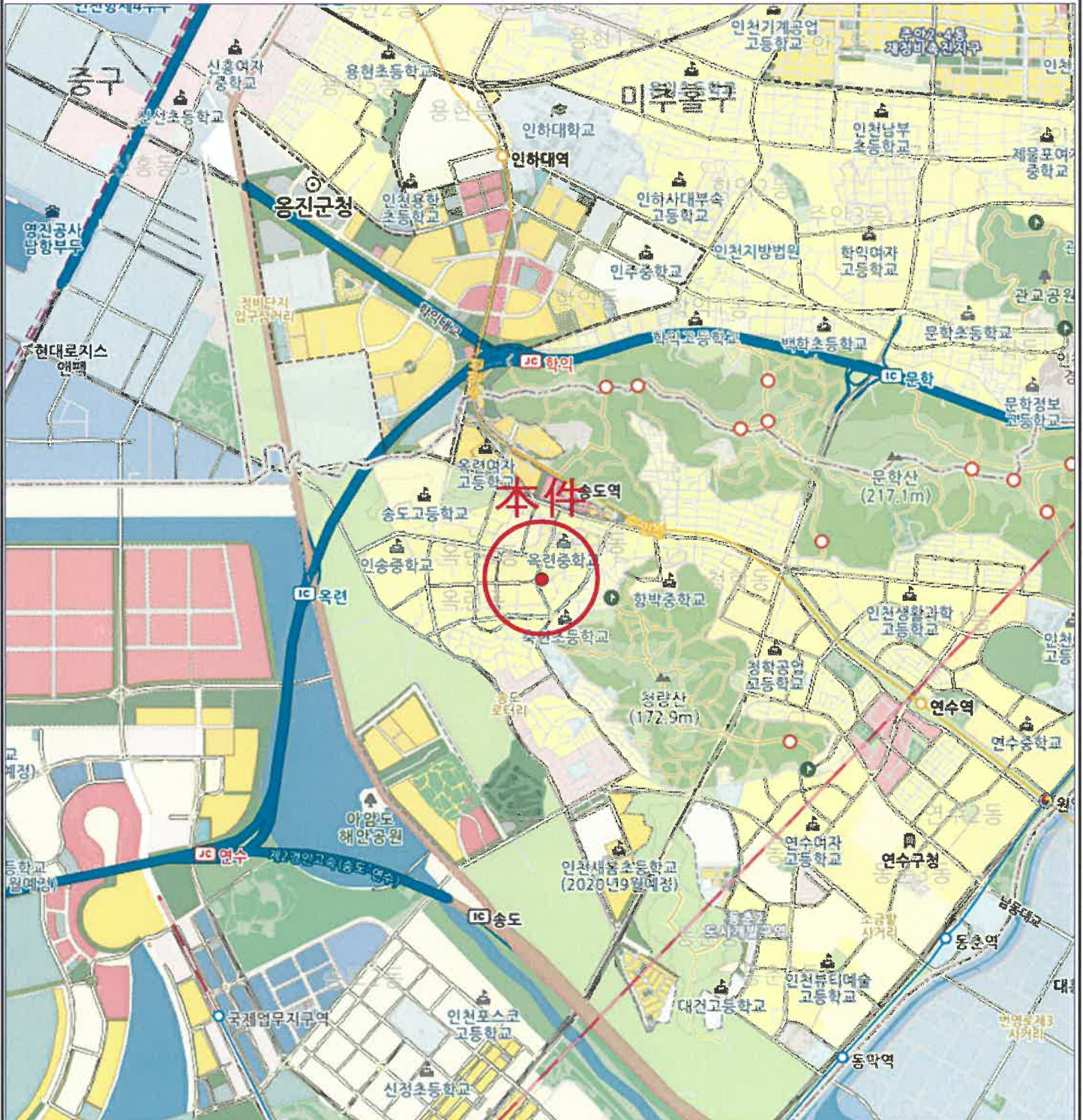
일련 번호	소 재 지 지 및 번	지 용 및 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
다 라	"		(내) 철근콘크리트조 제6층 제606호	59.780	59.780	235,000,000	주거 공용면적: 22.212㎡
			1 소 유 권	19.4131			
				15,594.6x---	19.4131		
			대 지 권	15,594.6			
			(내) 철근콘크리트조 제6층 제706호	59.780	59.780	235,000,000	
			1 소 유 권	19.4131			
		합 계		15,594.6x---	19.4131		주거 공용면적: 22.212㎡
			대 지 권	15,594.6			
			이	여		₩917,000,000.-	
			하	백			

위 치 도



소재지지번

인천광역시 연수구 옥련동 644-1



각 종 사 례
표 시 도

■ 본 건

■ 공시지가

■ 인근경락사례

■ 인근평가사례

■ 인근거래사례



신뢰받는 감정평가법인

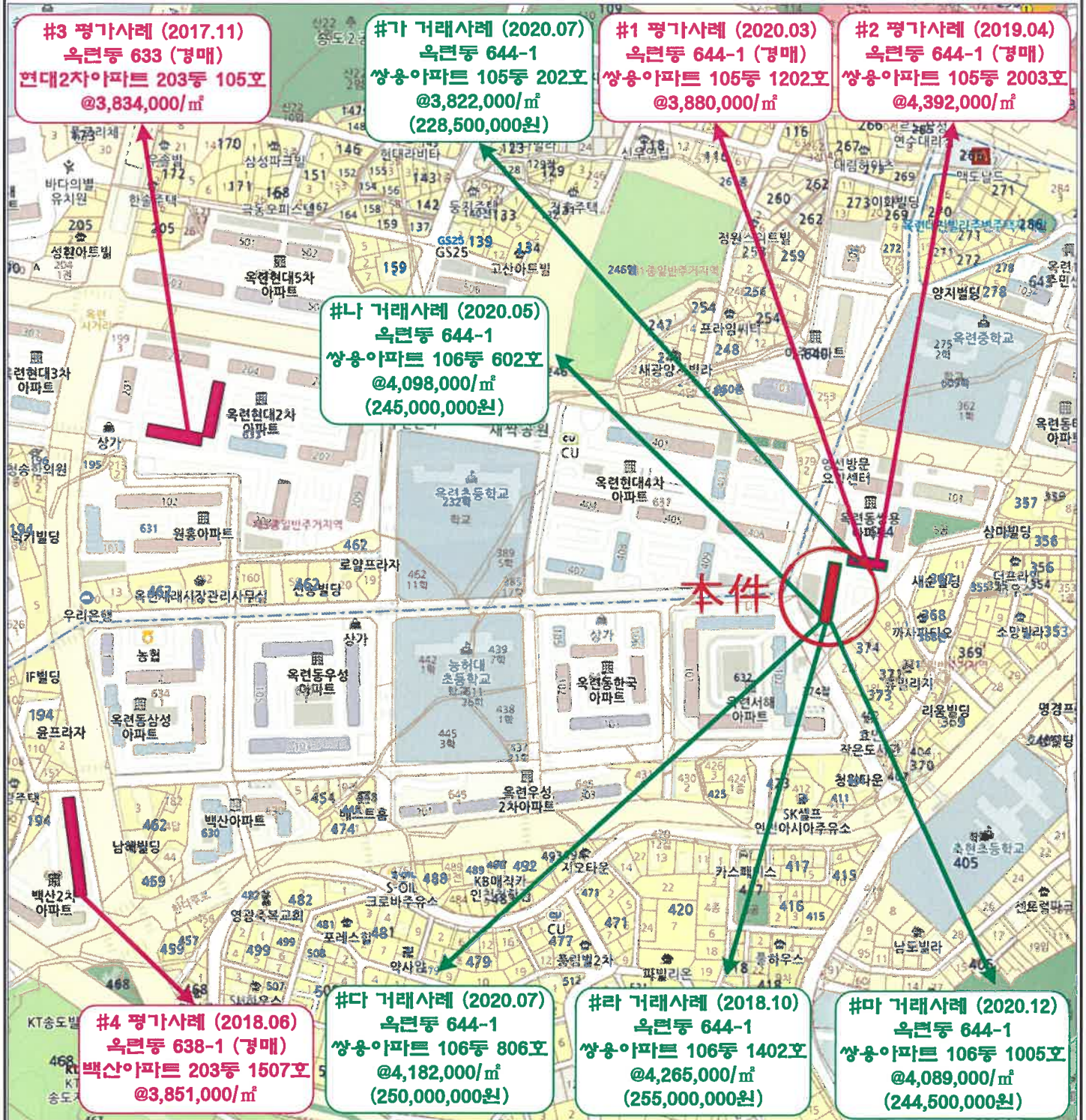
(주) 나라감정평가법인

위 치 도



소재지지번

인천광역시 연수구 옥련동 644-1



각 종 사 례
표 시 도

본 건

공시지가

인근경락사례

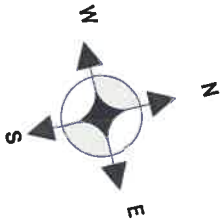
인근평가사례

인근거래사례



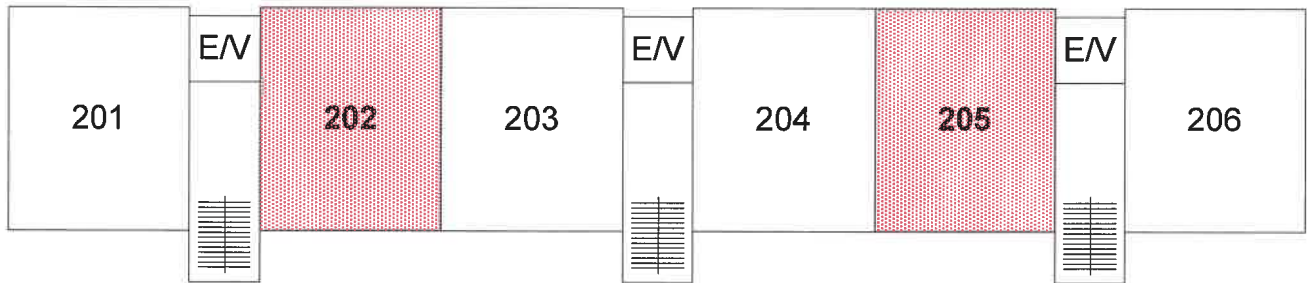
신뢰받는 감정평가법인
(주) 나라감정평가법인

건물 이용상태 및 임대상황



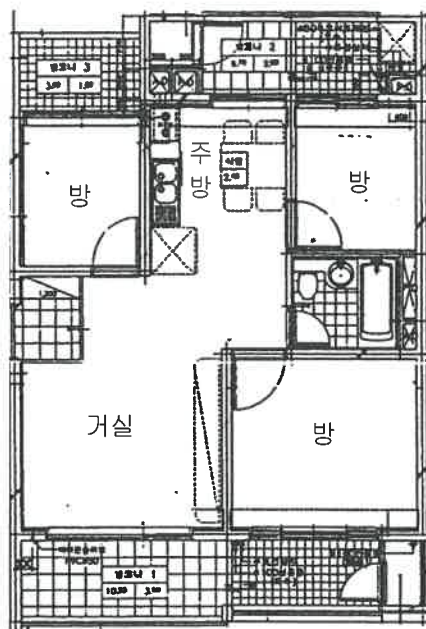
本 件

상용아파트 106동 2층 202호 외3개호

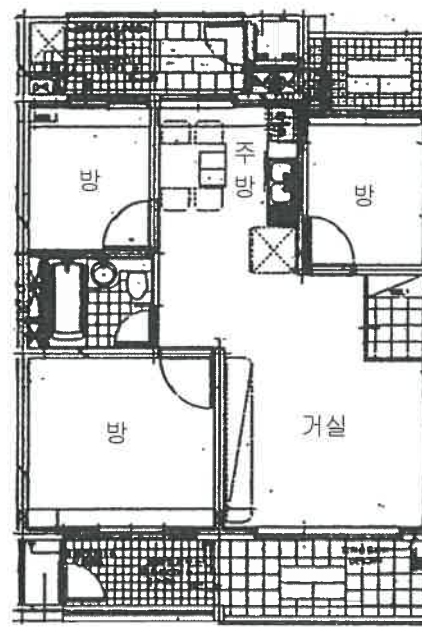


[호별배지도]

[2층]



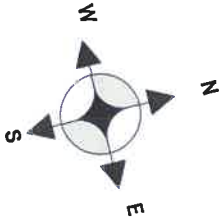
202호



205호

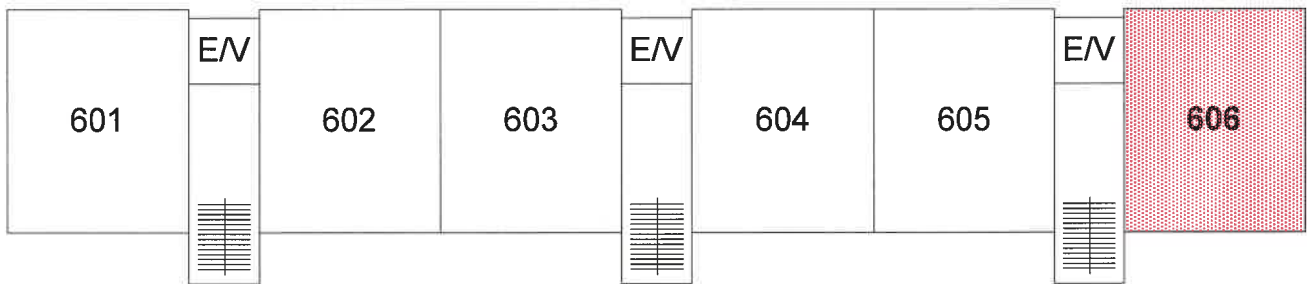
[내부구조도]

건물 이용상태 및 임대상황



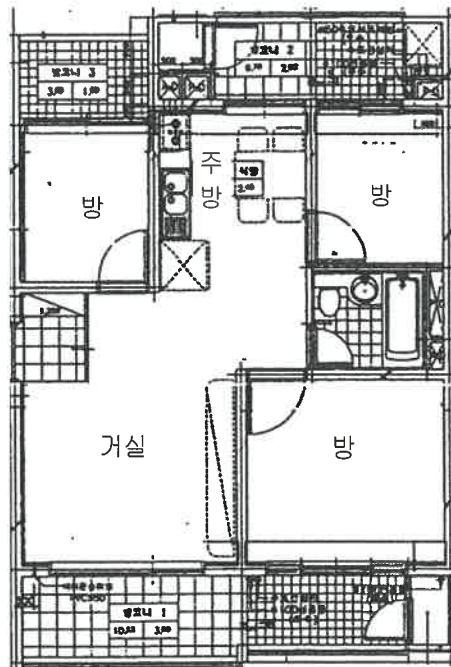
本 件

쌍용아파트 106동 2층 202호 외3개호



[호별배지도]

[6층]

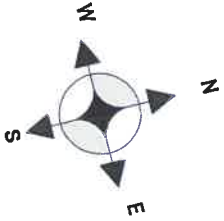


606호

[내부구조도]

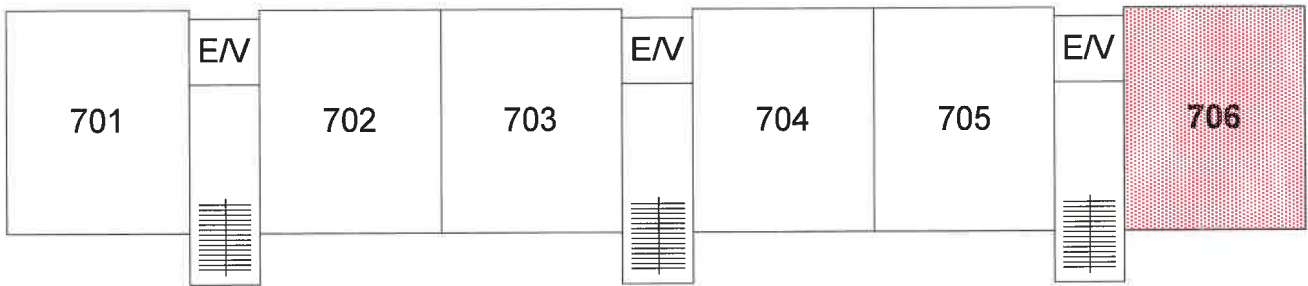


건물 이용상태 및 임대상황



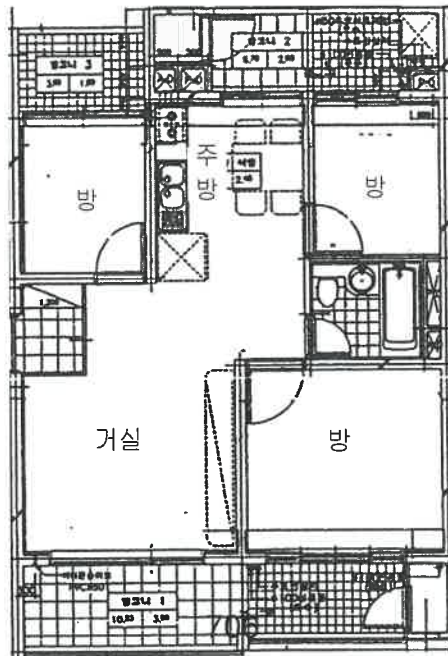
本 件

쌍용아파트 106동 2층 202호 외3개호



[호별배지도]

[7층]



706호

[내부구조도]



신뢰받는 감정평가법인

(주)나라감정평가법인

내 부 사 진



(기호 가) 106동 202호



(기호 나) 106동 205호



(기호 다) 106동 606호



(기호 라) 106동 706호

주 위 환 경

