

감정평가서

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철
건명	윤영호 소유물건(2025타경509254)
감정서번호	SJ2-250515-8001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인세종 서부지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
임 동 신

(주)감정평가법인세종 서부지사 지사장 신병기 (서명또는인)

감정평가액	오억칠천삼백만원정 (₩573,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	운영호 (2025타경509254)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.16	2025.05.15 ~ 2025.05.16	2025.05.16		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	573,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩573,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 운북동 소재 공항철도 "영종역" 남측 원거리에 위치하는 구분건물(지오빌 비동 3층 302호, 지오빌 씨동 3층 302호, 2층 202호)로서, 인천지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

1) 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 <2025년 05월 16일>임.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2025년 05월 15일 ~ 2025년 05월 16일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 기준 및 방법

1) 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 “「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.” 라고 규정함.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

(3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

- 1) 본건 부동산의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였음.
- 2) 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부를 확인하지 못한 바, 부득이 주변 탐문조사 및 외부관찰 등에 의하였으니 업무 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

소재지	인천광역시 중구 운남동 605-8 [도로명주소] 인천광역시 중구 백운로 205-2		
건물명 동·층·호	지오빌 비동 3층 302호	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
주용도	공동주택(다세대주택)	사용승인일	2021.01.29
층수	지상 4층	연면적 (m²)	389.3m ²

일련 번호	동·층·호	용도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	전용률 (%)
1	3층 302호	다세대 주택	45.9	9.7143 [※]	55.6143	68.572	82.53

※ 집합건축물대장상 주공용면적 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처 : 집합건축물대장 등]

소재지	인천광역시 중구 운남동 605-9 [도로명주소] 인천광역시 중구 백운로 205-3		
건물명 동·층·호	지오빌 씨동 3층 302호 2층 202호	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
주용도	공동주택(다세대주택)	사용승인일	2021.01.29
층수	지상 4층	연면적 (m²)	389.3m ²

일련 번호	동·층·호	용 도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	전용률 (%)
2	3층 302호	다세대 주택	45.9	9.7143 [*]	55.6143	68.428	82.53
3	2층 202호	다세대 주택	45.9	9.7143 [*]	55.6143	68.428	82.53

※ 집합건축물대장상 주공용면적 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등]

기호	소재지 명칭	동·호수	전유면적 (m ²)	거래금액 (원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점
						사용승인일
#1	운남동 605-8 "지오빌 비동"	1층 10*호	45.9	190,000,000	4,139,434	2023.10.30
						2021.01.29
#2	운남동 605-8 "지오빌 비동"	2층 20*호	45.9	180,000,000	3,921,569	2023.06.26
						2021.01.29
#3	운남동 605-9 "지오빌 씨동"	3층 30*호	45.9	185,000,000	4,030,501	2023.02.10
						2021.01.29

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단되는 **거래사례 #1** 를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음. **(1.00)**

3. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 주요 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 최근지수를 적용하였음.

[출처 : 한국부동산원 조사발표]

지 수 유 형	연립다세대 매매가격지수	지 역	인천광역시
연립다세대			
지역 : 인천광역시(23.10.30~25.05.16)			
거래시점 : 2023.10.30, 2023년09월 지수를 적용 함			
기준시점 : 2025.05.16, 2025년04월 지수를 적용 함			
2023.10.30 매매 가격지수 (적용:2023년09월) : 103.3			
2025.05.16 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 99.9			
시점수정치 : $99.9/103.3=0.96709$			
시점수정치 결정			0.96709

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

항 목	세 부 항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 차량 이용의 편리성 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
내부요인	시공업체의 브랜드 단지 내 총 세대수 및 최고층수 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권 사용의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교치 산정

본건 기호	거래 사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1,2,3	#1	1.00	1.00	1.04	1.00	1.040
결정의견		본건은 사례대비 호별요인(층별효용 등)이 우세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

기 호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(m ²)		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
1	190,000,000	1.00	0.96709	1.040	45.9	45.9	191,096,984	191,000,000
2	190,000,000	1.00	0.96709	1.040	45.9	45.9	191,096,984	191,000,000
3	190,000,000	1.00	0.96709	1.040	45.9	45.9	191,096,984	191,000,000
합 계					137.7	-	-	573,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

1) 감정평가 사례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 명칭	동·호수	전유면적 (m ²)	감정평가액(원)	기준시점	감정평가 목적
				단가(원/전유m ²)	사용승인일	
A	운남동 605-8 "지오빌 비동"	4층 40*호	45.9	200,000,000	2023.02.13	담보
				4,357,298	2021.01.29	

2) 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	전유면적당 가격수준(원/전유m ²)	비 고
본건 인근	다세대주택	3,500,000원 ~ 4,500,000원/m ² 내외 수준	유사 면적 및 층수 기준

3) 인근 유사부동산의 경매통계자료

<인천광역시>

[출처 : 인포케어]

구 분	인천		중구		비고
	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	
집합건물/ 다세대	66.48	67.07	62.71	60.34	최근 1년 평균
	65.52	65.73	64.61	62.68	최근 6개월 평균

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계 자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(단위 : 원)

기호	동·층·호	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액	비고
1	지오빌 비동 3층 302호	45.9	68.572	191,000,000	-
2	지오빌 씨동 3층 302호	45.9	68.428	191,000,000	-
3	지오빌 씨동 2층 202호	45.9	68.428	191,000,000	-
합 계		137.7	205.428	573,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

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 중구 운남동	605-8 지오빌 제비동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층			191,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
	[도로명주소] 인천광역시 중구 백운로 205-2			1층	62.9				
				2층	108.8				
				3층	108.8				
				4층	108.8				
	1. 동소	605-8	대	자연녹지지역	480				45.9
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	45.9	45.9			
				1 소유권 -----	68.572				
				480x----- 대지권	480	68.572			
						68.572			
					토지·건물				
					토 지 :	76,400,000			
					건 물 :	114,600,000			
					배분내역				
						76,400,000			
						114,600,000			
	인천광역시 중구 운남동	605-9 지오빌 제씨동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층					
[도로명주소] 인천광역시 중구 백운로 205-3	1층			62.9					
	2층			108.8					
	3층			108.8					
	4층			108.8					
1. 동소	605-9	대	자연녹지지역	479					

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	45.9	45.9	191,000,000	
				소유권	68.428			
				----- 대지권	479x----- 479	68.428		
토지·건물 배분내역 토 지 : 76,400,000 건 물 : 114,600,000								
3				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	45.9	45.9	191,000,000	
				소유권	68.428			
				----- 대지권	479x----- 479	68.428		
토지·건물 배분내역 토 지 : 76,400,000 건 물 : 114,600,000								
합 계							₩573,000,000.-	
			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 중구 운북동 소재 공항철도 "영종역" 남측 원거리에 소재하는 구분건물(지오빌 비동 3층 302호, 지오빌 씨동 3층 302호, 2층 202호)로서, 주위는 다세대주택 및 전,답 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며 본건 북측으로 공항철도 "영종역" 소재하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 바 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물 내 지오빌 비동 3층 302호, 지오빌 씨동 3층 302호, 2층 202호로서,
(사용승인일 : 2021.01.29)
외벽 : 외장석재붙임 마감 등,
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 냉난방설비 및 위생설비 등을 갖추고 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

인접필지와 등고평탄한 사다리형 토지로서 이용상태는 다세대주택의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 5M 내외의 아스팔트 포장도로와 접해있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

운남동 605-8
자연녹지지역(2013-02-04) , 성장관리계획구역(2025-02-14)(운북4지구 지적재조사사업 완료에 따른 지형도면 변경고시), 성장관리권역<수도권정비계획법>

운남동 605-9
자연녹지지역(2013-02-04) , 성장관리계획구역(2025-02-14)(운북4지구 지적재조사사업 완료에 따른 지형도면 변경고시), 성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당사항없음.

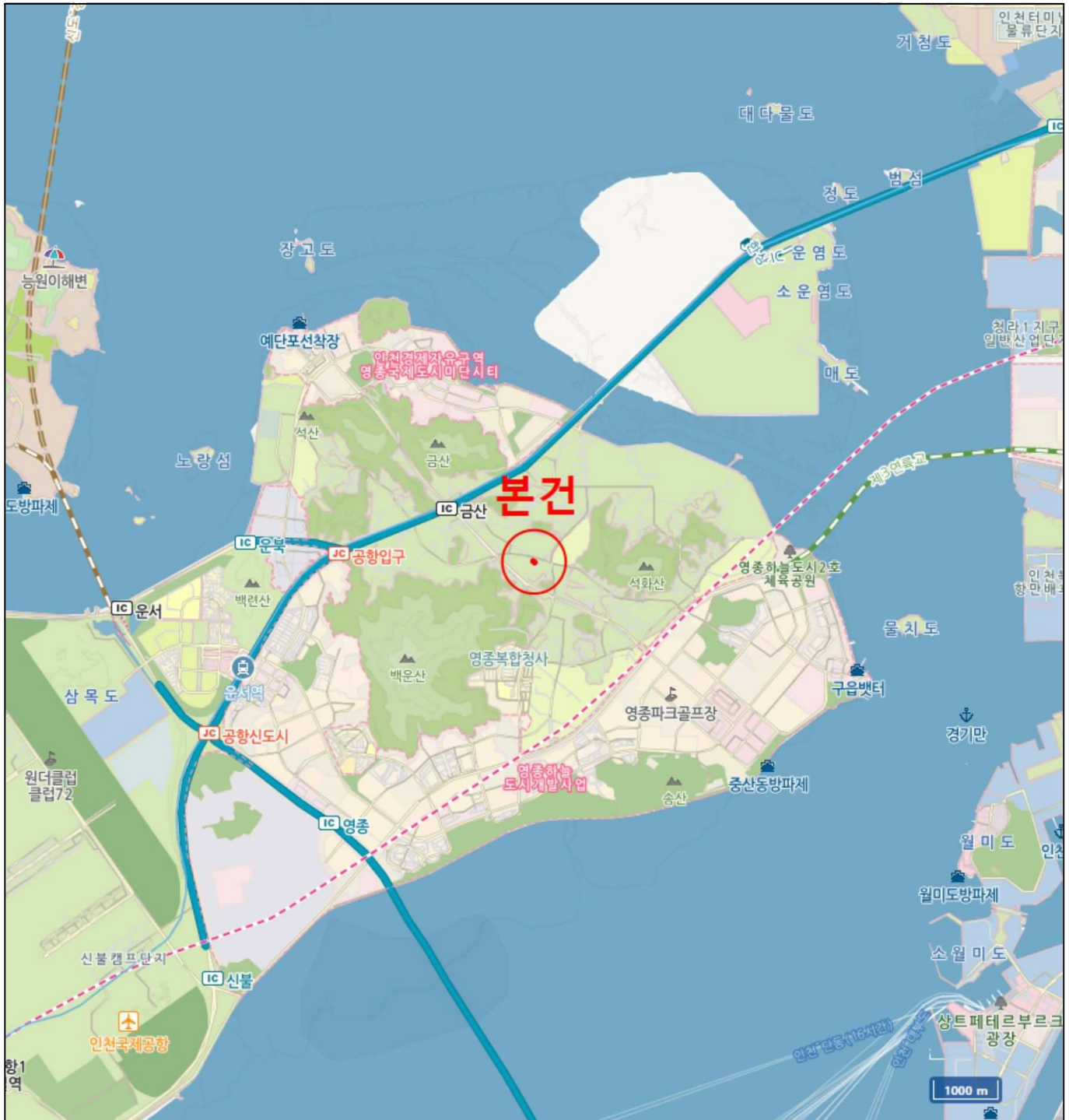
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



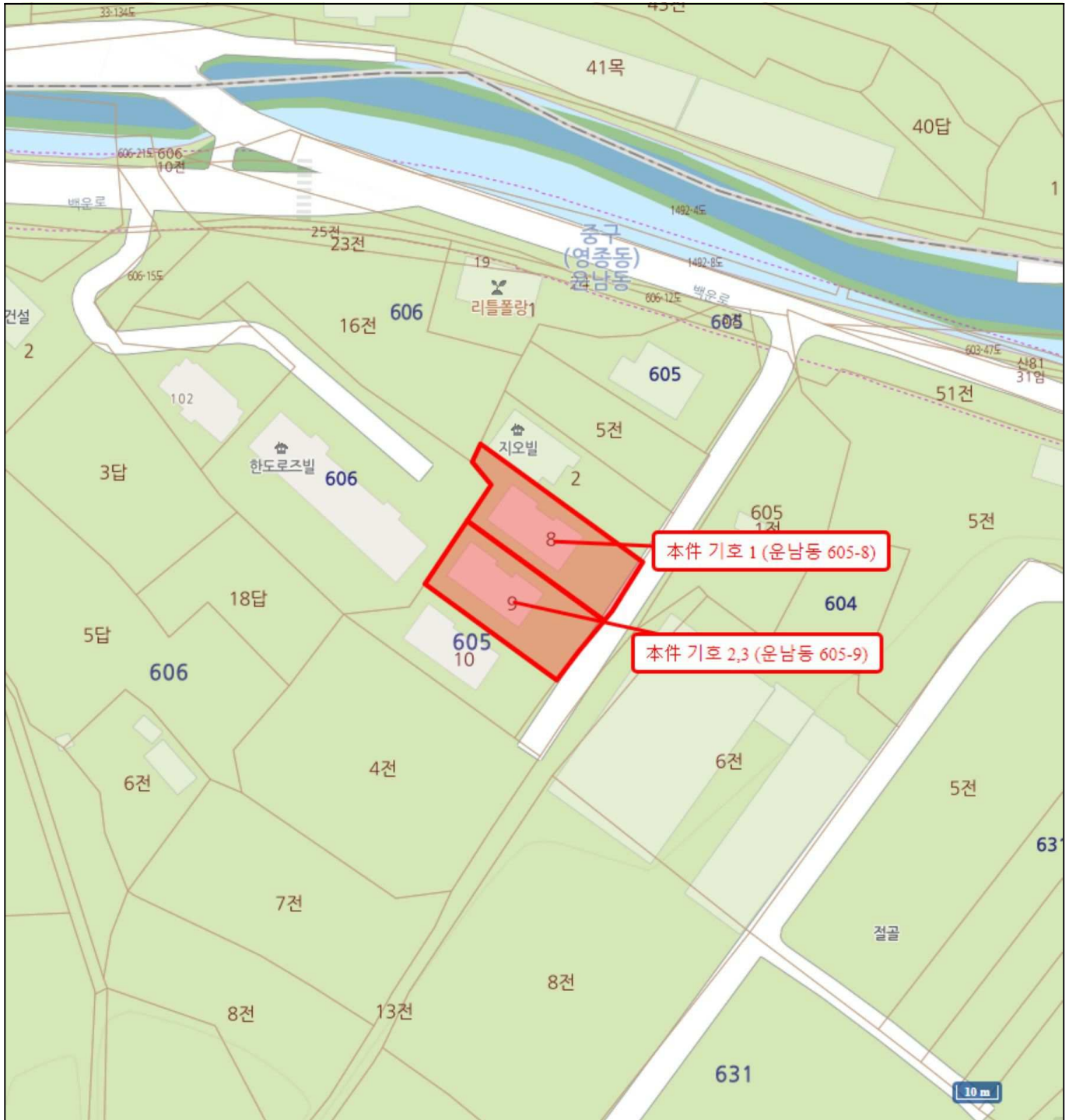
소재지	인천광역시 중구 운남동 605-8 지오빌 비동 3층 302호외 2개호
-----	----------------------------------------



위치도



소재지 인천광역시 중구 운남동 605-8 지오빌 비동 3층 302호외 2개호



건물개황도

SJ2-250515-8001



No Scale



[지오빌 비동 3층 평면도]



[3층 302호 평면도]

[인천광역시 중구 유남동 605-8 지오빌 비동 3층 302호]

건물개황도

SJ2-250515-8001



No Scale



[지오빌 씨동 3층 평면도]



[3층 302호 평면도]

[인천광역시 중구 유남동 605-9 지오빌 씨동 3층 302호]

302호

건물개황도

SJ2-250515-8001



No Scale



[지오빌 씨동 2층 평면도]



[2층 202호 평면도]

[인천광역시 중구 유남동 605-9 지오빌 씨동 2층 202호]



3 302



3 302



2 202 , 3 302



2 202 , 3 302



1



1