

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김종민 외 1명 소유물건(2025타경1199)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 한기철

감정서번호 : EW25062002

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.

은우감정평가사사무소

TEL. 010-5228-3525 FAX. 0505-182-3525

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

정용기

(인)

감정평가액	팔억사천육백만원정 (₩846,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김종민 외 1명 (2025타경1199)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 06. 24	2025. 06. 24	2025. 06. 26	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	846,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩846,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 청라동 소재 "해원초등학교" 서측 인근에 위치하는 구분건물(청라한양수자인 제 551동 제20층 제2001호)에 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 24일 기준 시점으로 하였음.

3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 06월 24일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

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 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였음.
- ② 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ③ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용 권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- ④ 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부를 확인하지 못한 바, 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하여 동류형 물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 감정평가하였는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 단지의 개요

소재지·건물명	인천광역시 서구 청라동 102-2 청라한양수자인		
도로명주소	인천광역시 서구 비즈니스로 41 (청라동,청라한양수자인)		
	주용도	공동주택(아파트) 6개동 576세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2011.12.28	
	건물규모	층수	-
		연면적	121,685.9671 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	551/ 20/2001	아파트	142.9247	108.7521	251.6768	80.3402	56.79
합계 (1개호)			142.9247	108.7521	251.6768	80.3402	-

※ 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.

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 ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	청라동 102-2	55*/ 21/21**	아파트	121.4449	217.8973	720,000,000 (@5,930,000)	2025.04.23 (2011.12.28)	-
#2	청라동 102-2	55*/ 12/12**	아파트	121.4449	217.8973	700,000,000 (@5,760,000)	2024.12.08 (2011.12.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

위의 사례는 본건과 동일단지 내에 위치하여 물적유사성이 높은 사례로서, 최근의 거래사례인 <사례 1>을 비교사례로 선정하였음.

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교사례#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		2025.04.23/ 2025.06.24	
인천 서구 아파트	-0.100% (0.99900)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.03	100.0
			기준시점 당시 지수	2025.05	99.9
		산식		$1 + (99.9 - 100.0) / 100.0$ $= 0.99900$	

※ 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 #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 사례는 동일단지 내에 소재하여 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 사례는 동일단지 내에 소재하여 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	본건은 사례는 대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
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 ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	551/ 20/2001	142.9247	#1	5,930,000	1.000	0.99900	1.000	5,920,000	846,114,224	846,000,000
합계		142.9247	-	-	-	-	-	-	-	846,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

위 치	거래가격수준 (호가)	비 고
-본건 인근	전유면적 당 : 약 5,400,000원/m ² ~ 6,000,000원/m ²	사용승인후 약 13~14년 정도 경과된 유사규모 아파트

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	청라동 102-2 55*/1/1**	아파트	142.9247	251.6768	755,000,000	2025.04.11 (2011.12.28)	법원경매
					(@5,280,000)		
(2)	청라동102-2 55*/21/21**	아파트	120.207	214.31	716,000,000	2024.06.20 (2011.12.28)	법원경매
					(@5,960,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	인천 서구 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	80,866,500,000	72,906,717,798	90.2	387	189	48.8

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황 등 제반 가격형성요인 및 유사물건의 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
1	제551동 제20층 제2001호	142.9247	80.3402	846,000,000
합계		142.9247	80.3402	846,000,000

끝.

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		청라한양수자인 제551동 제20층 제2001호										
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						
1	인천광역시 서구 청라동 [도로명주소] 인천광역시 서구 비즈니스로 41	102-2 청라한양 수자인 제551동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 30층								
					1층	532.8454						
					2층	500.3172						
					3층 ~ 22층 각	651.9459						
					23층	500.3172						
					24층	500.3172						
					25층 ~ 27층 각	651.9459						
					28층 ~ 30층 각	500.3172						
					1. 인천광역시 서구 청라동	102-2	대	제3종 일반주거지역	38,909			
								(내) 철근콘크리트구조 제20층 제2001호	142.9247	142.9247	846,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
			소유권	80.3402								
			1.x ----- 대지권	38,909 x----	80.3402							
				38,909								
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 338,400,000 507,600,000						
합 계							₩846,000,000.-					
				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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 서구 청라동 소재 "해원초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위 일대는 대단위 아파트단지, 학교 및 나지(개발예정지)로 형성된 아파트지대이며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하며, 인근에 시내버스 정류장이 위치하고 있어 제반 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 30층 건물내 제20층 제2001호로서,
(사용승인 : 2011.12.28)

외벽 : 몰탈위 수성페인팅 및 돌붙임 마감.
창호 : 알미늄샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 도시가스설비, 지역난방설비, 화재경보설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

가장형의 토지로서 인접 토지와 등고 평탄하며, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 대로에 한면이 접하며, 남측으로 보행자전용 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(2012-12-24), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구 조례 제 1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역(2022-01-03)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

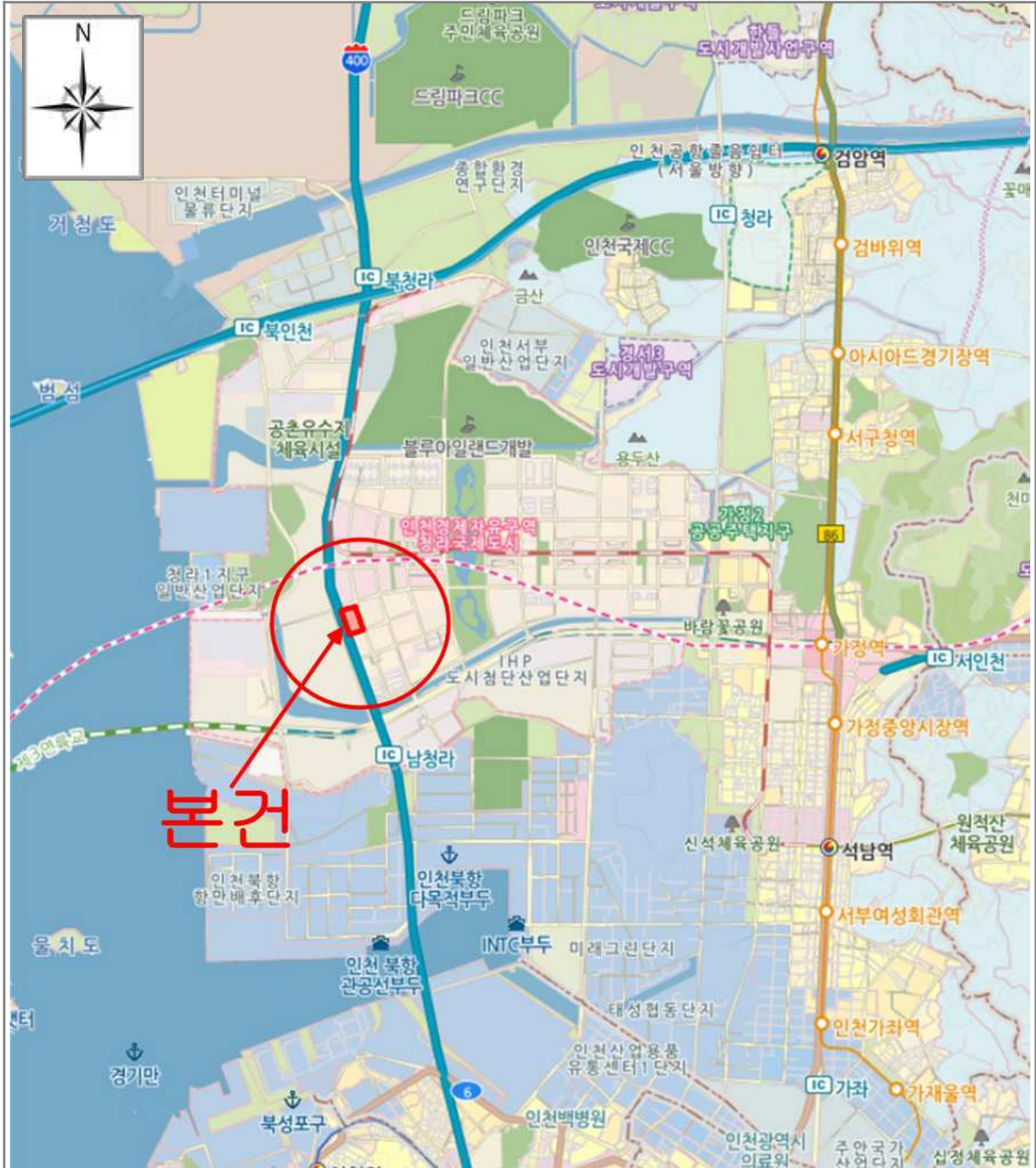
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지	인천광역시 서구 청라동 102-2 청라한양수자인 제551동 제20층 제2001호
-----	---



[범례]

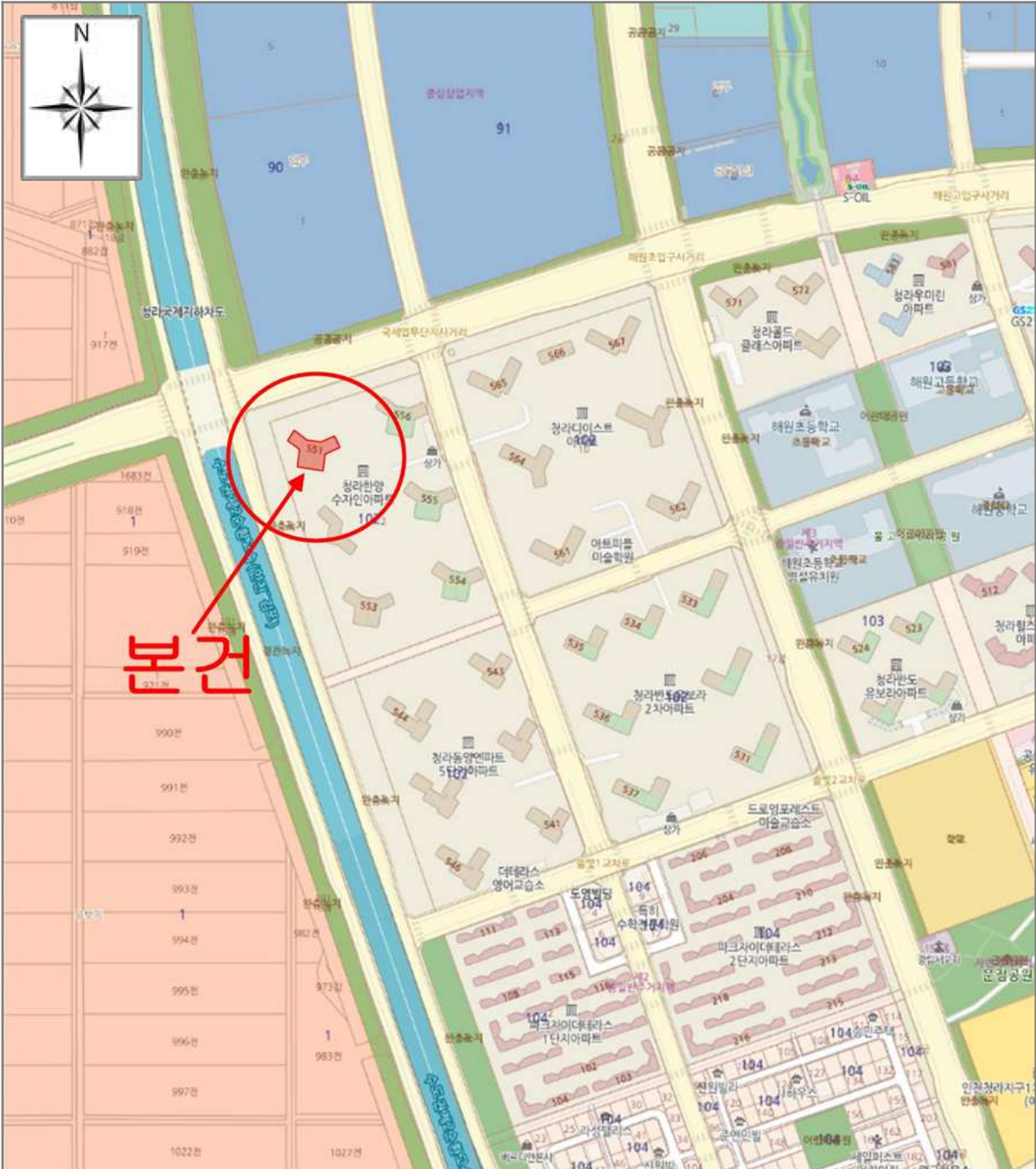
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

상세 위치도

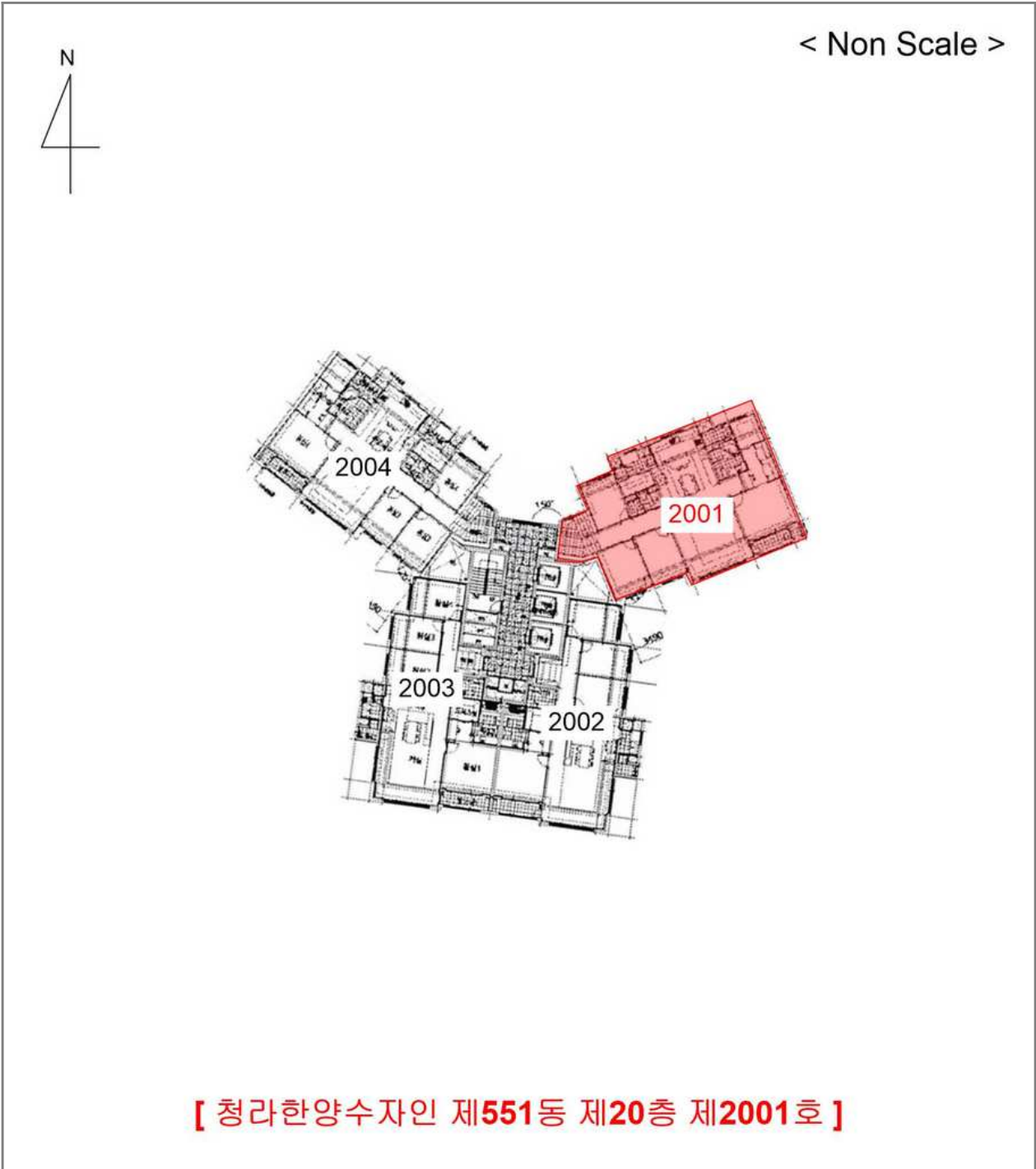
소재지	인천광역시 서구 청라동 102-2 청라한양수자인 제551동 제20층 제2001호
-----	---



[범례]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

호 별 배 치 도

소재지	인천광역시 서구 청라동 102-2 청라한양수자인 제551동 제20층 제2001호
-----	---



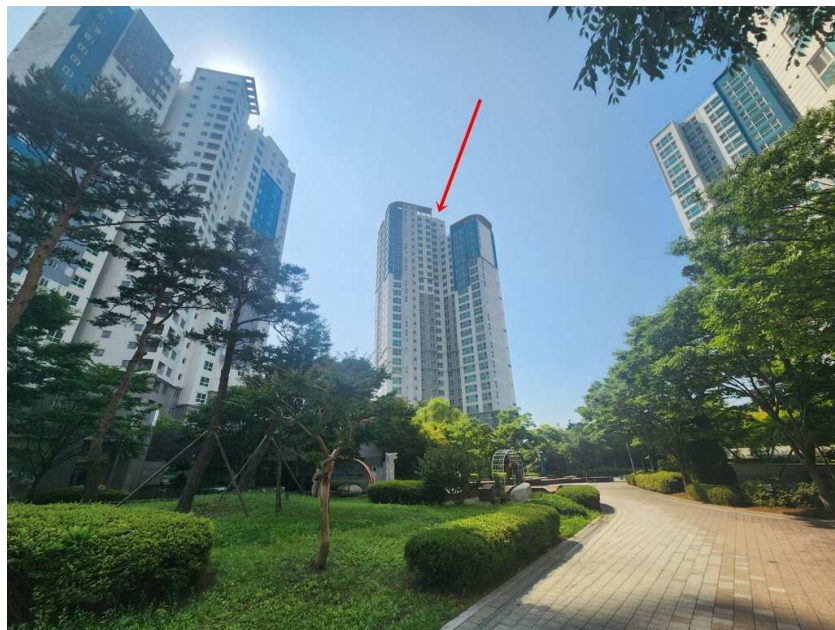
사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 청라동 102-2



본건사진



주위전경

사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 청라동 102-2



1층 공동출입구



현관문