

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김은규 소유물건(2025타경509670)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 박준복

감정평가서번호: BZW250610-1048

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.

비즈웰감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
손 은 하

감정평가액	이억오천만원정 (₩250,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박준복	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매14계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김은규 (2025타경509670)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.27	2025.06.27	2025.06.27		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-	250,000,000  백
	합계					₩250,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 계양구 작전동 소재 어반스카이 3동 6층 601호(집합건축물대장상 전유면적 : 64.71㎡)에 대한 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 27일로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 06월 27일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 그밖의 사항

- 1) 본건 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
  
- 2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부구조 및 마감자재, 누수 등의 확인이 불가한 바 인근 유사물건의 통상적인 이용상황을 기준하여 평가하였으므로 경매입찰시 재확인하시기 바람, 집합건축물대장 및 외부관찰에 의하여 위치확인하였으므로 경매진행시 재확인바람.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 대상물건 개요

<b>소재지</b>	인천광역시 계양구 작전동 679-10, 679-11, 679-13 [도로명주소] 인천광역시 계양구 까치말로6번길 28			
<b>건물명, 층, 호수</b>	어반스카이 3동 6층 601호			
<b>집합건축물대장상 용도</b>	오피스텔	<b>사용승인일</b>	2019.09.04	
<b>면적</b>	<b>전유면적 (㎡)</b>	<b>공용면적 (㎡)</b>	<b>대지권면적 (㎡)</b>	<b>비고</b>
	64.71	40.3488	16.674	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례의 선정

### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

(※ 자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지 (인천광역시)	구분	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
A	계양구 작전동 658-**	오피스텔	2층/ ○○호	84.45	30.83	339,000,000	2022.08.19
							2020.02.12

### 2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 평가 대상 구분건물의 인근에 소재한 구분건물로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 적정한 거래사례인 <사례 기호 A>를 적용 거래사례로 선정함.

## 3. 사정보정

<사례 기호 A>는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

## 4. 시점수정

본건 구분건물은 오피스텔로서 건물의 규모, 유형 등을 고려할 때, 한국부동산원이 조사/발표하는 오피스텔 매매가격지수 중 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 인천광역시 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정함.

### 1) 시점수정치 산출

- 거래시점 : 2022.08.19, 2022년07월 지수를 적용 함
- 기준시점 : 2025.06.27, 2025년05월 지수를 적용 함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 2022.08.19 매매 가격지수 (적용:2022년07월) : 105.66
- 2025.06.27 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 95.95
  
- 시점수정치 :  $95.95/105.66 \approx 0.90810$

## 5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
요인구분	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	본건 구분건물은 사례 구분건물 대비 제반 단지외부요인은 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	1.02	본건 구분건물은 사례 구분건물 대비 단지내 총세대수 및 최고층수 등 단지내부요인은 우세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.04	본건 구분건물은 사례 구분건물 대비 층별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 등을 종합적으로 고려할 때 호별요인은 우수함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
<b>누 계</b>		<b>1.061</b>		$1.00 \times 1.02 \times 1.04 \times 1.00$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 시산가액

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	시산가액 (원)
339,000,000	1.00	0.90810	1.061	64.71 /84.45	≒ 250,276,748

## 7. 참고가격 자료

### 1) 인근 부동산 가격수준

유사형 호가수준	유사평형 기준 위치, 층, 향 등에 따라 전유면적 기준 3,500,000원/㎡ ~ 4,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.
-------------	--

### 2) 인근 평가전례

기호	소재지	구분	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
								사용승인일
가	작전동 679-**외	오피스텔	6층/ ○○호	68.96	17.7691	법원 경매	273,000,000	2024.07
								2019.09
나	작전동 679-**외	오피스텔	3층/ ○○호	68.85	17.0933	법원 경매	255,000,000	2024.11
								2019.09

## 8. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액이 참고가격 자료와 비교할 때 합리성이 인정되므로 250,000,000원으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

소 재 지	인천광역시 계양구 작전동 679-10외					
건 물 명	어반스카이 3동 6층 601호					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	(1동의 건물의 표시)	업무시설			250,000,000	비준가액, 공용부분 포함평가
	인천광역시 계양구 작전동 679-10, 679-11, 679-13 어반스카이 3동					
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층					
	1층 2층 ~ 14층(각)		27.09			
	(전유부분의 건물의 표시)					
	6층 601호 철근콘크리트구조		64.71	64.71		
	(대지권의 목적인 토지의 표시)					
	토지의 표시 :					
	1. 인천광역시 계양구 작전동 679-10		대	222.8		
	2. 동 소 679-11		대	1,645.7		
3. 동 소 679-13	대	838.9				
대지권의 종류 : 1,2,3. 소유권						
대지권의 비율 : 1,2,3.		16.674				
		2,707.4x----	16.674			
		2,707.4				

# 구분건물 감정평가명세표

소 재 지	인천광역시 계양구 작전동 679-10외					
건 물 명	어반스카이 3동 6층 601호					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> 75,000,000 175,000,000	
	합 계				₩250,000,000.-	
		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 계양구 작전동 소재 '인천작동초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 연립·다세대주택, 공장 등이 혼재된 지역으로서 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통이용편의도는 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물 내 6층 601호로서,  
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 인조석 붙임 마감 등,  
창호 : 샷시창 등임.

## (4) 이용상태

본건은 오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단의 인접지대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서 업무시설 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 15m 내외, 북측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

공히 준공업지역, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



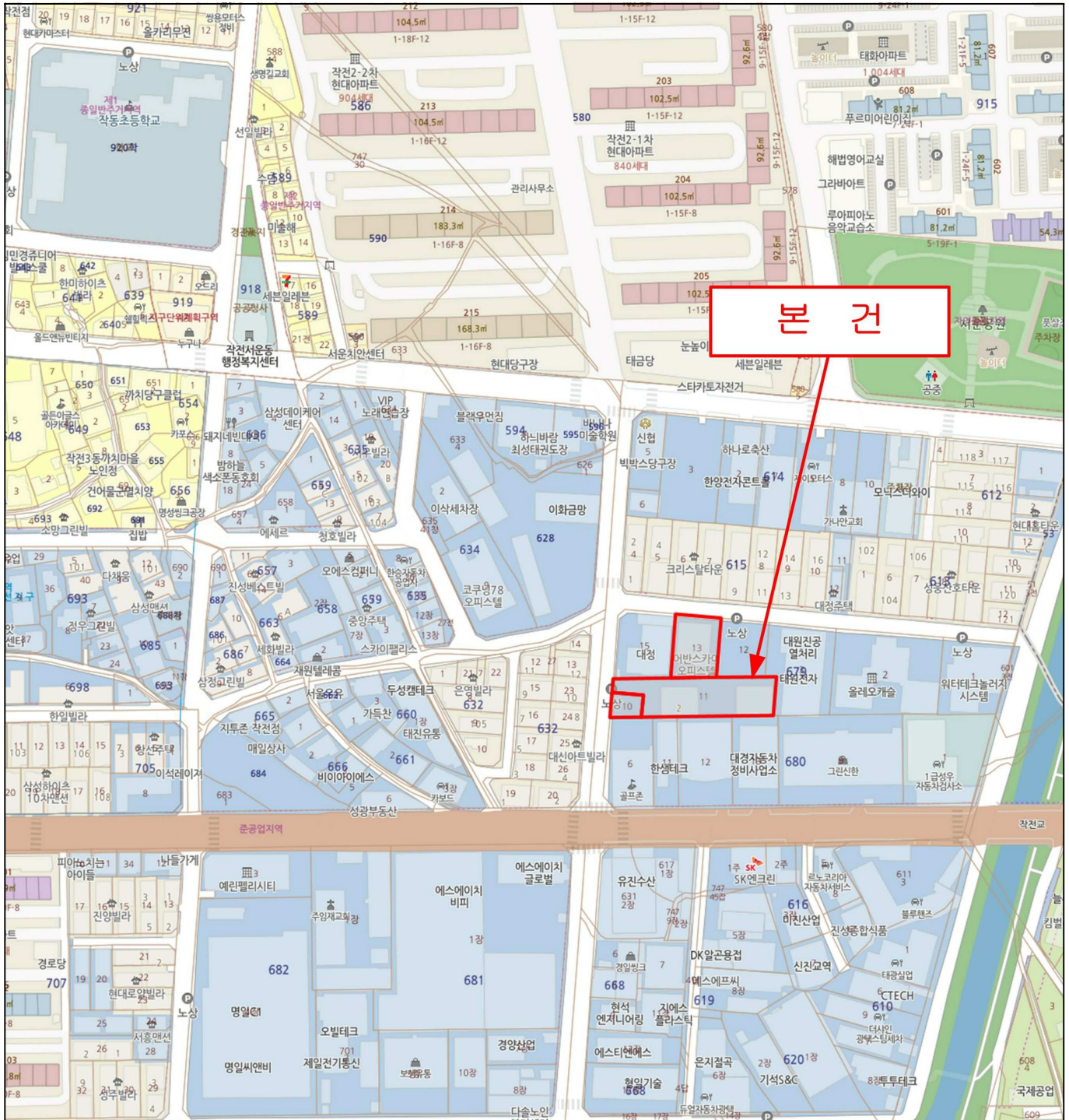
소재지	인천광역시 계양구 작전동 679-10외 어반스카이 3동 6층 601호
-----	--



# 위치도



<b>소재지</b>	인천광역시 계양구 작전동 679-10외 어반스카이 3동 6층 601호
------------	--



본 건

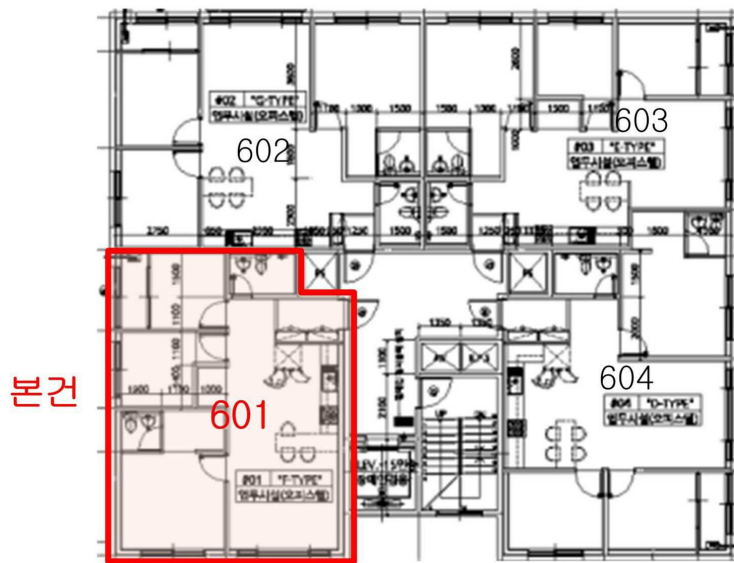
# 호 별 배 치 도



소 재 지

인천광역시 계양구 작전동 679-10외 어반스카이 3동 6층 601호

NO SCALE



어반스카이 3동  
6층 601호

# 사 진 용 지



본건소재 건물전경

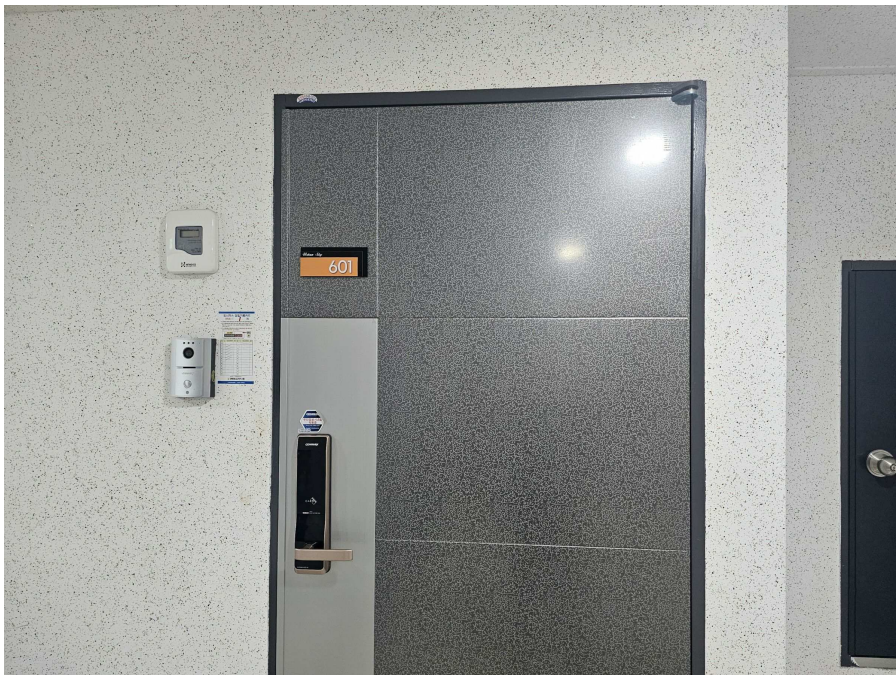


본건소재 건물전경

# 사 진 용 지



본건소재 건물입구

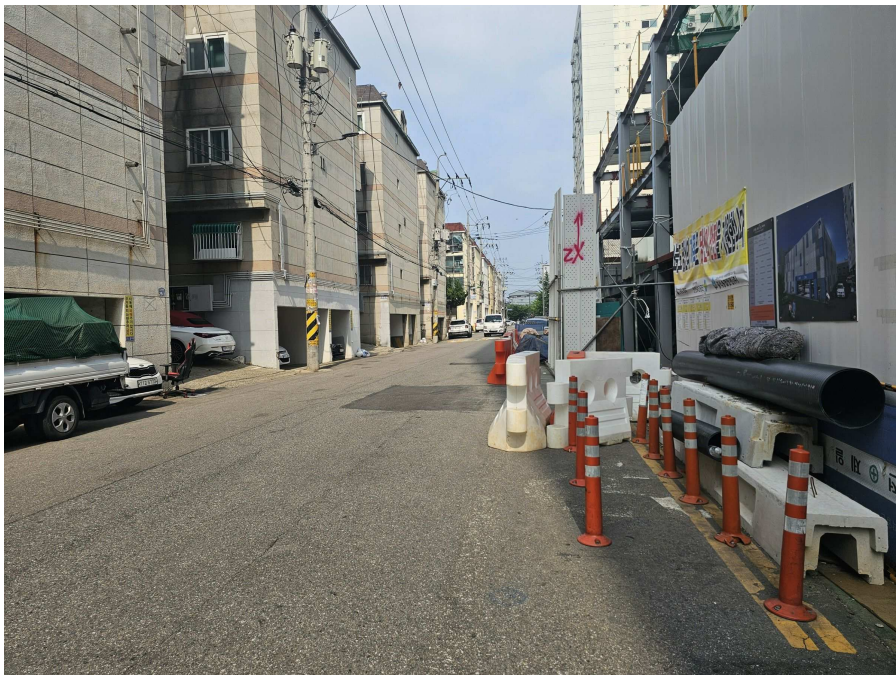


본건입구

# 사 진 용 지



주위환경



주위환경