

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 홍성규 소유물건(2025타경508017)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 한기철

감정서번호 : M2025-0311-101

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	이억삼천구백만원정 (₩239,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가 목적		법원경매	
제출처	인천지방법원 경매7계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	홍성규 (2025타경508017)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 03. 19		2025. 03. 19	2025. 03. 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	-	239,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩239,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 서창동 소재 '서창JC(영동고속도로)' 북동측 인근에 위치하는 '청봉산에들레' 제1동 제5층 제501호에 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 2025년 3월 19일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 19일에 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 건축물대장 도면에는 표기되어 있지 않으나, 외부 목측상 내부복층구조의 다락(제시외물건 ㉠)이 있는것으로 파악되며, 하부층 베란다도 제시외물건(㉡)으로 파악되는바, 구분건물의 일반적인 거래 관행 등을 고려하여 대상물건에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참조하시기 바람.
- ③ 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 남동구 서창동 554-9 청봉산에들레 제1동 제5층 제501호		
도로명주소	인천광역시 남동구 독곡로6번길 10 (서창동)		
	주용도	공동주택 8개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2011.03.18	
	건물규모	층수	지상 5층
		연면적	554.68 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	제1동/ 5/501	다세대주택	57.84	6.31	64.15	32.14	90.16

※ 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	서창동 550-1*	파크타운/ 4/40*	다세대 주택	35.72	58.213	166,000,000 (@4,650,000)	2024.10.30 (2011.12.20)	복층
#2	서창동 564-*	다다주택/ 5/50*	다세대 주택	55.81	67.01	285,000,000 (@5,110,000)	2024.01.09 (2017.09.29)	복층
#3	서창동 565-1*	2/20*	다세대 주택	52.53	58.5	135,000,000 (@2,570,000)	2024.04.17 (2012.02.08)	-

(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		2024.10.30/ 2025.03.19	
인천 연립다세대	-1.037% (0.98963)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.09	96.4
			기준시점 당시 지수	2025.02	95.4
		산식		$1 + (95.4 - 96.4) / 96.4$ $\approx 0.98963$	

※ 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	0.90	본건은 사례대비 전유면적의 크기 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.900	-

### (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	1/5/ 501	57.84	#1	4,650,000	1.000	0.98963	0.900	4,140,000	239,457,600	239,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근 유사 부동산	3,000,000-5,000,000	-

### 2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	서창동 547- A/4/40*	다세대 주택	40.1	50.398	164,000,000	2024.04.16 (2019.07.23)	법원경매
					(@4,090,000)		
(2)	서창동 560- 2/5/50*	다세대 주택	63.93	78.71	317,000,000	2023.07.06 (2018.06.07)	법원경매
					(@4,960,000)		
(3)	서창동 554- 청봉산에들에 1/5/50*	다세대 주택	57.84	64.15	182,000,000	2023.02.20 (2011.03.18)	법원경매
					(@3,150,000)		

※ 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.

가	평가대상 제1동 제5층 제501호	평가대상		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
		57.84	32.14	239,000,000

### 2. 기타 참고사항

.

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		청봉산에들예 제제1동 제5층 제501호						
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 남동구 서창동	554-9 청봉 산에들예 제1동	공동주택	철근콘크리트구조 5층				
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 독곡로6번길 10			1층	10.92			
				2층	141.48			
				3층	141.48			
				4층	134.2			
				5층	126.6			
	상동	554-9	대	제2종 일반주거지역	277.9			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	57.84	57.84	239,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 64.15㎡
				소유권 1.x -----	32.14			
				대지권	277.9	32.14		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 95,600,000 143,400,000		
	<b>합 계</b>					<b>₩239,000,000.-</b>		
				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 남동구 서창동 소재 '서창JC(영동고속도로)' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

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

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 지상5층 건물로서,

외벽 : 치장벽돌붙임 마감,  
창호 : 샷시 창호 등임.

### (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.(다락 포함)

### (5) 설비내역

위생설비, 급·배수 설비, 난방 설비 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형의 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 8미터 내외의 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

서창동 554-9 :제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2018-12-31)(서창구획),  
가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및  
이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

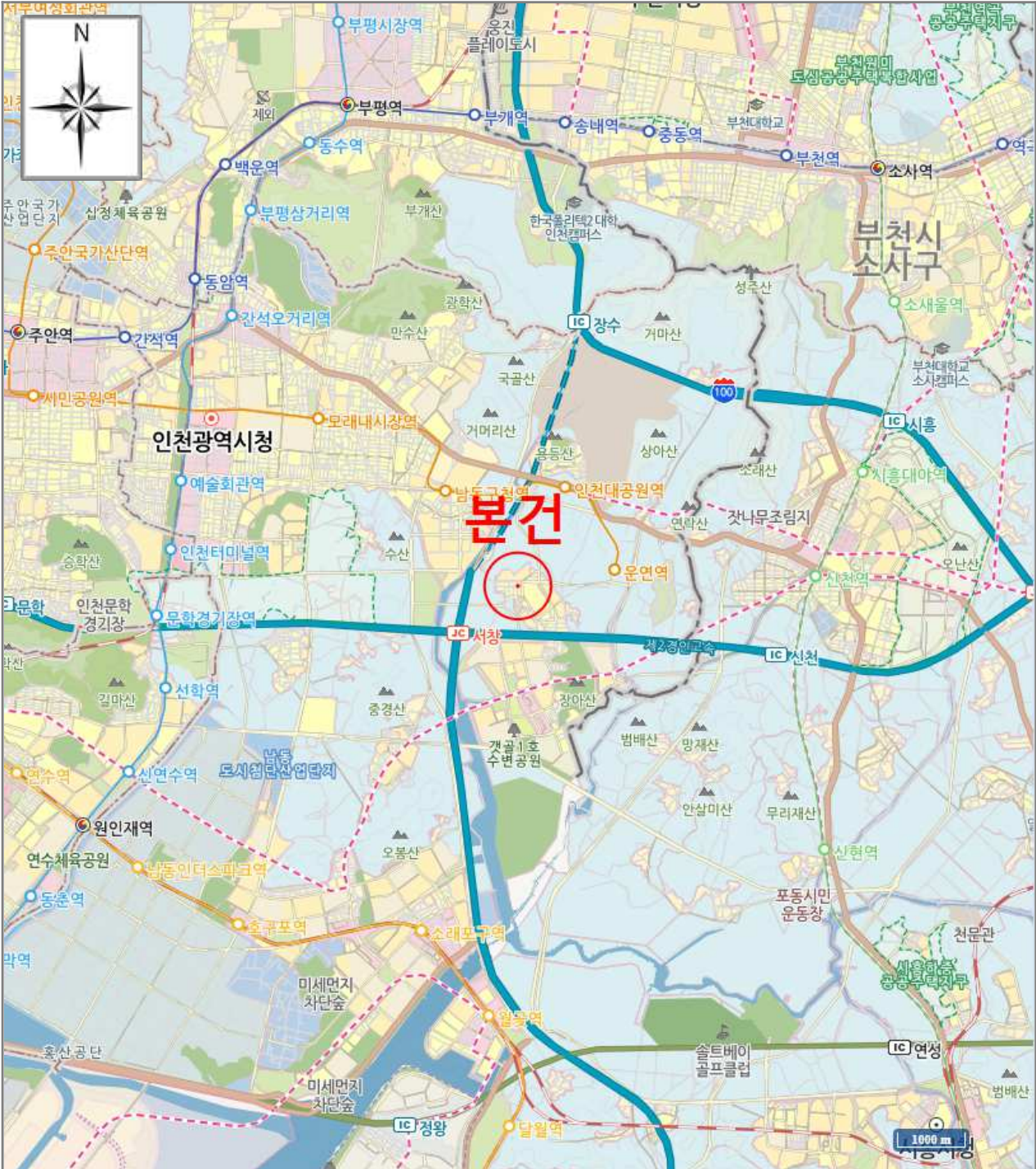
-.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.

# 광역위치도

소재지	인천광역시 남동구 서창동 554-9 청봉산에들레 제1동 제5층 제501호
-----	--



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

# 상세 위치도

<b>소재지</b>	인천광역시 남동구 서창동 554-9 청봉산에들레 제1동 제5층 제501호
------------	--



[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	--------	--------

# 내부구조도

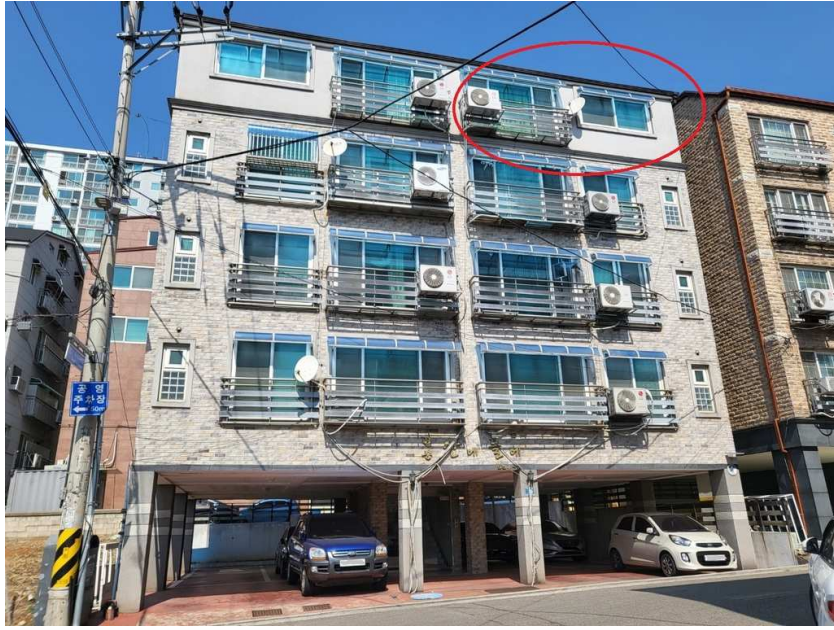
소재지	인천광역시 남동구 서창동 554-9 청봉산에뜰에 제1동 제5층 제501호
-----	--



# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 남동구 서창동 554-9



본건 전경

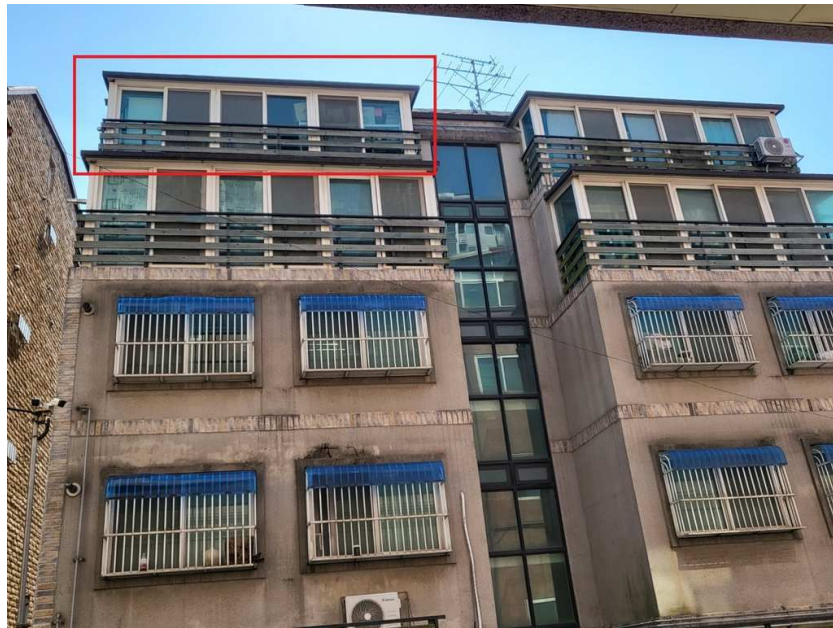


㉠ 상층 다락부분

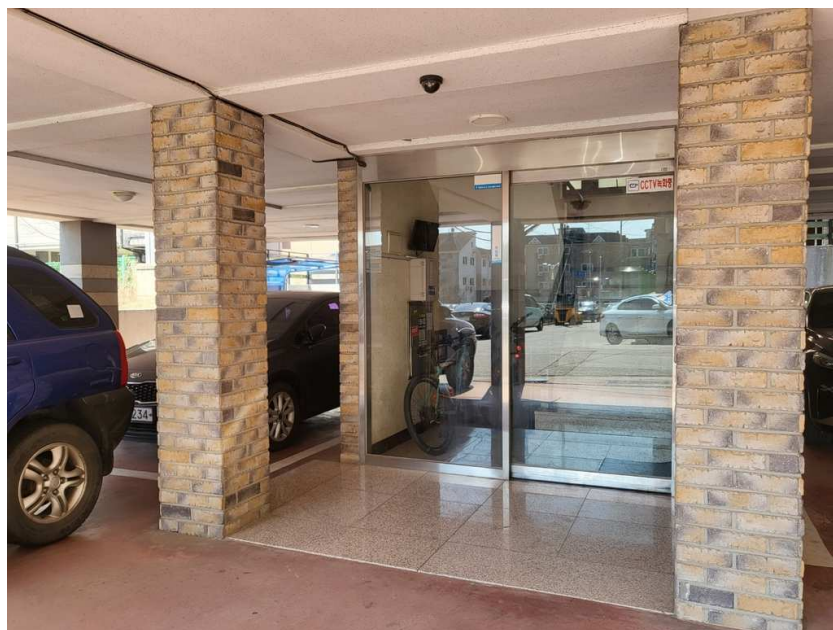
# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 남동구 서창동 554-9



㉠ 후면 베란다부분

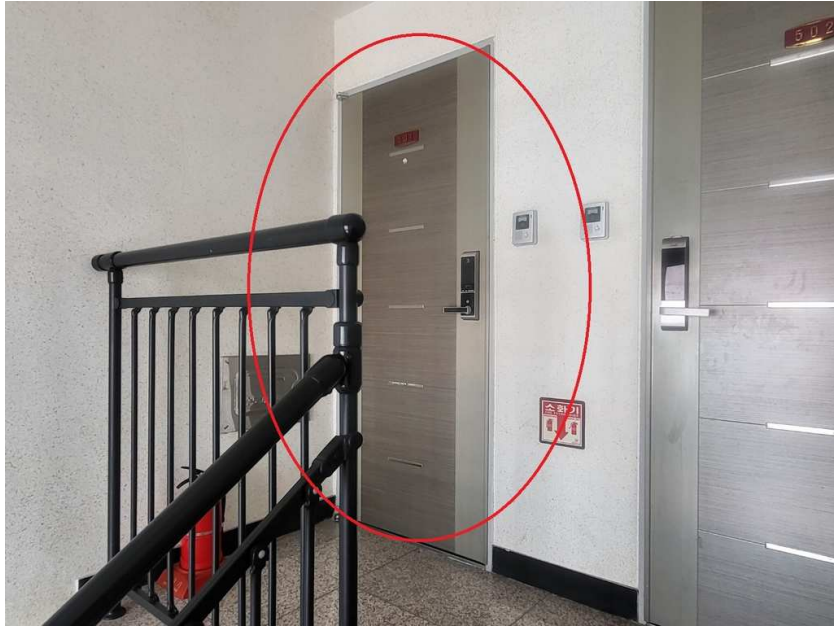


1층 공동출입구

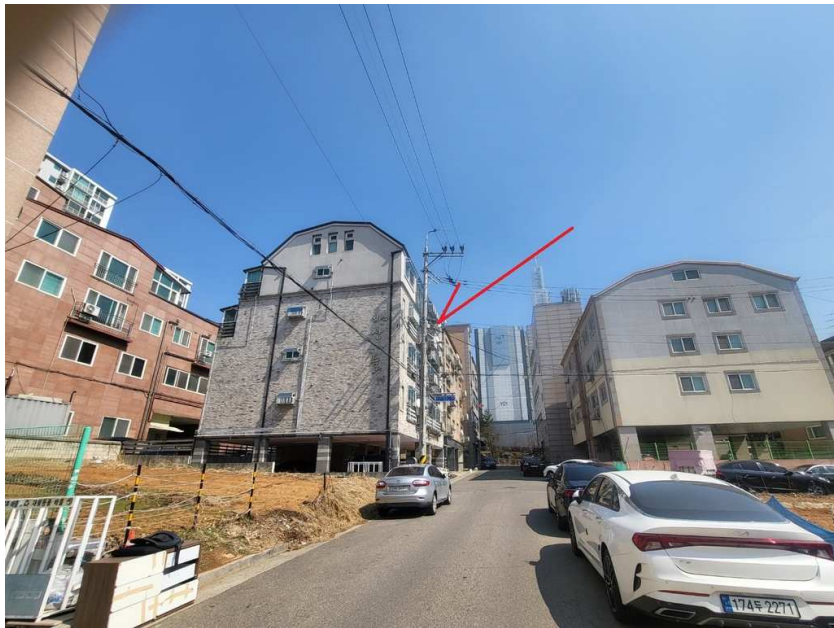
# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 남동구 서창동 554-9



본건 현관



주위 환경