감 정 평 가 서

의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 이민호
건 명	망 김덕희의 상속인 최영신 소유물건(2024타경16655)
감정서번호	DS-250327-8001

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.

도시감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

변 선 보

감정평가액	칠억구천이백만원정(₩792,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 이민호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	망 김덕희의 상속인 최영신 (2024타경16655)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.28	2025.03.27 ~ 2025.03.28	2025.03.31

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	792,000,000 백
	합 계					₩792,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

DS-250327-8001

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 가정동 소재 "가정역(인천2호선)" 남서측 인근에 위치하는 구분건물(루원시티에스케이리더스뷰 109동 16층 1603호)에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준가치

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

2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 28일을 기준시점으로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2025년 03월 27일부터 2025년 03월 28일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 기준 및 방법

1) 감정평가의 기준

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」제16조에서는 "「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다."라고 규정함.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

(3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음. 토지(대지권)와 건물을 일괄평가 하였을 경우 일반적인 감정평가 기법상 감정평가액을 토지·건물로 구분하기 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 토지와 건물의 가격을 '구분건물 감정평가 명세표'에 배분하여 표기하였음. 토지와 건물의 가격 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 결정하였으므로 참고하기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

1) 본건 부동산의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였음.

2) 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부를 확인하지 못한 바, 건축물현황도, 탐문조사 및 외부관찰 등에 의하여 동유형 구분건물의 일반적인 상태를 상정하여 평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바람.

3) 본건은 '루원시티도시개발구역' 내에 위치한 부동산으로서, 기준시점 현재 토지의 소유권·대지권이 미정리된 상태이나,「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조에 의거 건물의 소유권·대지권을 별도로 분리하여 처분할 수 없는 점을 참작하여 향후 적정 대지지분이 정리될 것을 전제로 건물과 토지의(소유권·대지권)을 일체로 한 비준가격으로 감정평가하였으며, 분양대금납부여부, 등기되지 아니한 사유는 소유자 및 이해관계인의 부재로 인하여 미상인바, 경매 진행시 참조하시기 바람.

4) 본건은 '루원시티도시개발구역' 내에 위치한 부동산으로서, 기준시점 현재 지적정리 중으로 토지이용계획확인서 및 토지대장대지권등록부가 미등재 상태로 경매 진행시 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

소재지	인천광역시 서구 가정동 루원시티주상1블록 외 1필지 [도로명 주소] 인천광역시 서구 가정로 437		
건물명	루원시티에스케이리더스뷰 109동	**구조**	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
주용도	공동주택(아파트)	**사용승인일**	2022.01.12
층수	지상 38층	**건축면적** **연면적**	828.3902m^2 19,745.0523m^2

일련번호	층・호	용도	전유면적 (m^2)	공유면적 (m^2)(주)	공급면적 (m^2)(주)	대지권면적 (m^2)	전용률 (%)
1	16층 1603호	아파트	84.8254	26.6856	111.511	미정리	76.07

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등]

기호	소재지 명칭	동・층・호	전유면적 (m^2)	거래금액 (원)	거래단가 (원/m^2)	거래시점 사용승인일
#가	가정로 43* ********리더스뷰	108동 40층 400*호	84.9408	783,000,000	9,218,185	2024.08.21 2022.01.12
#나	가정로 43* ********리더스뷰	**109동 33층 330*호**	**84.6419**	**780,000,000**	**9,215,294**	**2024.10.08 2022.01.12**

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 **거래사례 #나** 를 선정하였음.

2. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음. **(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 주요 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 최근지수를 적용하였음.

[출처 : 한국부동산원 조사발표]

지 수 유 형	아파트 매매가격지수	지 역	인천광역시 서구

아파트
지역 :인천광역시 서구(24.10.08~25.03.26)

거래시점 : 2024.10.08, 2024년09월 지수를 적용 함
기준시점 : 2025.03.26, 2025년02월 지수를 적용 함

2024.10.08 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 94.5
2025.03.26 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 94.8

시점수정치 : 94.8/94.5≒1.00317

시점수정치 결정	1.00317

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

항 목	세 부 항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 차량 이용의 편리성 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
내부요인	시공업체의 브랜드 단지 내 총 세대수 및 최고층수 단지 내 면적구성(대형. 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권 사용의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교치 산정

본건기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	**가치형성요인 비교치**
1	#나	1.00	1.00	1.01	1.00	**1.010**
결정의견	본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용에서 열세이나, 향별 효용에서 우세함)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(m^2)		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
1	780,000,000	1.00	1.00317	1.010	84.8254	84.6419	792,010,657	792,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

1) 감정평가 사례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 명칭	동・층・호	전유면적 (m^2)	감정평가액(원) / 단가(원/전유m^2)	기준시점 / 사용승인일	감정평가 목적
A	가정로 43* ********리더스뷰	10*동 37층 370*호	84.6013	775,000,000	2024.01.16	법원경매
				9,160,616	2022.01.12	
B	가정로 43* ********리더스뷰	10*동 36층 360*호	84.8254	782,000,000	2024.12.26	법원경매
				9,218,937	2022.01.12	

2) 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	전유면적당 가격수준 (원/전유m^2)	비 고
본건 인근	공동주택 (아파트)	위치 및 층 등에 따라 8,500,000 ~ 9,500,000원/㎡ 내외 수준	유사 사용승인일 및 전유면적 기준

3) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[출처 : 인포케어]

구 분	인천광역시		서구		비고
	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	
집합건물/ 아파트	85.50	83.51	88.95	88.16	최근 1년 평균
	85.12	83.34	90.18	88.85	최근 6개월 평균

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(단위 : 원)

기호	명칭・층・호	전유면적 (m^2)	대지권 (m^2)	감정평가액	비고
1	루원시티에스케이 리더스뷰 109동 16층 1603호	84.8254	미정리	792,000,000	-
합 계				**792,000,000**	-

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	인천광역시 서구 가정동 [도로명주소] 인천광역시 서구 가정로 437	루원시티 주상1블록 루원시티 주상2블록 루원시티 에스케이 리더스뷰 109동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 38층 1층 2층 3층 - 20층 각 21층 22층 - 37층 각 38층	294.8461 224.2405 546.9298 359.4802 546.9298 270.8723			
1				(내) 철근콘크리트구조 16층 1603호	84.8254	84.8254	792,000,000	비준가액 적정 대지권 및 공용부분 포함 평가
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**237,600,000**	
						건 물 :	**554,400,000**	
	합 계						**₩792,000,000.-**	
			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 서구 가정동 소재 '가정역(인천2호선)' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 대단위 아파트단지, 근린시설, 학교, 단독주택, 다세대주택 등으로 형성된 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 전철역(가정역-인천2호선)이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 38층 건물 내 16층 1603호로서,
(사용승인일: 2022.01.12)

외벽: 페인트 및 석재 붙임 등 마감,
창호; 하이새시 창호임.

(4) 이용상태

'아파트'로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 승강기, 소화전, 스프링클러, 난방설비 등이 되어 있음.

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

광평수의 가장형 평지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통해 외곽의 공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획은 기준시점 현재 미정리 상태임.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

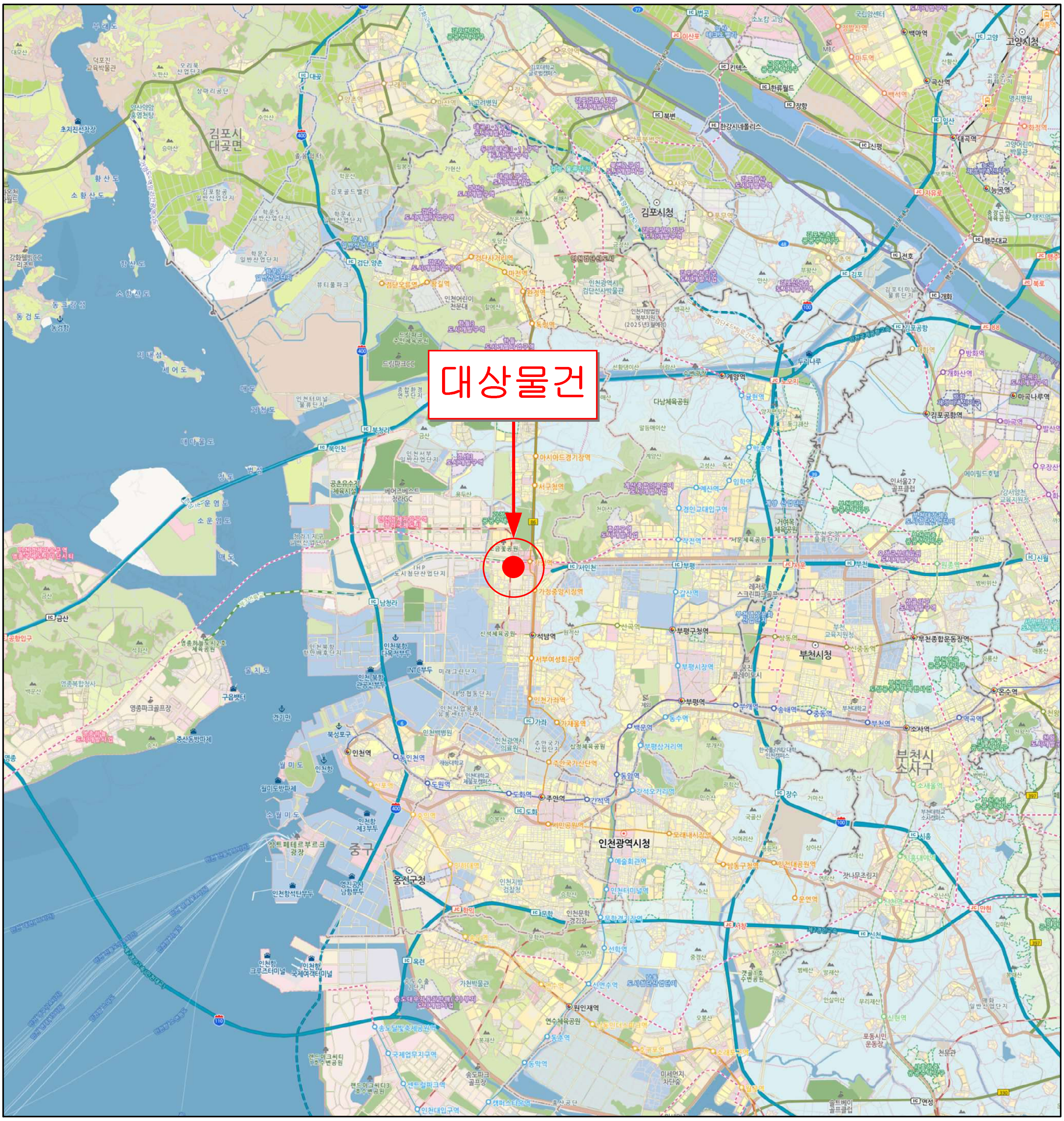
DS-250327-8001

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	인천광역시 서구 가정동 루원시티주상1블록 외 1필지 루원시티에스케이리더스뷰 **109**동 **16**층 **1603**호



도시감정평가사사무소

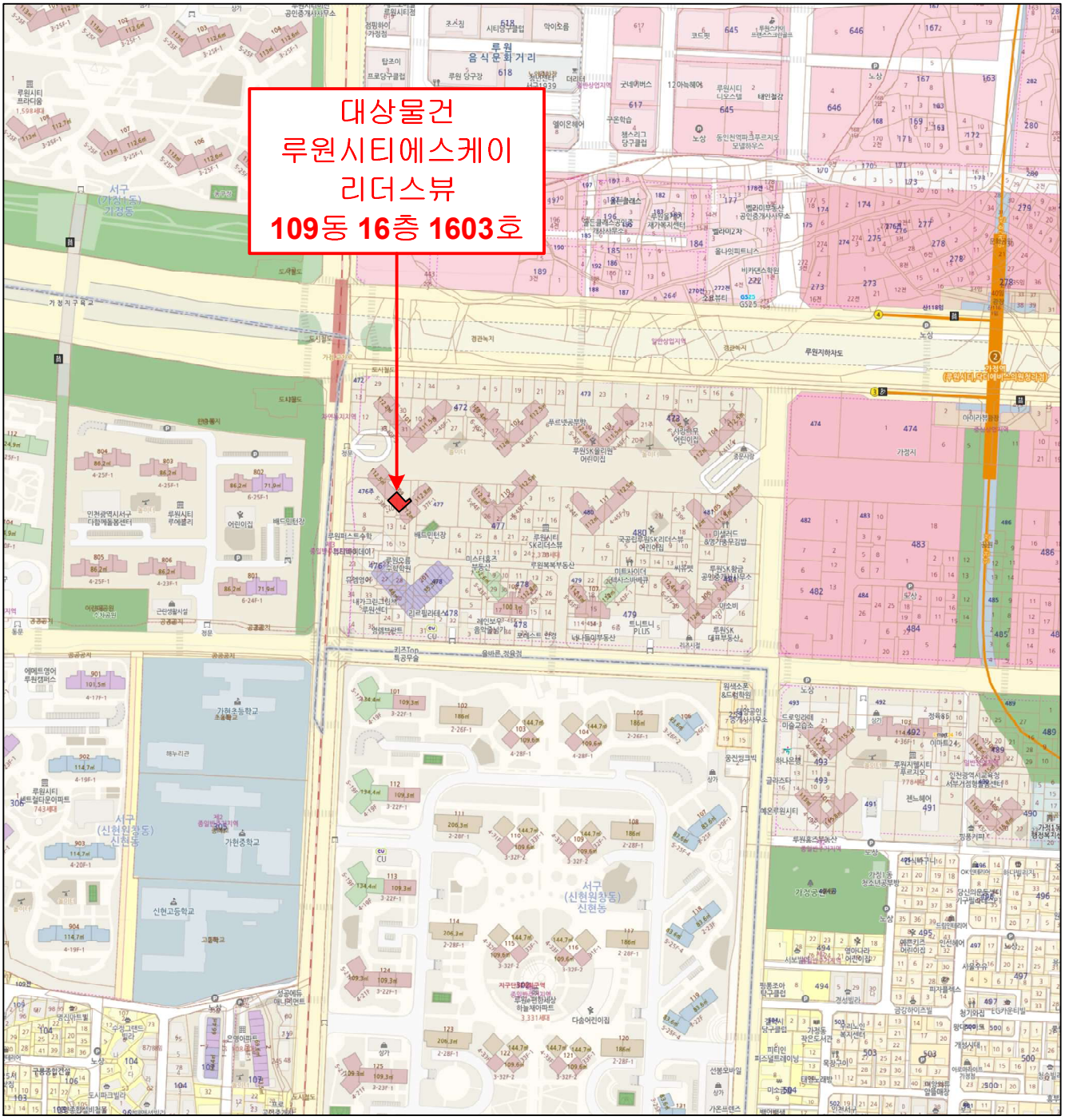
DS-250327-8001

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	인천광역시 서구 가정동 루원시티주상1블록 외 1필지 루원시티에스케이리더스뷰 109동 16층 1603호

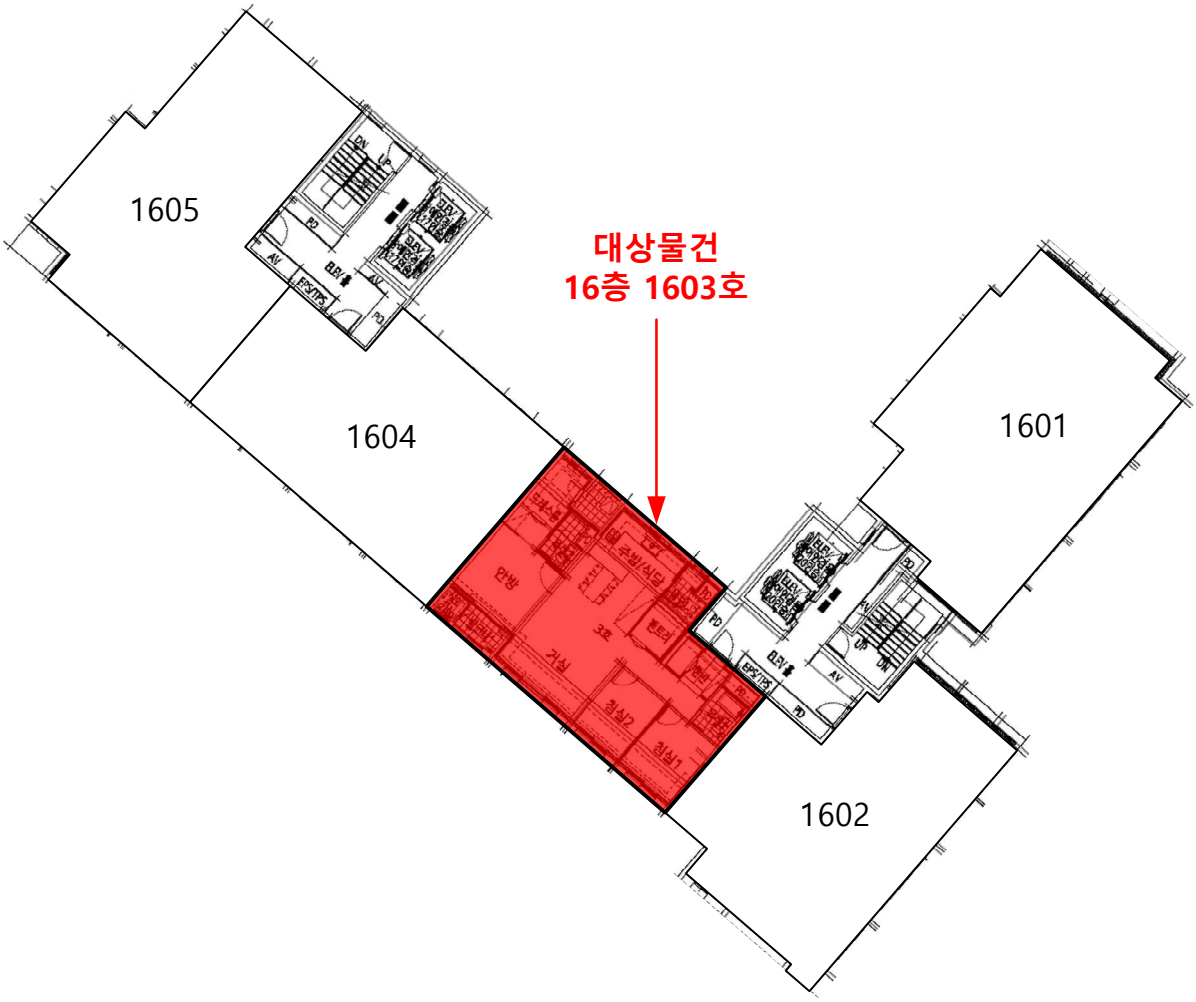


도시감정평가사사무소

DS-250327-8001

호별배치 및 내부구조도

No Scale



본건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등의 사유로 내부구조도는 건축물현황도 및 외부관찰 등을 토대로 작성하였으니 경매진행시 유의하시기 바랍니다.


염곡로
Yeomgok-ro


어린이보호구역
30
여 기 부 터
속도를 줄이시오





1


1603




109
1·2·3


109
1·2·3
B1




PARKING
OUT
IN


어린이보호구역
30
여 기 부 터
속도를 줄이시오
30
30


30