

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 최영숙 소유물건(2025타경508463)

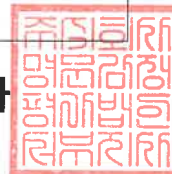
의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 오재홍

감정서번호 : m13-257040201



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.

(주)명문감정평가법인 서부지사



TEL. 031-990-1369 FAX. 031-990-1362

# (구분건물) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 서부지사

지사장 심봉규

감정평가사

(인)

심봉규

*심봉규* (인)

감정평가액	<b>일억육천오백만원정 (₩165,000,000.-)</b>				
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍		감정평가 목적	경매	
제출처	인천지방법원 경매3계		기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최영숙 (2025타경508463)		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 04. 08	2025. 04. 07 ~ 2025. 04. 08	2025. 04. 11
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액
	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가      금 액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-              165,000,000
		이	하	여	백
	합 계				

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자  
감정평가사

*심봉규*

(인)

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		창우빌라트Ⅱ 제8층 제803호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	■1동의 건물의 표시								
	인천광역시 미추홀구 주안동	215-8 215-9 창우빌라트 2	공동주택 및 업무시 설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 14층					
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안서로 28-2			지하1층 1층 2층 ~ 5층 각 6층 ~ 14층 각 옥탑1층 옥탑2층	444.62 210.2 547.44 377.79 34.16 44.72				
	전유부분의 건물의 표시			제8층 제803호 철근콘크리트구조	53.67	53.67	165,000,000	비준가액 (공용부분 포함)	
	■대지권의 목적인 토지의 표시								
	토지의 표시								
	1.인천광역시 미추홀구 주안동	215-8	대	일반상업지역	465.4				
	2.동 소	215-9	대	일반상업지역	308.4				
	대지권의 종류			1.2.소유권					
	대지권의 비율			1,2.소유권대지권	8.78 773.8 x----	8.78			

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		창우빌라트Ⅱ 제8층 제803호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 66,000,000 99,000,000	
	<b>합 계</b>			이 하	여	백	<b>₩165,000,000.-</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '미추홀구 보건소' 북동측 인근에 위치하는 '창우빌라트II' 제8층 제803호에 대한 인천지방법원 경매3계의 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 2025년 4월 8일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 7일 ~ 2025년 4월 8일에 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. 임대사항의 확인

미상


### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 대상물건 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰 시 유의하시기 바람.
- ③ 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발간한 '공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구'를 참고하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- ④ 대상물건의 위치확인은 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거하여 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 미추홀구 주안동 215-8외 창우빌라트II 제8층 제803호		
도로명주소	인천광역시 미추홀구 주안서로 28-2 (주안동, 창우빌라트II)		
	주용도	공동주택 및 업무시설 84개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2016.02.05	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 14층
		연면적	6,244.69 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		
(1)	-/ 8/803	아파트	53.67	17.54	71.21	8.78	75.37
합계 (1개호)			53.67	17.54	71.21	8.78	-

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 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. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 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	주안동 215-8	9/000	아파트	53.67	71.21	173,000,000 (@3,220,000)	2024.09.14 (2016.02.05)	-
#2	주안동 215-8	13/0000	아파트	52.07	67.67	160,000,000 (@3,070,000)	2025.02.01 (2016.02.05)	-
#3	주안동 215-1	8/000	아파트	59.97	74.8532	180,000,000 (@3,000,000)	2025.02.28 (2015.01.08)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보보호차원에서 미상처리하였음. (이하동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #2 > : 일련번호 (1)

## (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#2

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		2025.02.01/ 2025.04.08	
인천 미추홀구 아파트	-0.108% (0.99892)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.01	92.3
			기준시점 당시 지수	2025.02	92.2
		산식		$1 + (92.2 - 92.3) / 92.3$ $\approx 0.99892$	

※ 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 (1) / 비교사례 #2]

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> )						
(1)	8/803	53.67	#2	3,070,000	1.000	0.99892	1.000	3,070,000	164,766,900	165,000,000
합계		53.67	-	-	-	-	-	-	-	165,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	일반 상가지대	소로변	3,000,000-3,500,000	일반상업

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	주안동 215-8 9/000	아파트	53.67	71.21	173,000,000 (@3,220,000)	2024.10.11 (2016.02.05)	담보
(2)	주안동215-1 9/000	아파트	59.94	74.7177	195,000,000 (@3,250,000)	2024.12.06 (2015.01.08)	법원경매
(3)	주안동216-7 1/10/0000	공동주택( 아파트)	57.03	72.1	195,000,000 (@3,420,000)	2024.12.03 (2015.08.13)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	인천 미추홀구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	36,465,450,000	28,316,999,800	77.7	407	132	32.4

(출처 : 인포케어)

# 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)
(1)	제8층 제803호	53.67	8.78	165,000,000
합계		53.67	8.78	165,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

·

# 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 미추홀구 주안동 소재 "미추홀구 보건소" 북동측 인근에 소재하며, 주위는 아파트, 오피스텔, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 14층 건물 내 8층 제803호로서, 건축물사용승인일자는 2016년 02월 05일임.

외벽 : 일부 화강석 및 페인팅마감 등  
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감(표준마감기준) 등  
창호 : 하이샷시 창호임

## (4) 이용상태

본건은 공동주택 및 업무시설 건물 내 아파트로 이용중임

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 기계식주차설비, 소화전설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

## 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) |          |

본건은 2필 1단의 세로장방형의 토지로서, 업무시설 및 공동주택 건부지로 이용중임

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 종로의 지선도로(주안서로)와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

주안동 215-8 :일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13), 도시철도(2016-07-14)(저축),  
 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]<가축분뇨의 관리  
 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2016-07-30)(시  
 철도과-552)<철도안전법>, 중점경관관리구역(2023-09-20)

주안동 215-9 :일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13), 도시철도(2016-07-14)(저축),  
 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]<가축분뇨의 관리  
 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2016-07-30)(시  
 철도과-552)<철도안전법>, 중점경관관리구역(2023-09-20)

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

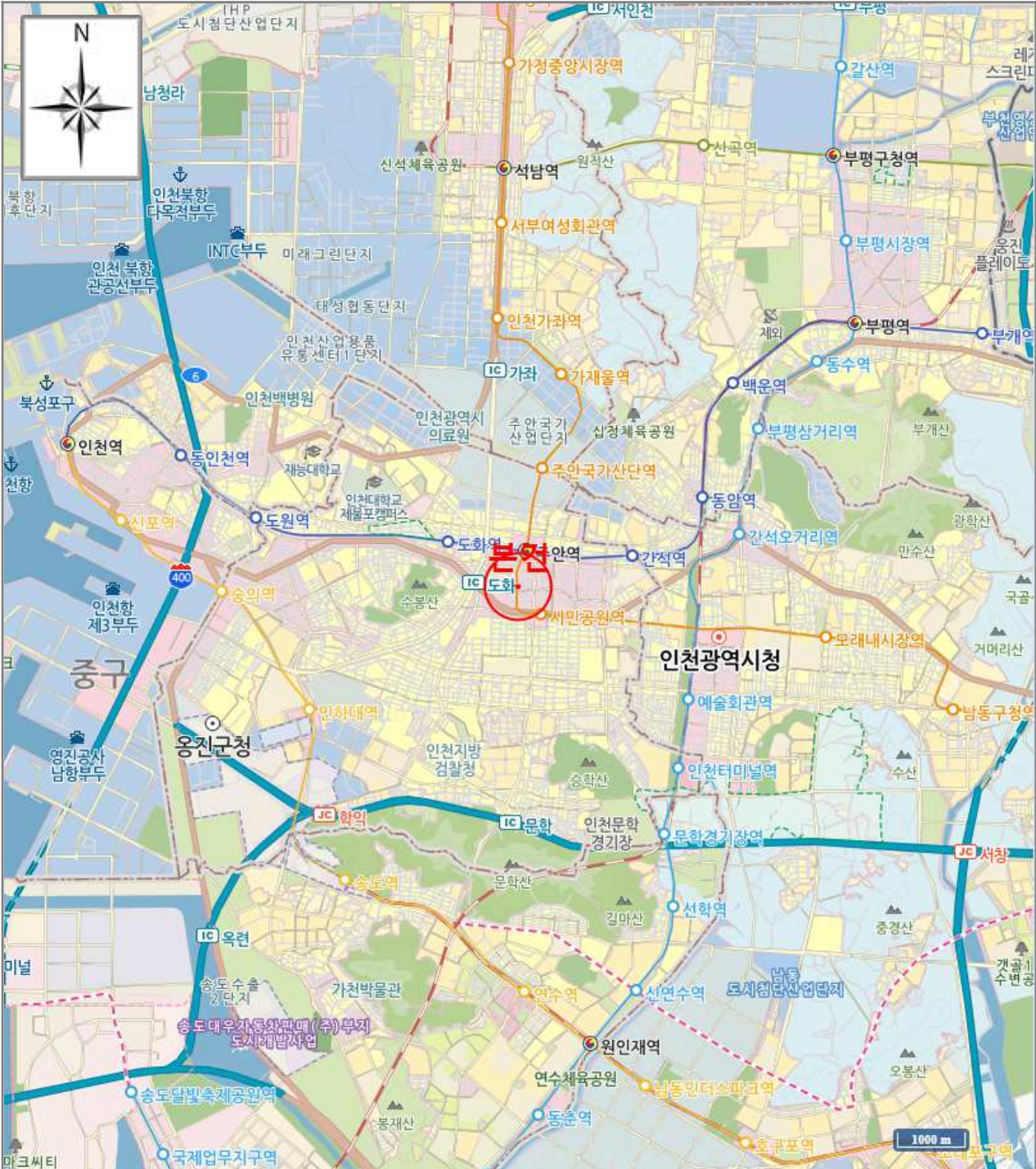
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계는 미상임.

-현장 조사시 거주민 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 외형조사 및 귀 제시목록과  
 건축물현황도 등을 토대로 내부상태를 작성하였으므로 경매 참여시 유의하시기 바람.

# 광역위치도

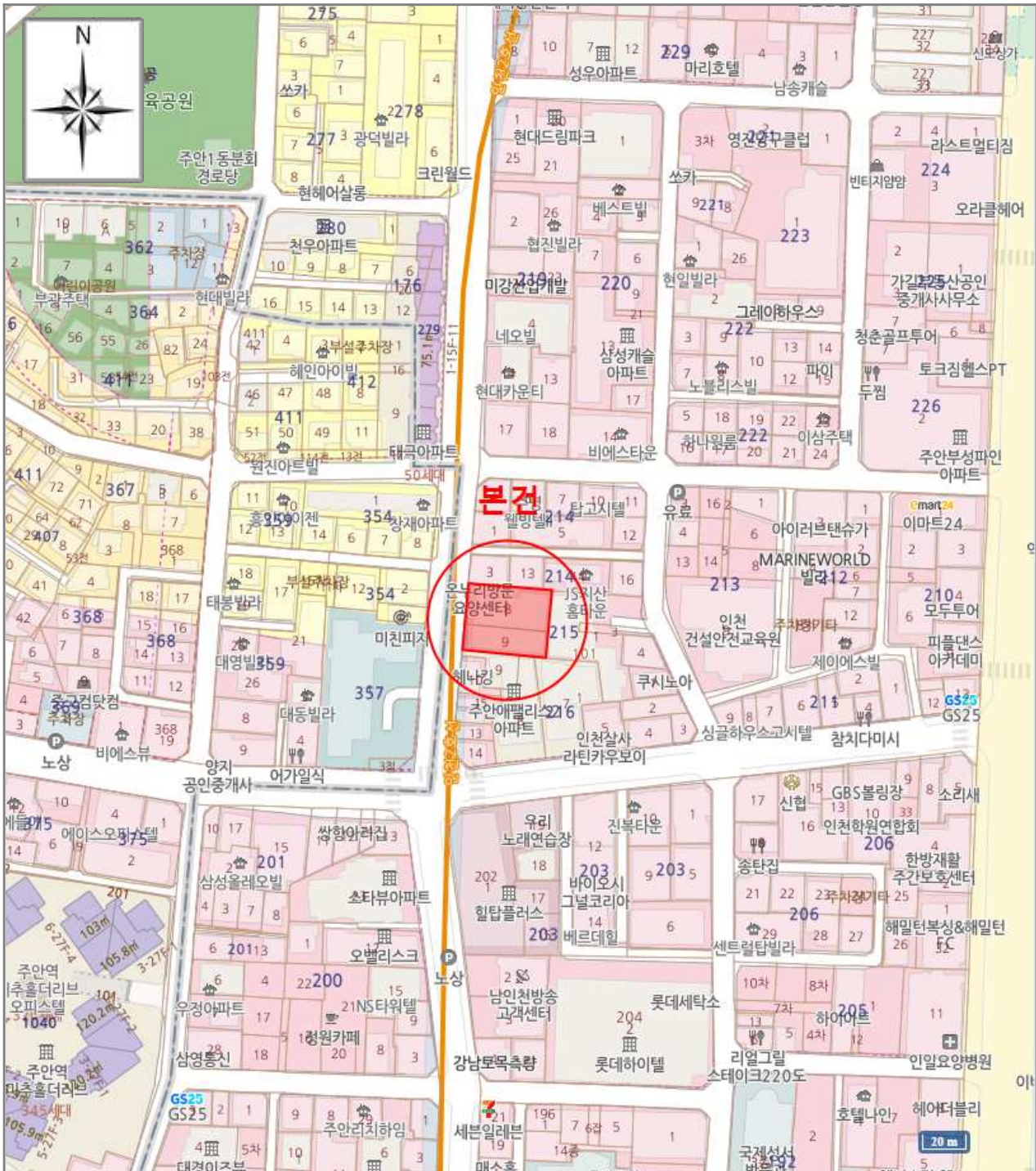
소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 215-8 외 상우빌라트프 제8층 제803호
-----	---



[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	------	--------	--------

# 상세 위치도

소재지 인천광역시 미추홀구 주안동 215-8 외 창우빌라드 제8층 제803호



[ 범례 ]

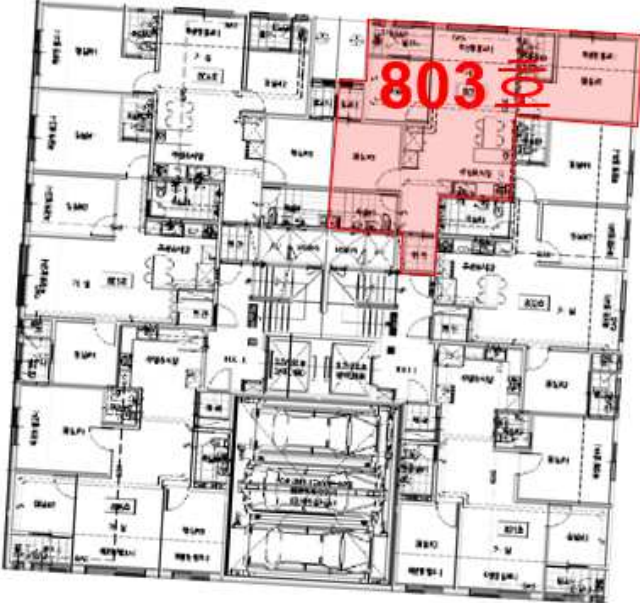
■ 본건

■ 평가사례

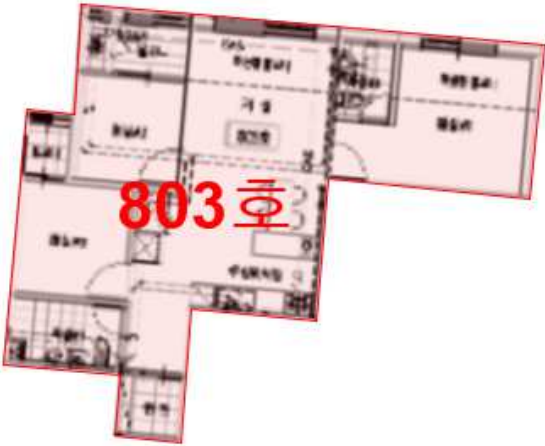
■ 거래사례

# 내부 구조도

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 215-8 외 상우빌라트Ⅱ 제8층 제803호
-----	---



<층별배치도>



<호별배치도>

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 215-8 외 창우빌라트Ⅱ 제8층  
제803호



본건 전경1



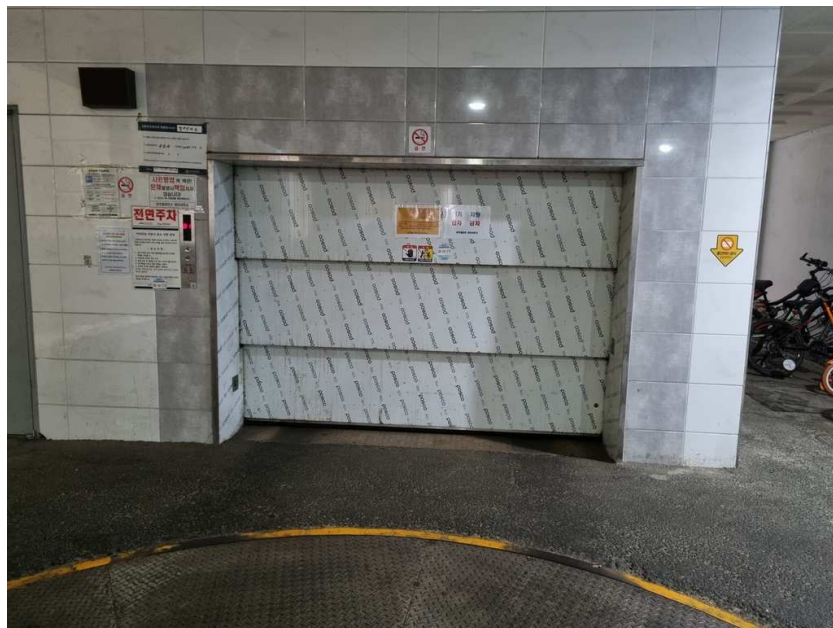
본건 전경2

# 사 진 용 지

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 215-8 외 상우빌라트Ⅱ 제8층 제803호
-----	---



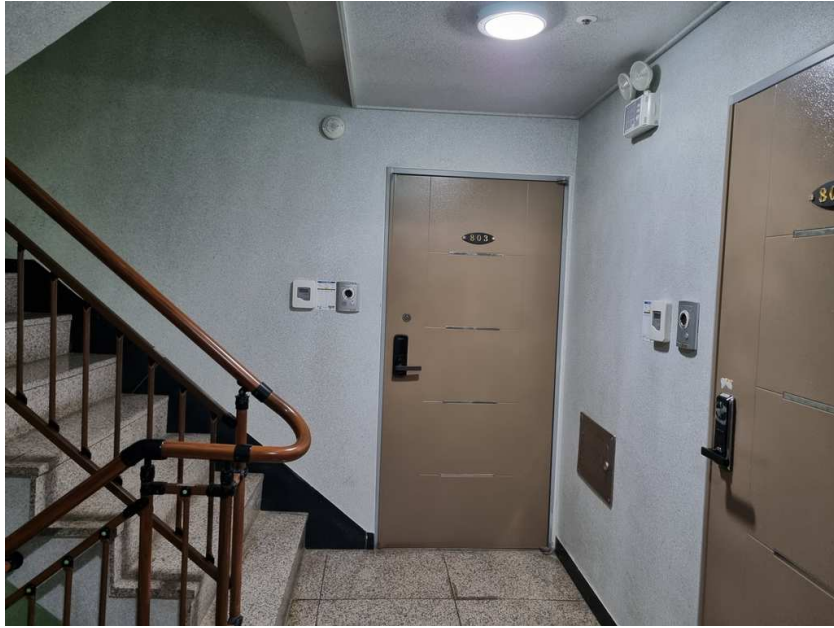
본건 건물 출입구



기계식 주차설비

# 사 진 용 지

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 215-8 외 창우빌라트Ⅱ 제8층 제803호
-----	---



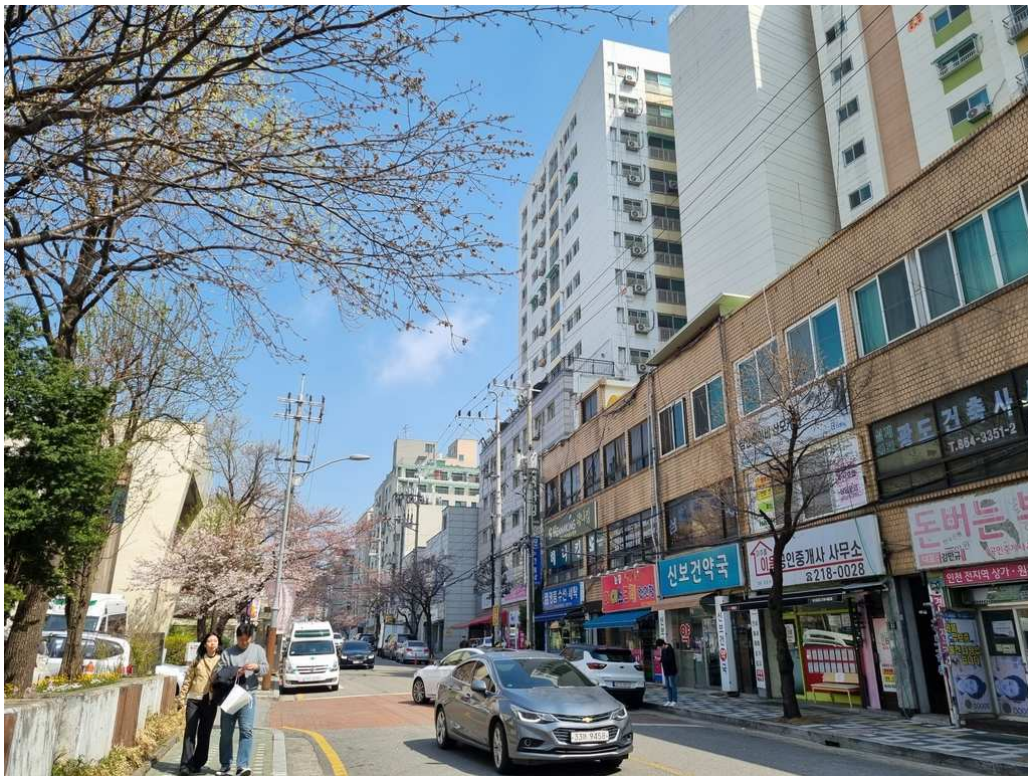
대상물건 출입문



주위환경1

# 사 진 용 지

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 215-8 외 창우빌라트Ⅱ 제8층 제803호
-----	---



주위환경2

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : m13-257040201

인천지방법원 사법보좌관 오재홍 귀하

의뢰번호 : 2025타경508463

## 사십육만구백원정 (₩460,900.-)

2025-04-02 일자 귀 제 『 2025타경508463 』 호로 의뢰하신 『 최영숙 소유물건(2025타경508463) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	290,000	기본수수료 ≒290,000원
나.여비	110,000	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000
물건조사비	10,000	
공부발급비	5,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	129,000	
수수료합계(공급가액)	419,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	41,900	
총계	460,900	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	460,900	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(m13-257040201)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)명문감정평가법인서부지사 사업자등록번호 : 524-85-02442

★계좌번호★

농협 : 301-0327-5779-71

예금주 【 (주)명문감정평가법인서부지사 】

(주)명문감정평가법인 서부지사

지사장 심봉규

( TEL. : 031-990-1369 FAX. : 031-990-1362 )

# 회 보 서

우)10090 경기도 김포시 태장로 789 7층, 748호(장기동, 금광하이테크시티)  
E-Mail : mmkw042617@kapaland.co.kr

TEL. 031-990-1369  
FAX. 031-990-1362

문서번호 : m13-257040201호

시행일자 : 2025. 04. 15

수 신 : 인천지방법원  
사법보좌관 오재홍

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)명문감정평가법인 서부지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,  
귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.04.02자 귀 제 2025타경508463호로 의뢰하신『최영숙  
소유물건(2025타경508463)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부 끝.

(주)명문감정평가법인 서부지사