

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박연숙 소유물건(2025타경512687)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한동욱

감정평가서번호: JG251013-3004

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.

전국감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
여 용 우

감정평가액	이억이천육백만원정 (₩226,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박연숙 (2025타경512687)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.10.15	2025.10.15	2025.10.15		
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  하	1개호  여	-	226,000,000  백
	합계					₩226,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 계양구 작전동 소재 "작동초등학교" 남동측 인근에 위치하는 부동산 [구분건물] 내 제1동 제2층 제203호로서, 인천지방법원의 강제경매(2025타경512687) 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 등

#### 가. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025.10.15을 기준시점으로 하였음.

#### 나. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 10월 15일에 실시하였으며, 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 요인 등을 조사하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

### 나. 감정평가 평가방법

본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 5. 기타 참고 사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- ② 본 평가 현장조사 시, 이해관계인의 폐문부재로 인해 부득이하게 내부 확인을 하지 못한 바, 외부관찰 및 탐문조사 등을 참고하였으며 현황과 다소 상이할 수도 있으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- ③ 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구분	내 용
명칭	어반스카이
소재지	인천광역시 계양구 작전동 679-10외 2필지 [도로명주소: 인천광역시 계양구 까치말로6번길 28(작전동)]
용도지역	준공업지역
대지면적	2,707.4㎡
연면적	17,004.5㎡
구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상14층
사용승인일자	2019.09.04
주용도	업무시설
기타설비	위생설비, 급배수설비, 난방설비 등
비고	-

### 2. 대상부동산의 현황

기호	층	호	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
가	2	203	오피스텔	70.97	43.9583	114.9283	18.287	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 ]

사례 기호	소재지	건물 명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
								사용승인일	
#1	작전동 679-**외	어반 스카이	2/10/10**	68.85	17.7407	220,000,000	3,195,352	2025.07.30	-
								2019.09.04	
#2	작전동 476-*	비케이디 센트	에이/2/2**	77.74	23.47	240,000,000	3,087,214	2025.05.09	-
								2018.11.16	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

#### 나. 비교거래사례의 선정

대상물건과 유사한 구분건물 거래사례 중 인근의 거래사례로 대상물건과 위치, 환경, 물적 유사성 등이 있는 사례 #1를 비교사례로 선정함.

### 3. 사정보정

사례#1는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

[출처: KAPA HUB PLUS, 오피스텔, 인천광역시]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2025년	-	-	-	-	-	95.65	-	95.22	-	-	-	-

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2025.10.15)	2025년 08월	95.22	A
사례#1 거래시점 (2025.07.30)	2025년 06월	95.65	B
시점수정치		<b>0.99550</b>	A/B

※ 거래시점 : 2025.07.30인바 2025년 06월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2025.10.15인바 2025년 08월 지수를 적용함.

## 5. 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하는 바 지역요인 상호 대등함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인의 비교

요인구분	세부항목	일련번호 가 / 사례 #1	
단지의부요인	대중교통의 편의성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	대체로 유사함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
<b>가치형성요인 비교치(누계)</b>		<b>1.000</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 비준가격 산정

대상물건		거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	비준가액(원)
기호	전유면적 (m <sup>2</sup> )							
가	70.97	3,195,352	1.000	0.99550	1.000	3,180,973	225,753,654	<b>226,000,000</b>

※ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림하여 결정하였음.

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 참고가격자료

#### 가. 평가전례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

사례 기호	소재지	건물 명칭	동/층/호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점	비고
						단가(원/m <sup>2</sup> )	사용승인일	
#A	작전동 679-**	*****	1/5/50*	70.97	법원 경매	245,000,000	2025.06.23	-
						3,452,163	2019.09.04	
#B	작전동 679-**	*****	1/9/90*	68.69	법원 경매	219,000,000	2025.10.02	-
						3,188,237	2019.09.04	

※ 평가단가 = 평가금액 ÷ 전유면적

#### 나. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준
오피스텔	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층별, 위치별, 실사용면적 등에 따라 전유면적 기준 3,100,000원/m <sup>2</sup> 내외수준으로 탐문조사됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액 결정

구 분	면적(m <sup>2</sup> )		비준가격 (원)	감정평가액 (원)	비 고
	공부	사정			
가	70.97	70.97	226,000,000	226,000,000	전유면적 70.97m <sup>2</sup> 기준 약 3,184,000원/m <sup>2</sup>
<b>합 계</b>				<b>226,000,000</b>	-

### 3. 감정평가액 결정의견

평가대상은 오피스텔로 사용 중인 것으로 추정되는 구분건물로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준, 부동산시장의 동향 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래 사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정함.

- 끝 -

# 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          가	인천광역시 계양구 작전동  [도로명주소] 인천광역시 계양구 까치말로 6번길 28	679-10, 679-11, 679-13 어반 스카이 제1동	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상14층				
					지2층	1,899.89		
					지1층	2,133.67		
					1층	77.44		
				각 2층 ~ 14층	336.59			
	동소	679-10	대	준공업지역	222.8			
	동소	679-11	대	준공업지역	1,645.7			
	동소	679-13	대	준공업지역	838.9			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	70.97	70.97	226,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1,2,3 소유권대지권	18.287	18.287		
				2,707.4x----- 2,707.4				
<b>합 계</b>							<b>₩226,000,000.-</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 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 계양구 작전동 소재 "작동초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 공동주택 등이 소재하는 지역으로 제반 주위 환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량통행이 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상14층 건물 내 제2층 제203호로서,  
(사용승인일 : 2019.09.04)

- 외벽 : 몰탈위페인팅 및 일부 외장석재붙임 마감 등.
- 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등으로 추정됨.
- 창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

본건은 "오피스텔"로 이용중인 것으로 추정됨.

## (5) 설비내역

본건은 기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기설비 등이 되어있는 것으로 추정됨.

# 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

본건 토지는 3필지 일단의 부정형의 토지로서 현재 "업무시설 건부지"로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 약10m, 서측으로 약 14m 내외의 도로와 각각 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

공히 준공업지역,가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에 관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.).

### (9) 공부와의 차이

없 음.

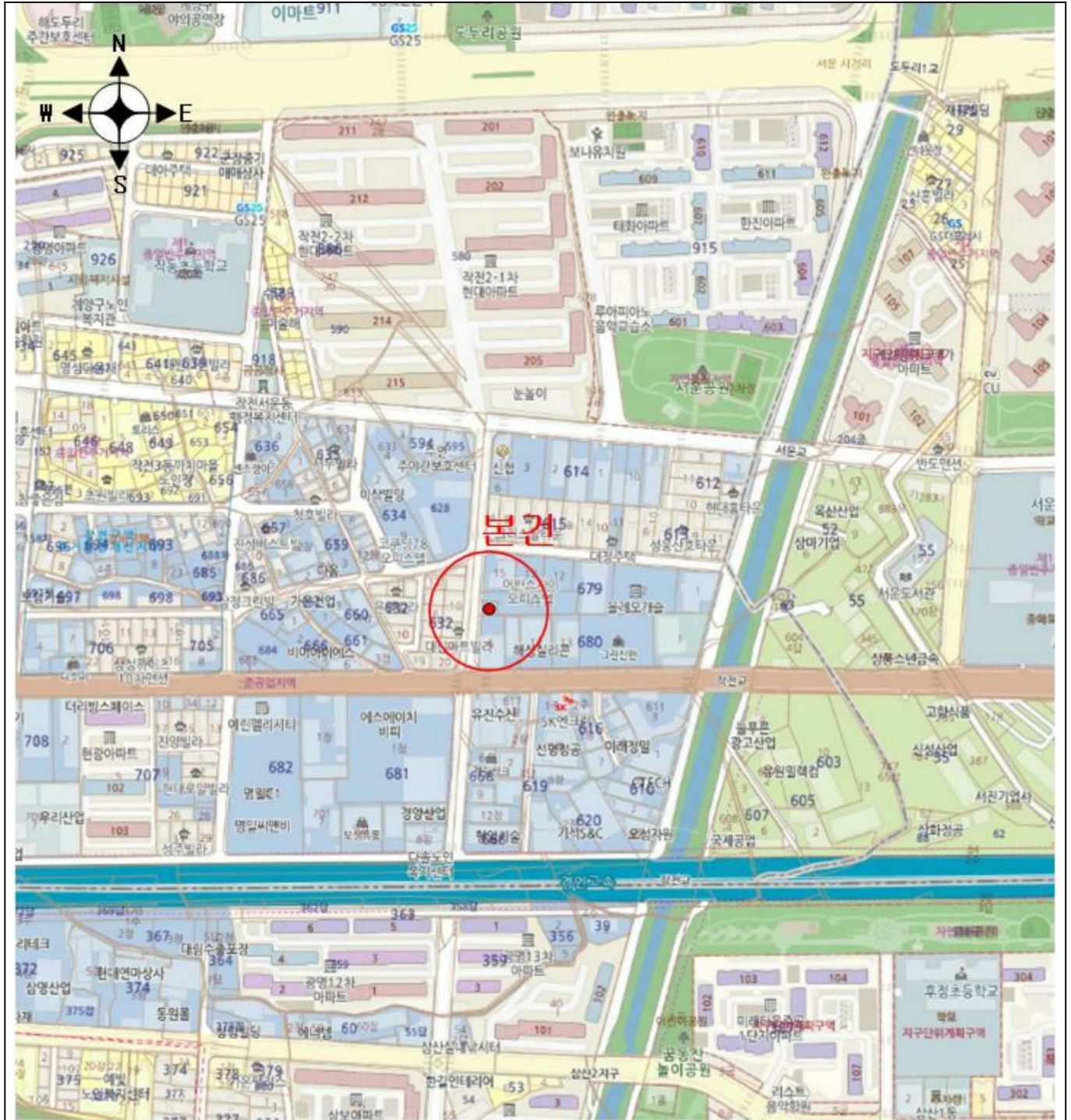
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

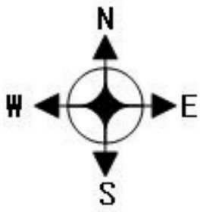
# 위치도



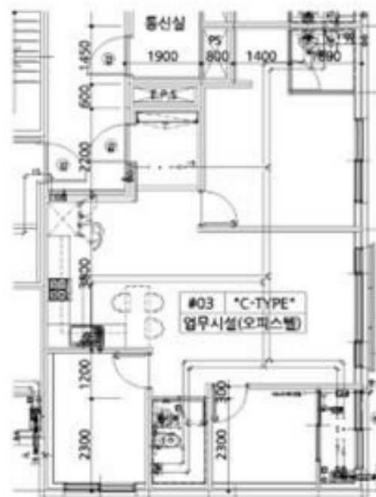
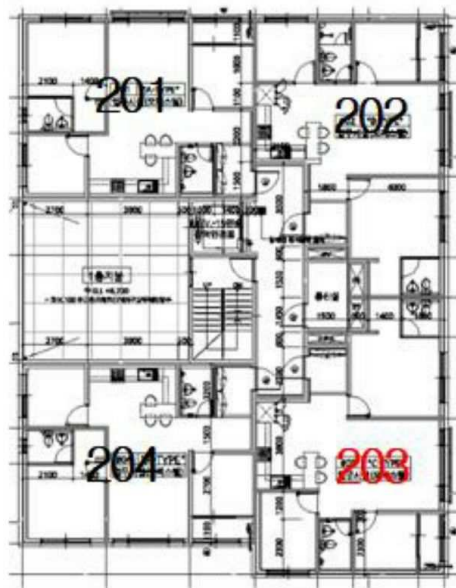
소재지 인천광역시 계양구 작전동 679-10 어반스카이 1동 2층 203호



# 건물개황도



[건물개황도]



본건 : 인천광역시 계양구 작전동 679-10  
어반스카이 제1동 제2층 제203호



