

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명 : 이정환 소유물건(2025타경511325)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 박인진

감정평가서 번호 : HS2508-04

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출  
처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으  
며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

혜성감정평가사사무소



TEL. 032-822-3084

FAX. 0505-182-4084

## (구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사  
구 성 환





감정평가액	일억이천만원정 (₩120,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박인진	감정평가목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매27계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이정환 (2025타경511325)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.11	2025.08.11	2025.08.11		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	120,000,000
	합계					₩120,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 수인분당선 “인천논현역” 북동측 인근에 위치하는 집합건물(업무시설(오피스텔))에 대한 인천지방법원 경매27계에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다(사건번호 2025타경511325).

### 2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소재지 지 번	인천광역시 남동구 논현동 617-2 (인천광역시 남동구 청능대로595번길 13)									
건물명	인코아즈									
건물의 구조 및 층수	철근콘크리트구조 / (철근)콘크리트지붕 지하2층 / 지상14층									
주용도	업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설		연면적 (㎡)	6,005.34	사용승인	2018.11.28				
대상물건	동층호	구조	용도	면적(㎡)					전용률	대지권
				전유	공용	합계				
1	12층 1211호	철근콘크리트 구조	오피스텔	27.91	28.55	56.46	약 49.43%	6.55		

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 11일로 하였습니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 본건 감정평가 대상물건에 대하여 2025년 08월 11일에 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

시장가치란 감정평가의 대상이 되는 토지등(대상물건)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 해당 사항 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제6조제1항에 따라 대상물건의 이용상황 등 기준시점에서의 가치형성요인을 기준으로 하였습니다.

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 한국부동산연구원에서 제시한 「비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율 작성 연구」상의 배분비율표 등을 참고하여 대상 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “감정평가 명세표”에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 감정평가 목적 이외의 용도로 사용할 수 없음을 알려드립니다.

나. 대상물건은 집합건물로서 호별 위치는 집합건축물대장 건축물현황도 및 현황 점유 부분(출입문 표기) 등에 따라 확인하였습니다.

다. 대상물건의 내부 이용상황은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 집합건축물대장 건축물현황도와 외부 육안 관찰, 탐문조사 등을 통하여 확인하였으며, 건물 내부의 관리 상태는 통상적이고 일반적인 상태를 기준으로 감정평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령 등

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론 등에 근거하였습니다.

#### 나. 「감정평가에 관한 규칙」 관련 규정

<p><b>제7조</b> [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.                  ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.                  ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.                  ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p><b>제11조</b> [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.                  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</p>
<p><b>제12조</b> [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.                  ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.                  ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>
<p><b>제16조</b> [토지와 건물의 일괄감정평가]</p>	<p>감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항, 제12조제1항 및 제16조에 따라, 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 사용자재, 부대설비, 시공의 정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가사례 및 인근 가치수준 등을 종합적으로 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 “거래사례비교법”을 주된 감정평가방법으로 적용하였습니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

또한, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당하여, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서에 따라 원가방식(원가법)이나 수익방식(수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 인근지역 거래사례

기호	소재지 지 번	건물명 및 동·층·호	면적 (㎡)		사용 승인	거래 시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
			건물전유	대지권				
a	논현동 617-2	인코아즈 제3층 제30*호	21.65	5.081	2018. 11.28	2024. 03.19	88,000,000	4,060,000
b	논현동 617-2	인코아즈 제12층 제121*호	21.50	5.046	2018. 11.28	2022. 11.19	110,000,000	5,120,000
c	논현동 631-4	아라트라움 제11층 제110*호	27.04	5.37	2017. 01.24	2023. 10.30	115,000,000	4,250,000
d	논현동 631-4	아라트라움 제13층 제130*호	26.55	5.27	2017. 01.24	2023. 09.11	113,000,000	4,260,000
e	논현동 741-1	뉴가산시티 제6층 제62*호	25.2105	6.826	2016. 06.14	2024. 05.22	108,000,000	4,280,000
f	논현동 741-1	뉴가산시티 제10층 제100*호	19.4506	5.266	2016. 06.14	2023. 10.13	85,000,000	4,370,000
g	논현동 741-1	뉴가산시티 제10층 제101*호	25.2105	6.826	2016. 06.14	2023. 11.15	108,000,000	4,280,000

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계 (KAIS)]

#### 나. 인근지역 평가사례

기호	소재지 지 번	건물명 및 동·층·호	건물전유 (㎡)	평가 목적	사용 승인	기준 시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
㉑	논현동 631-4	아라트라움 제4층 제40*호	27.04	경매	2017. 01.24	2025. 07.18	116,000,000	4,290,000
㉒	논현동 631-4	아라트라움 제6층 제60*호	26.55	경매	2017. 01.24	2025. 06.30	118,000,000	4,440,000
㉓	논현동 631-4	아라트라움 제12층 제120*호	27.04	경매	2017. 01.24	2025. 06.28	117,000,000	4,330,000
㉔	논현동 741-1	뉴가산시티 제4층 제40*호	19.4506	경매	2016. 06.14	2025. 05.02	89,000,000	4,580,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 (KAPA HUB PLUS)]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 인근지역 유사부동산의 가치수준

건물용도	경과연수	층별	가치수준(원/㎡)	비고
업무시설 (오피스텔)	5~10년	중간층	전유면적당 4,200,000 ~ 4,500,000 내외 수준	위치 및 접면도로 상태, 주차장 유무, E/V 유무, 서비스 면적 등 각 집합건물의 특성에 따라 가격이 상이합니다.

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

비교사례는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 거래사례를 선정하였습니다.

1. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
2. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
3. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

인근지역 거래사례 중에서 대상물건과 가치형성요인이 유사하여 상기 선정기준을 충족하는 아래의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지 지 번	건물명 및 동·층·호	면적(㎡)		사용 승인	거래 시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
			건물전유	대지권				
b	논현동 617-2	인코아즈 제12층 제121*호	21.50	5.046	2018. 11.28	2022. 11.19	110,000,000	5,120,000

### 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다(1.00).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 오피스텔가격동향조사의 매매가격지수(월)를 적용하여 시점수정치를 산정하였으며, 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되 직전 달의 매매가격지수가 발표되지 않은 경우에는 가장 가까운 달의 매매가격지수를 적용하였습니다.

대상 물건	비교 사례	유형	해당지역	거래시점 매매가격지수	기준시점 매매가격지수	시점수정치 산정
1	b	오피스텔	인천광역시	2022.10 지수 104.91	2025.06 지수 95.65	95.65 / 104.91 ≒ 0.91173

## 라. 가치형성요인 비교

대상물건과 비교거래사례의 품등격차 비교를 위한 항목 및 그 내용은 다음과 같습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 주거용 [대상물건(1) / 비교사례(b)]

조건	항목	비교치	검토 의견
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	대체로 유사합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대체로 유사합니다.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감 상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	0.92	대상물건은 비교사례에 비하여 향별/위치별 효용 및 전유부분 의 면적 등에서 열세합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지(사용)권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
<b>격 차 율</b>		<b>0.920</b>	

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상 물건	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)
1	b	5,120,000	1.00	0.91173	0.920	4,294,613	27.91	120,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 특성, 평가목적 및 장래 동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

### 2. 감정평가액 결정

대상 물건	소재지 지 번	건물명 및 동·층·호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	인천광역시 남동구 논현동 617-2	인코아즈 제12층 제1211호	27.91	6.55	120,000,000	-
합계	-	-	-	-	120,000,000	-

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고		
					공 부	사 정				
1	인천광역시 남동구 논현동  [도로명주소] 인천광역시 남동구 청능대로 595번길 13	617-2 인코아즈	업무시설 (오피스텔) 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층						
	1. 인천광역시 남동구 논현동	617-2	대	일반상업지역	720.9					
				[내] 철근콘크리트구조 제12층 제1211호	27.91	27.91	120,000,000	비준가액 공용부분포함 56.46㎡		
			소유권 1 -----	6.55	6.55					
			대지권	720.9						
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 30,000,000 90,000,000		
	<b>합 계</b>						<b>₩120,000,000.-</b>			
			이	하	여	백				

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |                         |          |
|-------------------|-------------------|-------------------------|----------|
| (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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |          |

**(1) 위치 및 주위환경**

대상물건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 수인분당선 "인천논현역" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 대상물건과 유사한 형태의 오피스텔 및 다수의 근린생활시설, 주상용 부동산 등으로 형성되어 있는 상가지대로서 제반 주위환경은 보통 수준입니다.

**(2) 교통상황**

대상물건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 수인분당선 인천논현역이 소재하여 전반적인 대중교통 여건은 무난한 편입니다.

**(3) 건물의 구조**

2018.11.28 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상14층 건물내 제12층 제1211호로서,

- 외 벽 : 치장석재 마감 등
- 내 벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등
- 창 호 : 하이샤시 등으로 시공되었습니다.

**(4) 이용상태**

오피스텔로 이용중입니다.

**(5) 설비내역**

기본적인 위생 및 급배수설비, 층별 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있으며, 지하(B1~B2, Car E/V 이용) 주차장과 기계식 주차설비를 갖추고 있습니다.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 세로장방형의 토지로서, 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 건부지로 이용중입니다.

**(7) 인접 도로상태 등**

동측 및 서측으로 각각 노폭 약 15미터 및 10미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

일반상업지역, 지구단위계획구역(2025-07-28)(논현2지구), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                   |                   |                         |          |
|-------------------|-------------------|-------------------------|----------|
| (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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |          |

제권역(수도권정비계획법)입니다.

**(9) 공부와의 차이**

해당사항 없습니다.

**(10) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)**

가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 기타 참고사항 : 해당사항 없습니다.

# 광역 위치도



소재지	인천광역시 남동구 논현동 617-2 인코아즈 12층 1211호
-----	------------------------------------



# 위 치 도



소재지	인천광역시 남동구 논현동 617-2 인코아즈 12층 1211호
-----	------------------------------------



# 호별배치도 및 내부구조도



소재지 인천광역시 남동구 논현동 617-2 인코아즈 12층 1211호

None Scale



# 사 진 용 지



대상물건 전경 (북서측에서 촬영)

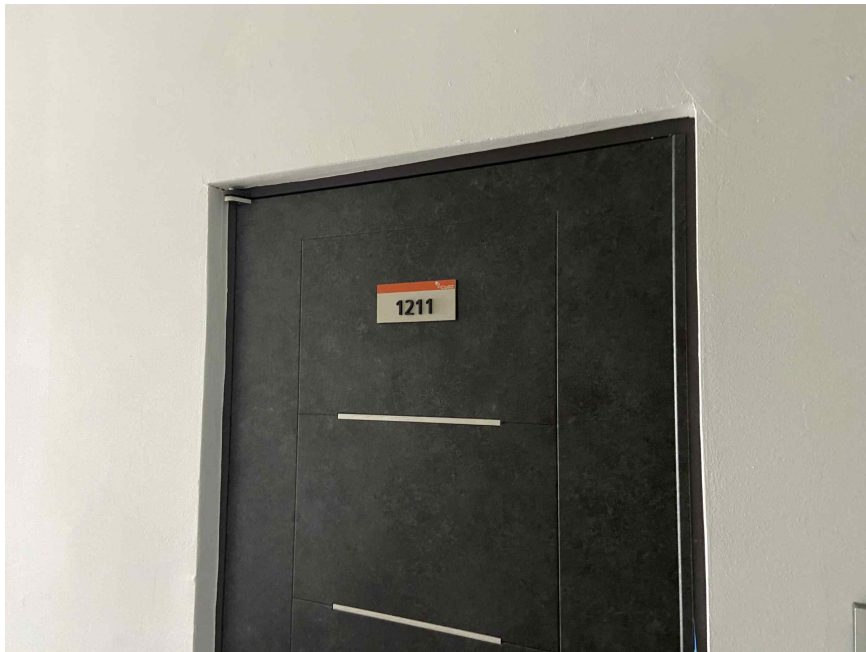


대상물건 소재 건물 (남동측에서 촬영)

# 사 진 용 지



주위환경 (북측에서 촬영)



대상물건 출입문 (1211호)