

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 이상규

건명 : 김선희 소유물건(2025타경507436)

감정서번호 : 청담-020-2025

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(转载)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



清談 鑑定評價士事務所

청담 감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
오 영 선

감정평가액	육억오천만원정 (₩650,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김선희 (2025타경507436)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.08	2025.03.08	2025.03.10		
감 정 평 가 내 용	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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	-	650,000,000 백
	합 계					₩650,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 신현동 소재 “가현초등학교” 북서측 인근에 위치하는 루원시티 대성베르힐 제110동 제4층 제402호로서, 인천지방법원의 경매진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 평가하였음.

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2025년 03월 08일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 03월 08일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 기타 참고사항

1. 대상물건의 위치는 집합건축물대장상 ‘건축물현황도’에 의거하여 확인함.
2. 본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 한국부동산연구원에서 제시한 「토지·건물 배분 비율표」상 배분비율에 의거 하여 배분하였는바, 경매 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가 대상물건의 개요

1. 구분건물

■ 총괄 개요

[출처 : 집합건축물대장 기준]

소재지·건물명	인천광역시 서구 신현동 304-1번지 루원시티 대성베르힐 110동			
도로명주소	인천광역시 서구 봉오재로 15 (신현동)			
	주 용 도	공동주택(아파트)		
	주 구 조	철근콘크리트구조		
	사용승인일	2017.09.27		
	건물규모	층 수	지상25층	
		연면적	11,709.0273 m ²	
	세 대 수	99 세대		

■ 대상물건 개요

기호	층·호	용 도	건물면적(m ²)				대지권면적(m ²)
			전유면적	공용면적	전유+공용	전용율(%)	
가	4층 402호	공동주택 (아파트)	99.4743	25.4749	124.9492	79.61	58.2168

※ 공용면적 = 집합건축물대장(전유부) 공용부분 (주) 면적합산

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 방식

- ① 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- ③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 구분건물

(1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

(2) 적용 감정평가방법

- ① 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- ② 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	명칭 층	공부상 용도	면적(㎡)		거래가액 (원/전유㎡)	거래시점	기타
				전유	대지권			
#1	신현동 304-1	루원시티 대성베르힐 6층	아파트	99.4743	58.2168	650,000,000원 (@6,530,000)	2025.02.07	-
#2	신현동 304-1	루원시티 대성베르힐 11층	아파트	99.4743	58.2168	620,000,000원 (@6,230,000)	2024.12.31	-
#3	신현동 304-1	루원시티 대성베르힐 24층	아파트	99.4743	58.2168	650,000,000원 (@6,530,000)	2024.11.21	-

출처: 등기사항전부증명서, KAIS

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교거래사례의 선정

본 단지 내에 소재하는 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높고 비교적 최근에 거래된 <사례 #1>을 선정함.

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.00

(4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

지역 유형	시점수정치	산출근거	
인천광역시 서구 아파트	1.00000	거래시점 / 기준시점	2025.02.07. / 2025.03.08
		매매 가격지수	2025.02.07 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 95.0 2025.03.08 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 95.0
		산 식	아파트 지역 : 인천광역시 서구(25.02.07~25.03.08) 시점수정치 : 95.0/95.0≒1.00000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 가치형성요인 비교

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건은 사례 대비 대등함..
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본건 일련 번호	거래사례비교법에 따른 단가 산정					전용면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시정 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)			
가	6,530,000	1.00	1.00000	1.00	6,530,000	99.4743	649,567,179	650,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VII. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층	용도	면적(㎡)		평가액 (원/전유㎡)	평가 시점	평가 목적	기타
			전유	대지권				
#4	신현동 304-1 24층	아파트	99.4743	58.2168	670,000,000원 (약 @6,740,000)	2024. 11	경매	-
#5	신현동 304-1 5층	아파트	99.4743	58.2168	645,000,000원 (약 @6,480,000)	2024.04	경매	-

(출처: KAPA HUB PLUS)

2. 경매동향

인천광역시 서구 2024년 09월 ~ 2025년 02월

구분	낙찰률(기준:낙찰가)			낙찰률(기준:낙찰건)			미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰률(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	7,815,022,570원	4,388,438,870원	56.2%	31건	21건	10건(32.3%)	6건
집합건물	80,703,054,400원	64,651,482,916원	80.1%	1,019건	685건	334건(32.8%)	56건
- 다세대	24,596,554,400원	17,466,488,156원	71.0%	558건	401건	157건(28.1%)	24건
- 아파트	36,904,000,000원	33,280,402,887원	90.2%	170건	84건	86건(50.6%)	16건
- 연립	8,834,500,000원	6,467,764,072원	73.2%	129건	84건	45건(34.9%)	7건
- 오피스텔	3,234,000,000원	2,393,739,562원	74.0%	30건	17건	13건(43.3%)	3건
- 오피스텔(주거)	7,134,000,000원	5,043,088,239원	70.7%	126건	93건	33건(26.2%)	3건
- 주상복합(주거)	0원	0원	0.0%	6건	6건	0건(0.0%)	3건
상가	22,855,800,000원	13,131,278,898원	57.5%	199건	170건	29건(14.6%)	31건
공장	2,340,670,400원	1,343,430,000원	57.4%	45건	40건	5건(11.1%)	10건
특수부동산	254,000,000원	182,899,000원	72.0%	7건	6건	1건(14.3%)	7건
토지	7,485,747,680원	5,564,845,030원	74.3%	32건	25건	7건(21.9%)	3건
기타토지	4,669,447,400원	2,799,499,999원	60.0%	13건	11건	2건(15.4%)	0건
차량외 기타	0원	0원	0.0%	4건	4건	0건(0.0%)	0건
합계	126,123,742,450원	92,061,874,713원	73.0%	1,350건	962건	388건(28.7%)	113건

자료출처: 인포케어 <http://www.infocare.co.kr/>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VIII. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	
가	4층 402호	99.4743	58.2168	650,000,000원

결정의견 평가전례, 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기 타

-

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 가	인천광역시 서구 신현동 [도로명주소] 인천광역시 서구 봉오재1로 15	304-1 루원시티 대성 베르힐 제110동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층				
				1층	399.5241			
				2~25층	471.2293			
				대	59,899.2			
	인천광역시 서구 신현동	304-1	대	제3종일반주거지역 (내) 제4층 제402호 철근콘크리트구조 1 소유권 대지권	99.4743 58.2168 ----- 59,899.2	99.4743 58.2168	650,000,000	
합 계							₩650,000,000.-	
			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 신현동 소재 '가현초등학교' 북서측 인근에 위치한 루원시티 대성베르힐 제110동 제4층 제402호로서 부근은 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층건 내 4층 402호로,

(집합건축물대장상 사용승인일 : 2017.09.27)

외 벽 : 모르타르위페인팅 등

창 호 : 새시창임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 엘리베이터 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

사다리형 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 내·외 도로를 이용중임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(가정공공주택), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 특수도로 (보행자전용도로)(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구 조례 제 1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(인천가정 공공주택지구)<공공주택 특별법>, 상대보호구역(2015-03-31)(서부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육지원청평생교육건강과문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육지원청평생교육건강과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육청 평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

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) | |

-

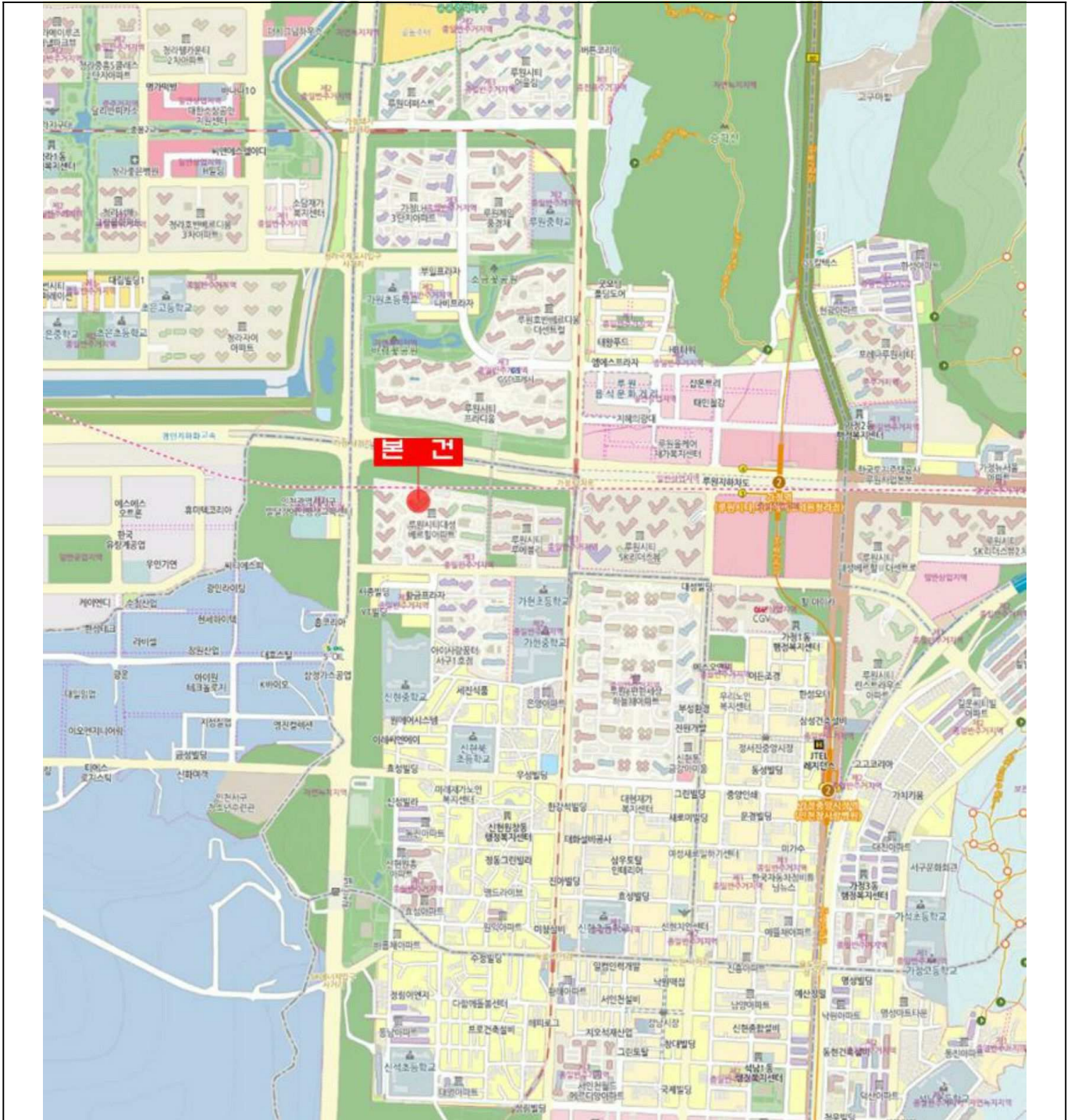
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 현장조사 및 공부를 근거로 작성하였으며, 자세한 임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	인천광역시 서구 신현동 304-1번지 루원시티 대성베르힐 110동 4층 402호
------------	--



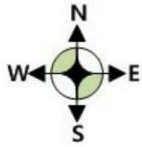
위 치 도



소 재 지	인천광역시 서구 신현동 304-1번지 루원시티 대성베르힐 110동 4층 402호
-------	--



호 별 배치도



Non Scale



기 오 (가) (루원시티 대성베르일 110 동 4 층 402 오)

사 진 용 지



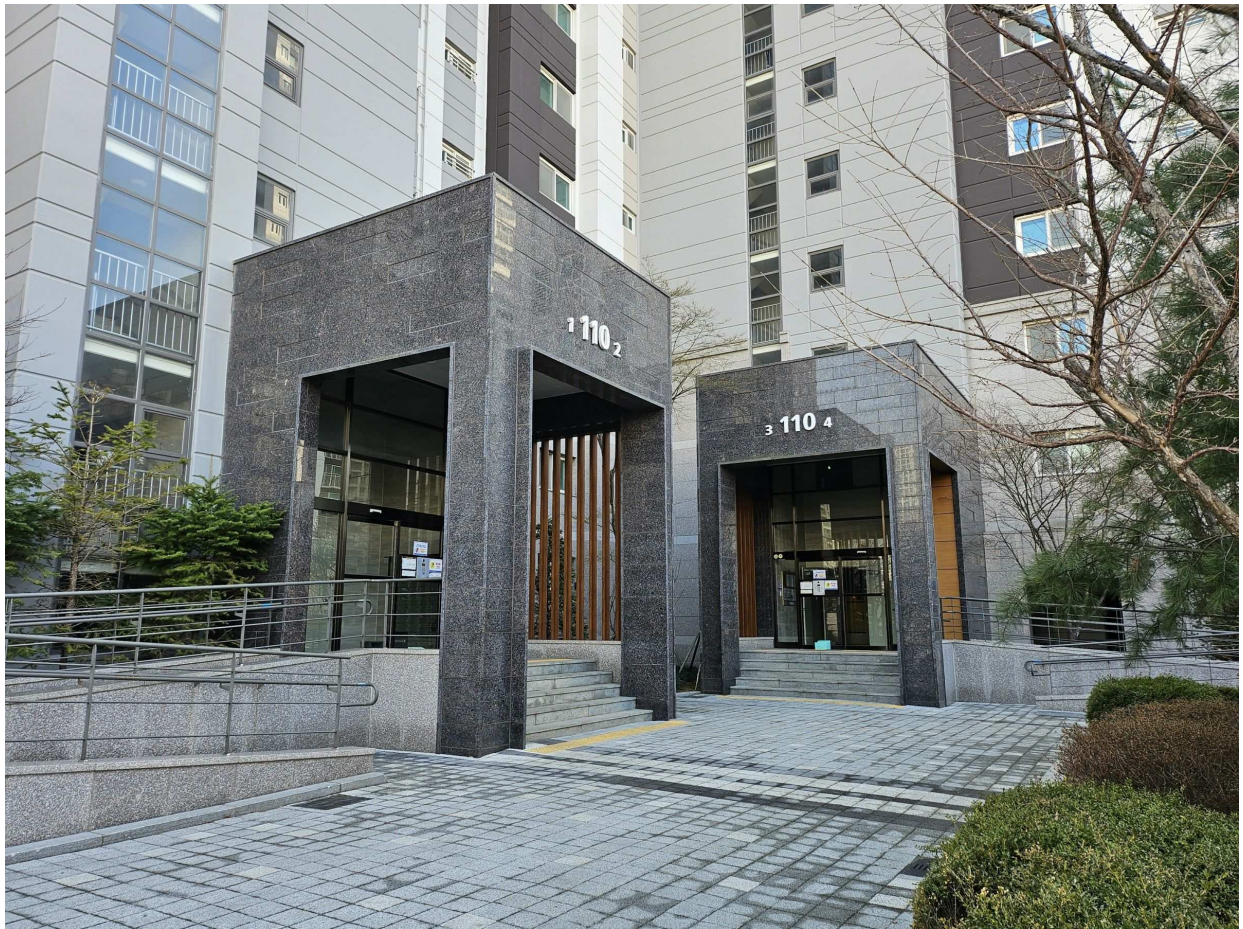
동 전경

사 진 용 지



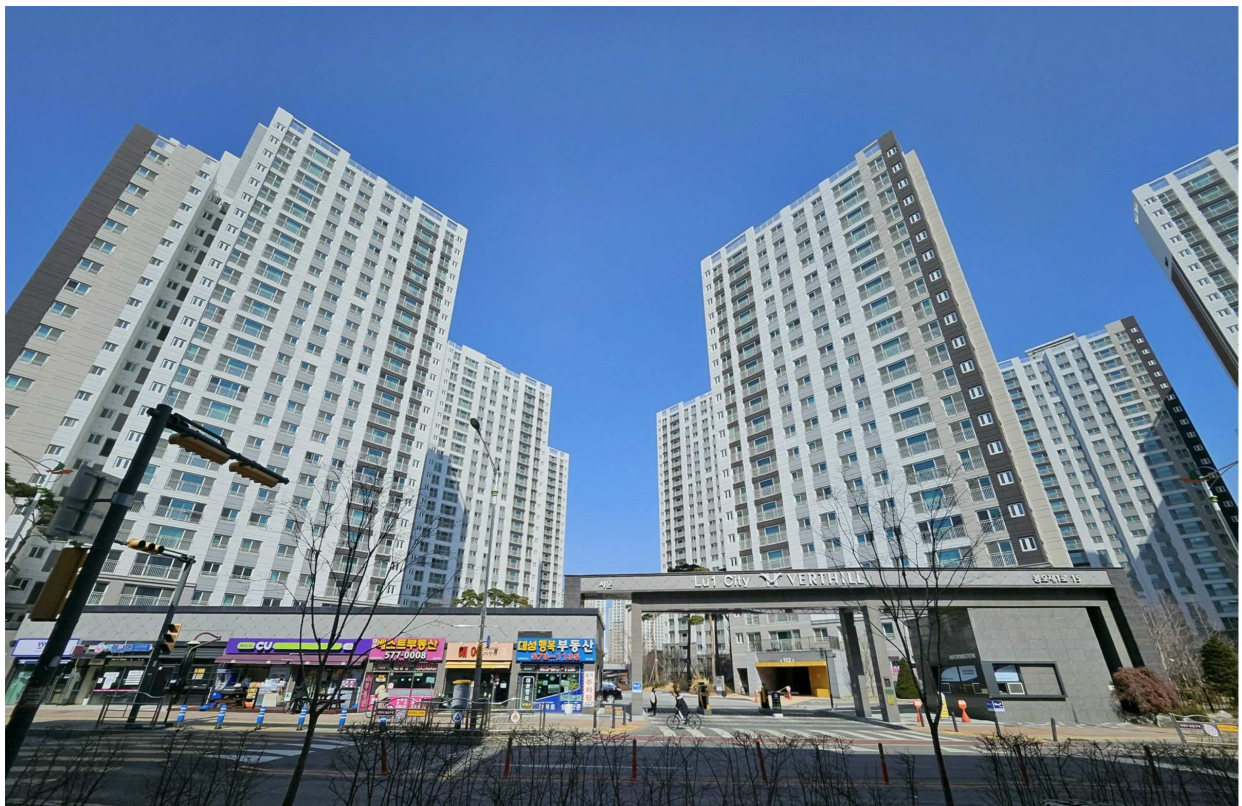
동 전경

사 진 용 지



공동 출입구

사 진 용 지



단지 전경