

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명: 유지성 소유물건(2024타경579828)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김진득

감정서번호: M2024-1213-101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

명감정평가사사무소

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사

명성숙

(인)

감정평가액	일억사천육백만원정 (₩146,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김진득		감정평가 목적		법원경매	
제출처	인천지방법원 경매10계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	유지성 (2024타경579828)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2024. 12. 16		2024. 12. 16	2024. 12. 20
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	146,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩146,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 검암동 소재 '인천간재울초등학교' 남동측 인근에 위치하는 '루시아빌' 제1동 제 404호에 대한 인천지방법원의 경매 진행을 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 12월 16일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 12월 16일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

·

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


### 2. 기타 참고사항

- ① 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하여, 건축물 대장 및 외부관찰 등을 기준으로 동유형 구분건물의 일반적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 참조하시기 바람.
- ② 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 의거 구분건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가액을 토지 및 건물가격으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'상에 기재하였으니 경매진행시 참조하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 서구 검암동 642-1 루시아빌 제1동 제404호		
도로명주소	인천광역시 서구 승학로422번길 5		
	주용도	다세대주택(도시형생활주택) 29개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2014.02.07	
	건물규모	층수	지상 5층
		연면적	1,316.699 m <sup>2</sup>
	비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	1동/ 4/404	다세대주택	38.937	5.94	44.877	27.037	86.76

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 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 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

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

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	검암동 649-*	4/40*	다세대주택	33.105	38.431	125,000,000 (@3,780,000)	2024.06.12 (2014.10.23)	-
#2	검암동 642-*	1/ 3/30*	도시형생활주택 (단지형)	36.998	42.641	133,500,000 (@3,610,000)	2024.01.30 (2014.02.07)	-
#3	검암동 642-*	101/ 2/20*	도시형생활주택 - 단지형다세대	35.99	41.64	125,000,000 (@3,470,000)	2024.03.30 (2012.07.02)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.06.12/ 2024.12.16	
인천 연립다세대	-0.929% (0.99071)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.05	96.9
			기준시점 당시 지수	2024.11	96.0
		산식		$1 + (96.0 - 96.9) / 96.9$ $\approx 0.99071$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	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	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	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	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	1/4 /404	38.937	#1	3,780,000	1.000	0.99071	1.000	3,740,000	145,624,380	146,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근 유사 부동산	3,500,000-4,000,000	-

### 2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	검암동 643- 1/4/40*	도시형생활주택 -단지형다세대	41.79	45.454	155,000,000 (@3,710,000)	2024.04.29 (2013.12.19)	법원경매
(2)	검암동 643- 1/3/30*	도시형생활주택 -단지형다세대	42.02	45.704	133,000,000 (@3,170,000)	2024.08.21 (2013.12.19)	법원경매
(3)	검암동 642- 101/3/30*	도시형생활주택 - 단지형다세대	35.99	41.64	130,000,000 (@3,610,000)	2023.12.18 (2012.07.02)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	제1동 제4층 제404호	38.937	27.037	146,000,000

### 2. 기타 참고사항

.

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		루시아빌 제1동 제4층 제404호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1          가	인천광역시 서구 검암동	642-1 루시아빌 제1동	다세대주택 -도시형 생활주택	철근콘크리트구조 경사 지붕 5층					
	[도로명주소] 인천광역시 서구 승학로422번길 5			1층	13.8				
				2층	173.348				
				3층	170.47				
				4층	169.295				
				5층	132.746				
				옥탑1층	0				
		상동	642-1	대	제1종 일반주거지역	785.3			
				(내)	철근콘크리트구조 제4층 제404호	38.937	38.937	146,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 44.877㎡
				소유권	1.x -----	27.037	27.037		
			대지권		785.3				
	합 계						₩146,000,000.-		
				이 하	여	백			

토지·건물

토 지 :

건 물 :

배분내역

73,000,000

73,000,000

## 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 서구 검암동 소재 '인천간재울초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독(다가구)주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통 상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 지상5층 건물로서,

외벽 : 페인팅 및 석재붙임 마감,  
창호 : 샷시 창호 등임.

### (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

### (5) 설비내역

위생설비, 급·배수 설비, 난방 설비, 승강기 설비 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서 다세대주택의 건부지로 이용중임.

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태등

토지의 남측으로 폭 약 12미터 내외의 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

검암동 642-1 :제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(검암1구획정리), 도로(접합), 보행자전용도로(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호 )<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(자세한 사항은 인천서부교육지원청에 문의 032-560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역(과밀억제권역)<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

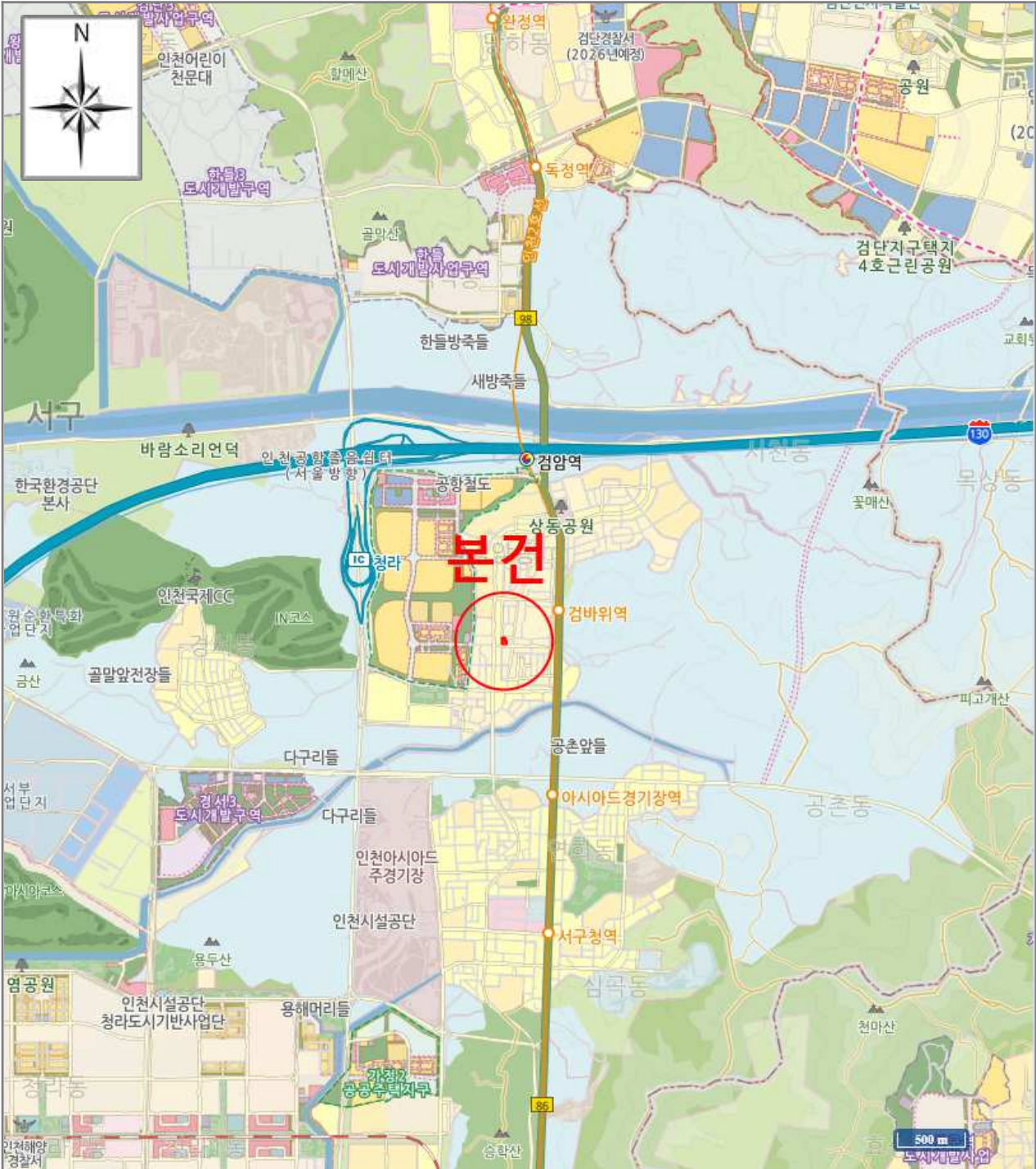
-.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역 위치도

소재지	인천광역시 서구 검암동 642-1 루시아빌 제1동 제4층 제404호
-----	---------------------------------------



[ 범례 ]

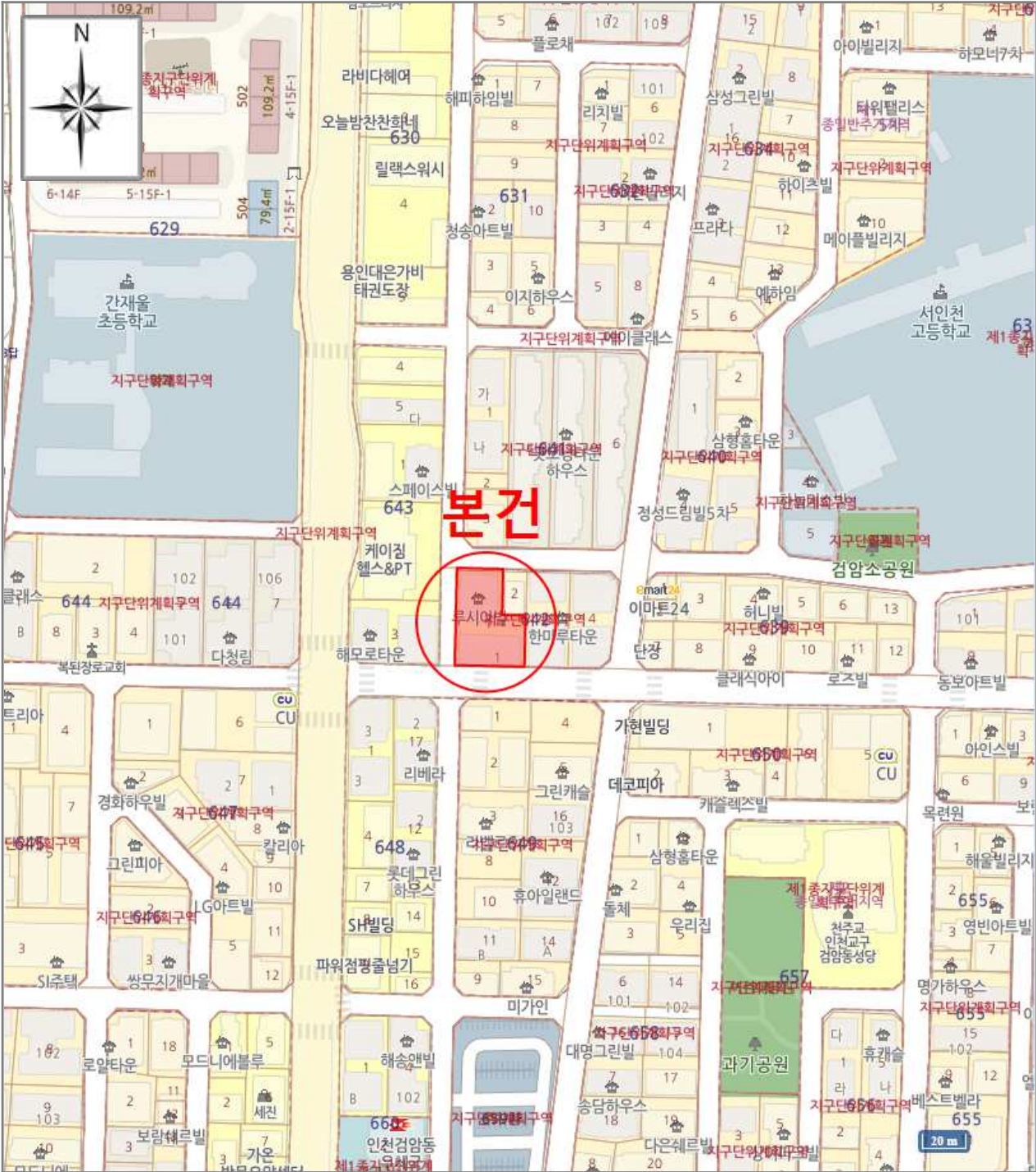
■ 본건

■ 평가전례

■ 거래사례

# 상세 위치도

소재지	인천광역시 서구 검암동 642-1 루시아빌 제1동 제4층 제404호
-----	---------------------------------------



[ 범례 ]

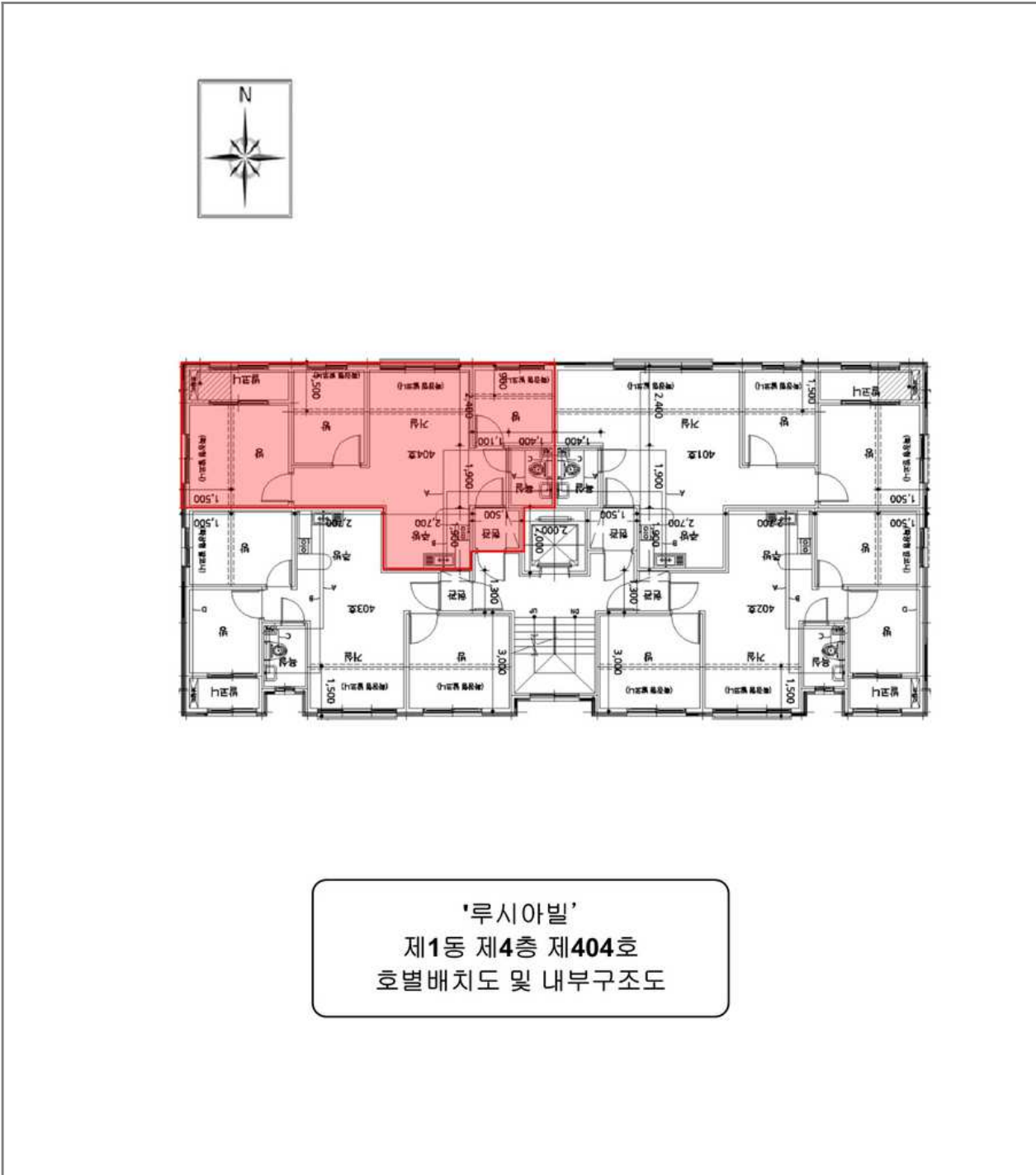
■ 본 건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 내부구조도

소재지	인천광역시 서구 검암동 642-1 루시아빌 제1동 제4층 제404호
-----	---------------------------------------



# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 검암동 642-1



본건 건물 전경

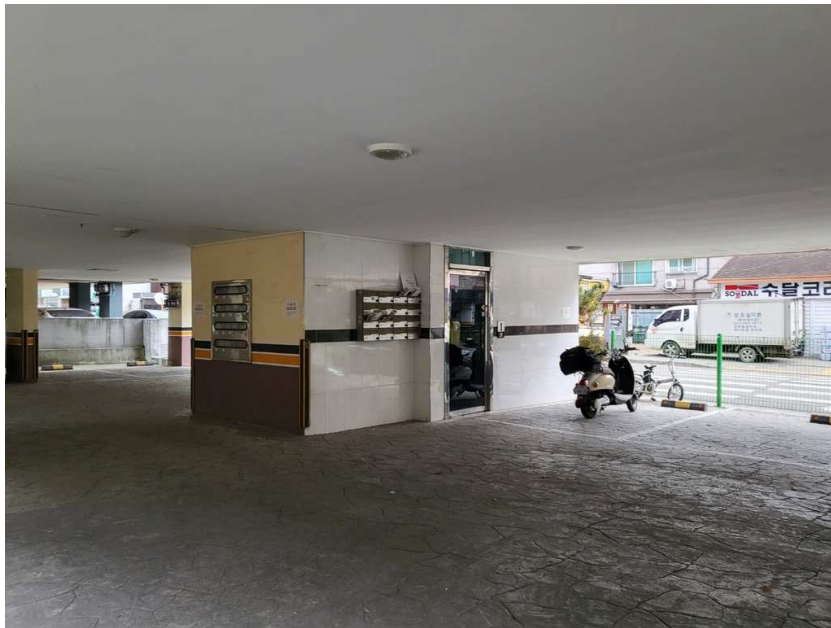


주위 환경

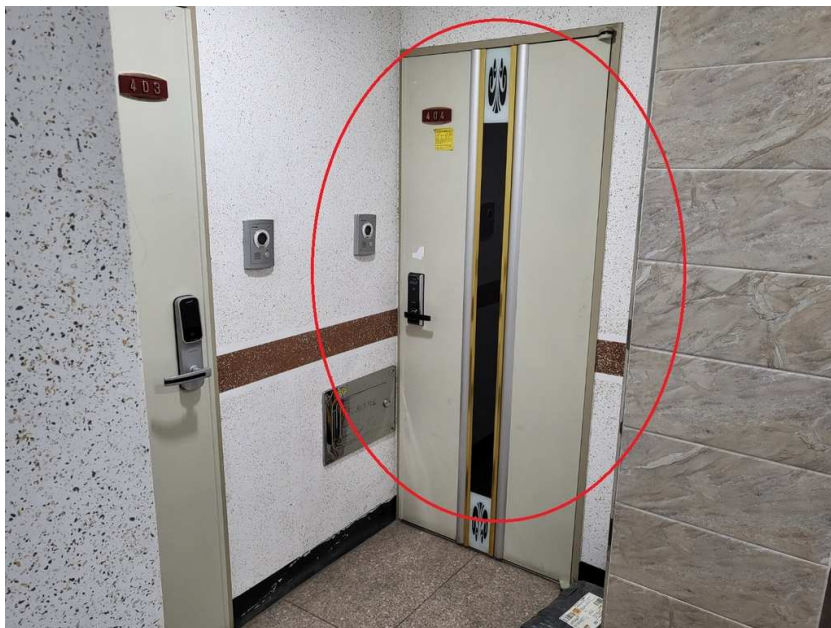
# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 검암동 642-1



1층 공동출입구



본건 현관