

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 유익상 소유물건(2024타경529816)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: KI240521-02-059



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

(주)감정평가법인 국토 경인지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
전한철

전한철



(주)감정평가법인 국토 경인지사 지사장 곽세근



(서명또는인)

감정평가액	삼억팔천구백만원정 (₩389,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매14계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유익상 (2024타경529816)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.28	2024.05.27 ~ 2024.05.28	2024.05.30	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	389,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩389,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		이석원		(인)	



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

대상물건은 인천광역시 서구 검암동 소재 '인천간재울초등학교' 북측 인근에 위치하는 '신명스카이뷰 제 501동 제10층 제1005호'에 대한 인천지방법원의 경매목적 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



소재지	인천광역시 서구 검암동 629-1외 1필지 (인천광역시 서구 승학로 447)
건물명 및 층·호수	신명스카이뷰 제501동 제10층 제1005호
건물의 구조	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 15층
사용승인일자	2003.07.21
주 용 도	공동주택

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호수	전유면적 (㎡)	주거공용 면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대상 용도
가	501/10/1005	84.966	24.657	109.623	77.5	44.562	아파트

[출처 : 귀 제시목록 및 관련 공부]

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 05월 28일입니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2024년 05월 27일 ~ 2024년 05월 28일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

#### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 소재지 및 면적 등은 귀 원이 제시한 목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

나. 본건 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 일괄평가가 원칙으로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니, 참고하시기 바랍니다.

다. 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재로 인해 내부 확인이 곤란하여 부득이 집합건축물대상상 현황도면에 의하여 개략적으로 내부구조도를 작성하였으며, 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였는바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</li> <li>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이거나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</li> </ul>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> <li>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</li> <li>3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> </ul>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</li> <li>② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</li> <li>③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</li> </ul>



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

<p>제 16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]</p>	<p>감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>
---------------------------------------	---

## 2. 감정평가방법의 적용

- 가. 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 나. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
A	검암동 629-외 1필지	신명스카이뷰 제503동 제11층 제110*호	84.966	2023.12.**	375,000,000	4,413,530
				2003.07.21		
B	검암동 629-외 1필지	신명스카이뷰 제503동 제15층 제150*호	84.966	2023.08.**	390,000,000	4,590,071
				2003.07.21		

[출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 및 등기사항전부증명서]

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점		평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일			
C	검암동 535-*	검암4차 신명스카이뷰골드 제502동 제10층 제100*호	84.5888	법원 경매	2024.04.**	368,000,000	4,350,458	
					2004.08.25			
D	검암동 51*	풍림아이원 제202동 제10층 제100*호	71.6238	법원 경매	2024.01.**	334,000,000	4,663,254	
					2003.09.06			
E	검암동 605-*	검암3차 신명스카이뷰 제301동 제9층 제90*호	59.8809	시가 참고	2024.01.**	320,000,000	5,343,941	
					2004.05.19			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

## 다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
유사 평형 아파트	약 4,100,000원 ~ 4,800,000원/㎡ 내외

## 라. 경매 낙찰가율(최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율)

지역 / 기간		인천광역시 서구 검암동 2023년 05월 31일 ~ 2024년 05월 30일(1년 평균)			
구분		서구		검암동	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
아파트		83.22	126	74.48	2

[출처 : 태인경매]

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유 면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
B	검암동 629-*외 1필지	신명스카이뷰 제503동 제15층 제150*호	84.966	2023.08.**	390,000,000	4,590,071	가
				2003.07.21			

### 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.  
(1.000)



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

### 1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

### 2) 아파트 매매가격지수

- 본건 기호 (가) / 사례 기호 B

구 분	2023년 07월	2024년 04월
아파트 매매가격지수 (인천광역시 서구)	89.5	91.0

※거래시점 : 거래시점(2023.08.03)의 직전월인 2023년 07월 지수를 적용하였습니다.

※기준시점 : 기준시점(2024.05.28)의 직전월인 2024년 04월 지수를 적용하였습니다.

### 3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치 산정	시점수정치
가	B	인천광역시 서구 2023.08.03 ~ 2024.05.28	91.0 / 89.5	1.01676



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

■ 구분건물(주거용) [본건 기호(가) / 사례 기호 B]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	대체로 유사합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
단지 내부요인	자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	대체로 유사합니다.
	시공업체의 브랜드		
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
호별요인	단지내 통로구조(복도식/계단식)	0.98	본건은 비교사례 대비 층별 효용 등에서 열세합니다.
	층별 효용		
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
기타요인	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	대체로 유사합니다.
	기타 가치에 영향을 미치는 요인		
개별요인 비교치		0.980	1.00×1.00×0.98×1.00



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	4,590,071	1.000	1.01676	0.980	4,573,661	84.966	388,605,681	389,000,000

## IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성 등을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명/ 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	인천광역시 서구 검암동 629-1외 1필지	신명스카이뷰 제501동 제10층 제1005호	84.966	44.562	389,000,000	-
합 계			389,000,000			

끝.

## 구분건물 감정평가명세서

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 서구 검암동  [도로명주소] 인천광역시 서구 승학로 447	629-1, 629-2 신명 스카이뷰 제501동	아파트	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 15층  1층 2층~15층 (각)	669.657			
					653.889			
2	인천광역시 서구 검암동	629-1	대	제3종일반주거지역	11,293.8			
가	동소	629-2	대	제3종일반주거지역  (내) 철근콘크리트조 제10층 제1005호  1,2 소유권 대지권	452.6  84.966 44.562 11,746.4x 11,746.4	84.966  44.562	389,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
	합 계						배분내역 토 지 : 194,500,000 건 물 : 194,500,000 ₩389,000,000.-	
			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 검암동 소재 '인천간재울초등학교' 북측 인근에 위치하며, 주변은 아파트단지, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위 환경은 대체로 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 '검바위역(인천2호선)'이 소재하는 등 제반 교통상황은 대체로 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 제 10층 제1005호로서,  
(사용승인일: 2003.07.21)  
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등  
창호: 하이샤시 창호 등임.

## (4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 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

인접도로 및 인접지와 대체로 등고평탄한 2필 일단지의 정방형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건은 단지 내 도로를 통하여 외곽 공도와 연계되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(건폐율(20%이하),용적률(250%이하),층수(19층이하),건축물용도())자세한사항은건축과에확인), 지구단위계획구역(검암1구획정리), 도로(접합), 집산도로(중1-2)(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호 ) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(검암역세권유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(검암역세권초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역(과밀억제권역)<수도권정비계획법>.

일련번호(2): 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(건폐율(20%이하),용적률(250%이하),층수(19층이하),건축물용도())자세한사항은건축과에확인), 지구단위계획구역(검암1구획정리), 도로(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호 ) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(검암역세권유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역(과밀억제권역)<수도권정비계획법>.

## 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) |          |

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

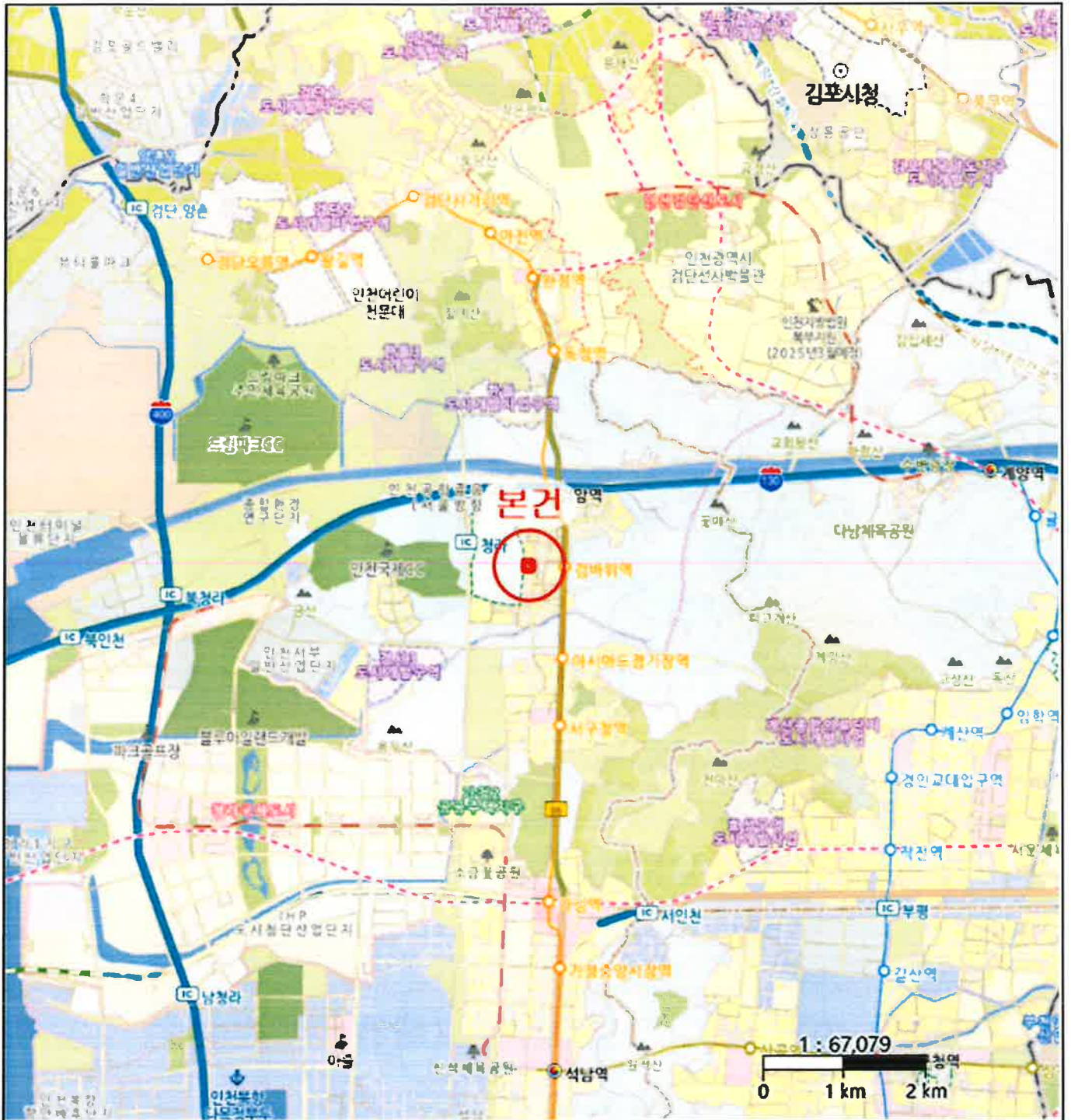
기타사항: 없 음.



# 광역위치도



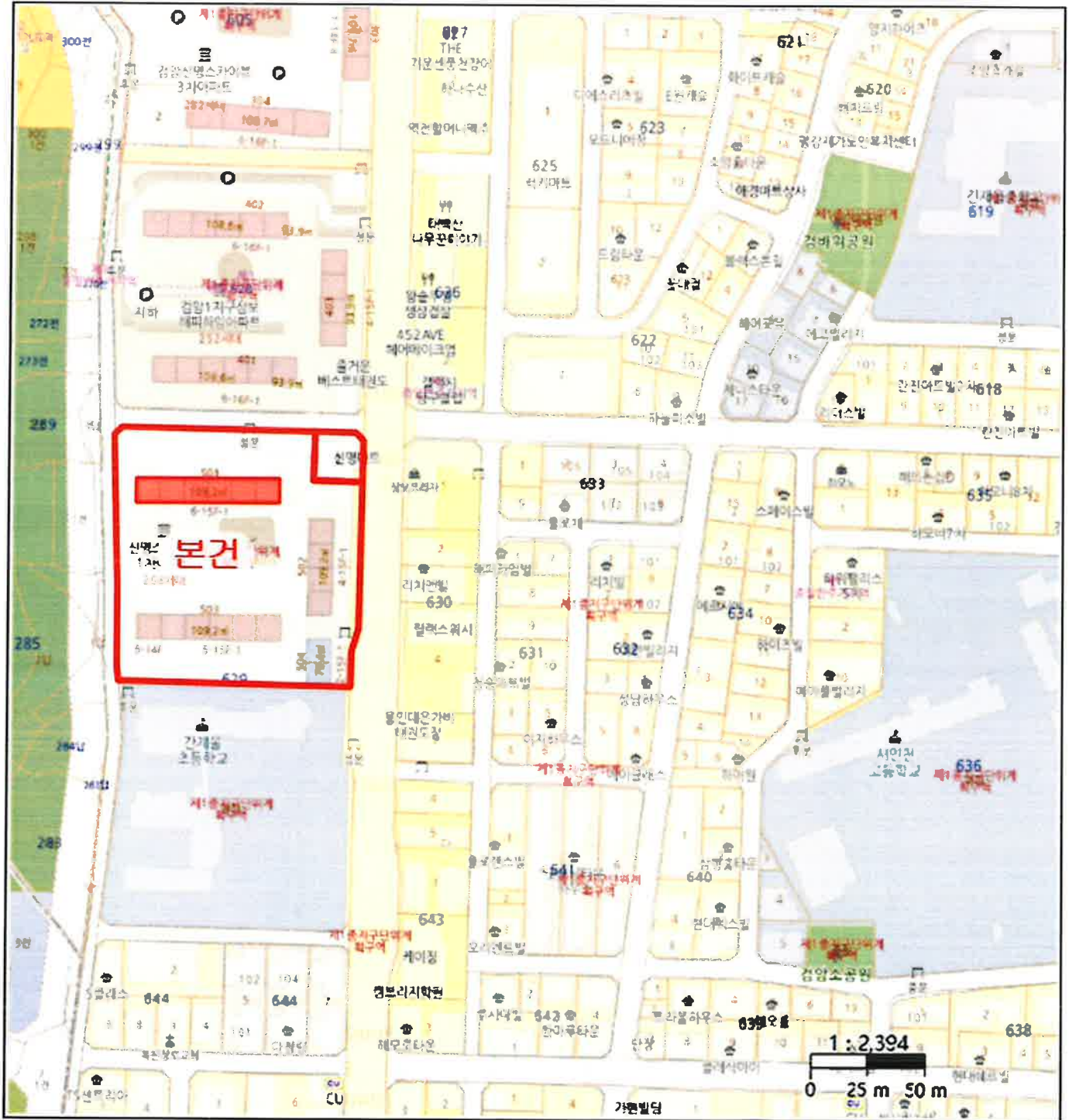
소재지	인천광역시 서구 검암동 629-1외 1필지 신명스카이뷰 제501동 제10층 제1005호
-----	--



# 위치도



소재지	인천광역시 서구 검암동 629-1외 1필지 신명스카이뷰 제501동 제10층 제1005호
-----	--

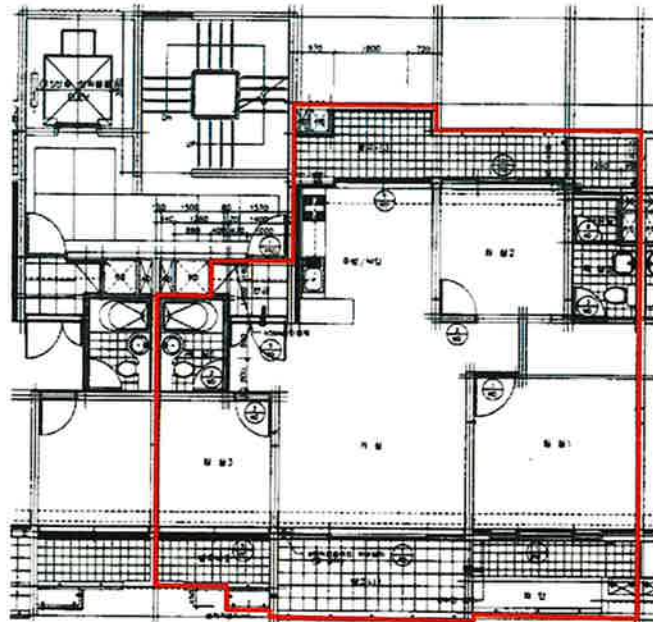
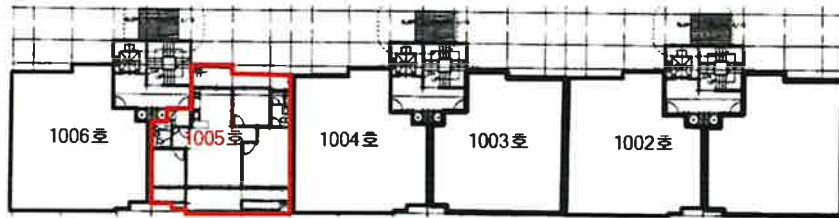


# 내부구조도



소재지	인천광역시 서구 검암동 629-1외 1필지 신명스카이뷰 제501동 제10층 제1005호
-----	--

< 호별배치도 및 내부구조도 >



인천광역시 서구 검암동 629-1외 1필지  
신명스카이뷰 제501동 제10층 제1005호

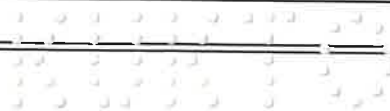
# 사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



본건 소재 건물 전경



# 사 진 용 지



본건 1층 공동 현관문



본건 현관문

