

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김은규 소유물건(2025타경512972)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한동욱

감정평가서번호: SD2025-1093

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.

소담감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 지 연

감정평가액	이억일천이백만원정 (₩212,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김은규 (2025타경512972)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.10.23	2025.10.22 ~ 2025.10.23	2025.10.23		
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	1개호	구분건물	1개호	-	212,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩212,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동에 소재하는 구분건물(조양휴캐슬 2층 203호)에 대한 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 10월 23일로 함.

4. 감정평가방법

본건 구분건물은 「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 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그밖의 사항

가. 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분 건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건 호별위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현장조사에 의하였으며, 현장조사당시 이해관계인의 폐문·부재로 내부를 조사하지 못하여 외부관찰 및 탐문 등에 의하여 동유형 구분건물의 일반적·평균적인 상태를 상정하여 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

6. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 부평구 부평동 451-51 [도로명주소] 인천광역시 부평구 원적로488번길 5-1		
건물명, 동, 층, 호수	조양휴캐슬 2층 203호		
용도	오피스텔	사용승인일	2016.12.14
집합건축물 대장상 면적	전유면적(㎡)	공용부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
	59.88	21.01	8.13

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	동/ 층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인
A	부평동 000-00	오피 스텔	5층/ 000호	59.84	8.12	235,000	2022. 12. 17
							2016. 12. 14

2) 거래사례의 선정

인근 지역내 유사부동산의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례 A>를 적용 거래사례로 선정함.

2. 사정보정

<사례 기호 A>에 매도인과 매수인 간의 특수한 사정은 포착되지 않음(1.00)

3. 시점수정

본건 구분건물은 오피스텔로서 한국부동산원이 조사·발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수”를 기준으로 시점수정치를 산정하는 것이 적정한 것으로 판단함.

사례거래시점 : 2022. 12. 17, (적용: 2022년 11월 매매 가격지수) : 104.55

평가기준시점 : 2025. 10. 23, (적용: 2025년 09월 매매 가격지수) : 95.06

- 시점수정치 : $95.06 / 104.55 \approx 0.90923$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
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	1.00	유사함.
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	0.99	본건이 사례대비 층별효용 등에서 다소 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		0.990		

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시산가액

기호	거래사례 (천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (천원)	적용가격 (@전유면적당단가) (천원)
1	235,000	1.00	0.90923	0.990	59.88 /59.84	211,673	212,000 (@3,540)

6. 참고 가격자료

(자료출처 : KAIS 실거래사례 및 감정평가사협회 전례)

기호	소재지	구분	동 /층 /호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가(거래)금액 (@전유면적당단가) (천원)	기준(거래)시점	비고
							사용승인	
a	부평동 000-00	오피 스텔	3층 000호	63.61	8.12	220,000 (@3,458)	2023.09.05	실거래
							2016.12.09	
b	부평동 000-00	오피 스텔	8층 000호	57.41	7.79	205,000 (@3,570)	2025.09.29	법원 경매
							2016.12.14	
c	부평동 000-00	오피 스텔	4층 000호	59.88	8.13	220,000 (@3,674)	2025.07.09	법원 경매
							2016.12.14	

7. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 탐문조사에 의한 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 212,000,000원으로 결정함.

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) 1	인천광역시 부평구 부평동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 원적로488번길 5-1	451-51 조양휴 캐슬	업무시설 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층			212,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가	
				지2층	177.95				
				지2층	11.07				
				지1층	11.07				
				1층	54.39				
				1층	43.11				
				2층-13층 각	218.39				
	14층-16층 각	175.11							
	인천광역시 부평구 부평동	451-51	대	일반상업지역	346.5				
			(내)	철근콘크리트구조 2층 203호	59.88	59.88			
			(1). 소유권대지권	8.13					
				-----	8.13				
				346.5					
					토지·건물	배분내역			
					토 지 :	63,600,000			
					건 물 :	148,400,000			
	합 계					₩212,000,000.-			
			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 부평구 부평동 소재 "부원초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택 및 업무시설, 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 "부평구청역"이 소재하여 대중교통이용편익은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층 건물 내 2층 203호로서,

외벽: 몰탈위 페인팅 및 일부 석재마감 등,
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 난방설비, 승강기, 주차설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로, "업무시설 및 공동주택"의 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 로폭 약 8미터 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-12-30)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2025-05-19), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26. ~ 2026.8.25.).

(9) 공부와의 차이

없음.

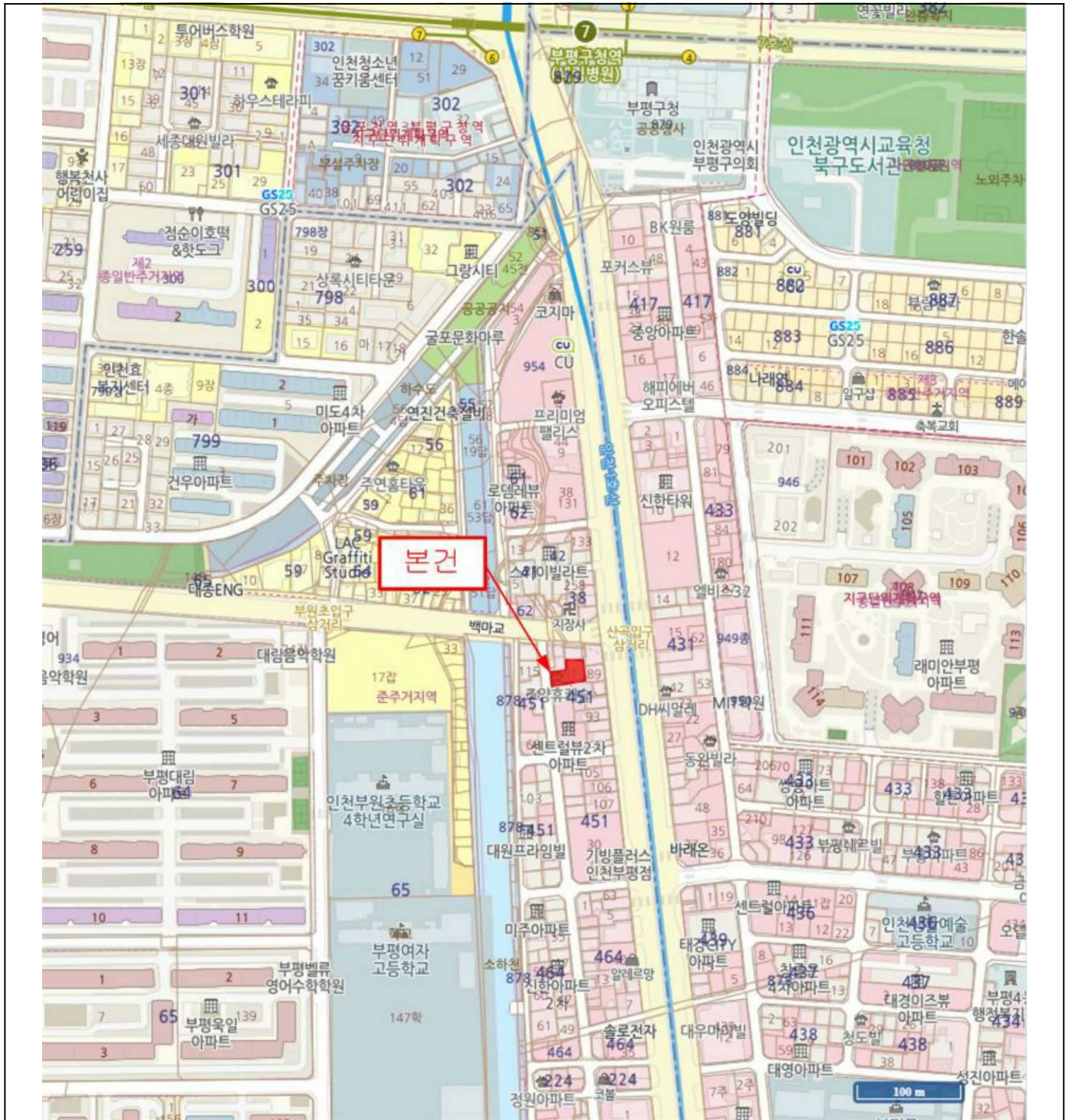
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위 치 도



소재지	인천광역시 부평구 부평동 451-51 조양휴캐슬 2층 203호
-----	------------------------------------



호 별 배치도

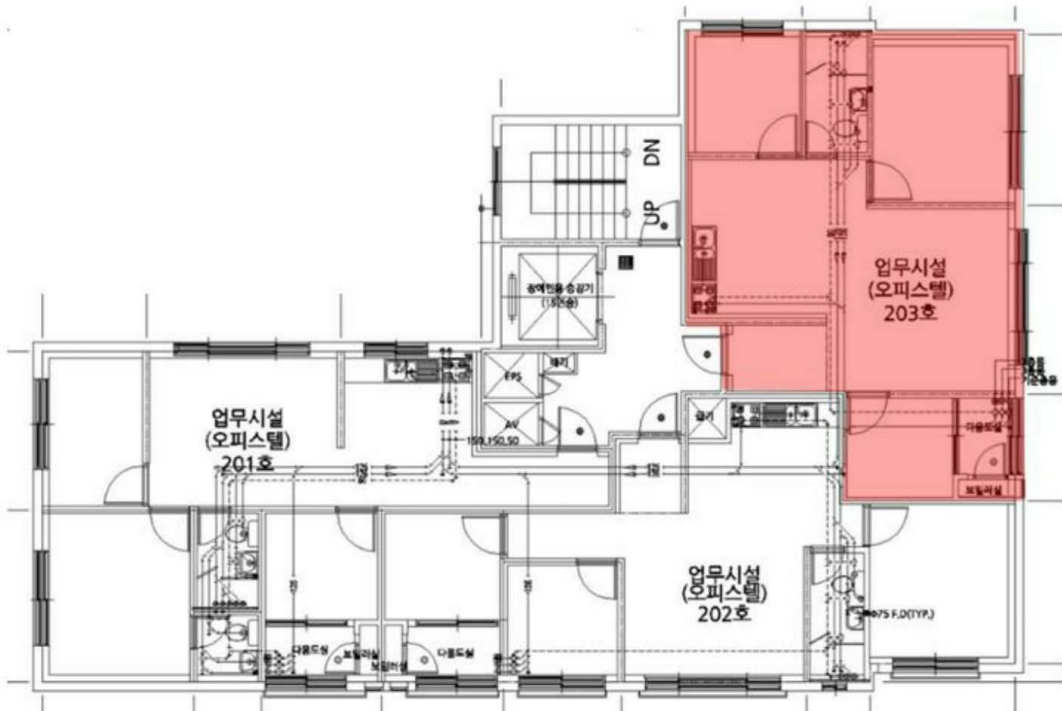


소재지

인천광역시 부평구 부평동 451-51 조양휴캐슬 2층 203호

No Scale

본건
2층 203호



사 진 용 지



본건물전경

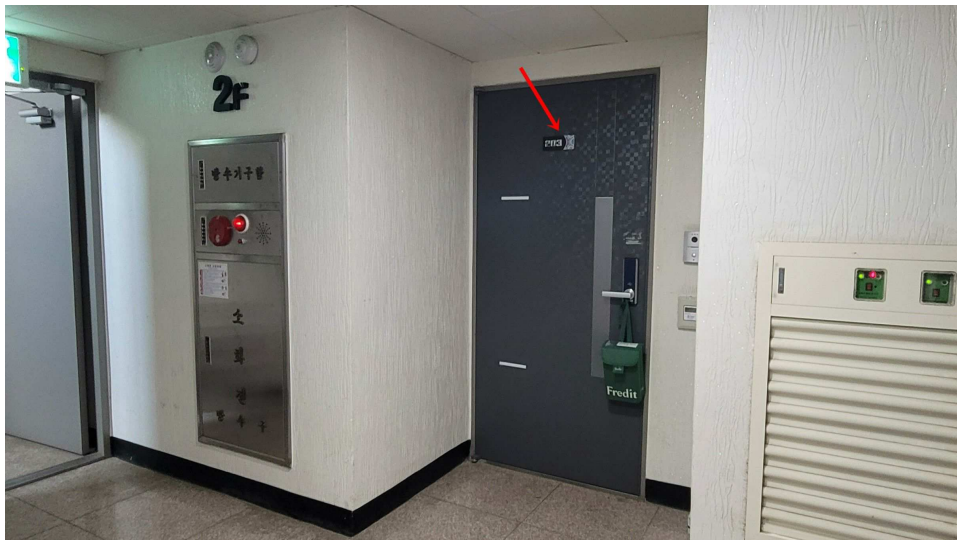


본건물전경

사 진 용 지

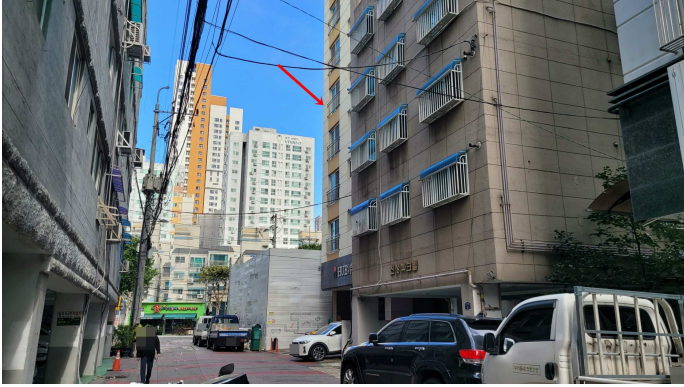


본건물출입구



본건출입구

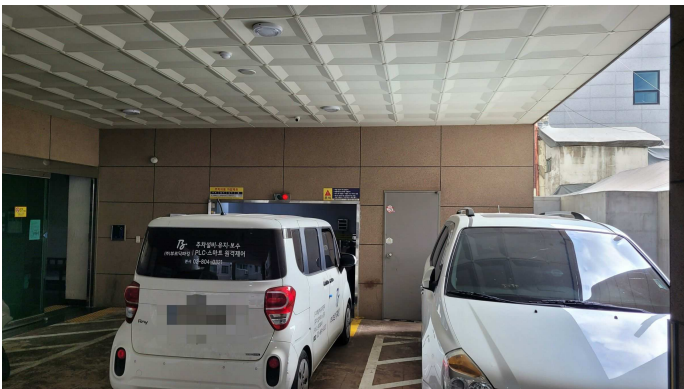
사 진 용 지



주변환경



주변환경



주차설비