감 정 평 가 서

건 명	오창규 소유물건 (2025타경1472)
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 신기복
감정서번호	250821-402335-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

인일감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 동 근

감정평가액	육억팔천일백만원정(₩681,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 신기복	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	오창규 (2025타경1472)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.29	2025.08.28 ~ 2025.08.29	2025.09.01

감정평가내용	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 이	구분건물	1개호 여	- 백	681,000,000
	합 계					₩681,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 청라동 102-3 청라동양엔파트 546동 25층2504호로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가에 관한 법규와 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 기준가치
본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

(2) 기준시점
본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.08.29.임

(3) 실지조사 실시기간 및 내용
본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여 2025년 08월 29일 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가방법

본건은 구분소유 부동산에 대한 평가로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 그 밖의 사항

본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 귀 제시목록, 건축물대장 및 외부 관찰 등에 의하여 인근 유사 물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였는 바 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

(1) 대상물건이 속한 전체건물의 개요

구분	내용
소재지	인천광역시 서구 청라동 102-3 [도로명주소] 인천광역시 서구 솔빛로 13
명칭	청라동양엔파트 546동
용도지역	제3종일반주거지역
구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 지상30층
사용승인일자	2012.07.31
주용도	공동주택(아파트)

(2) 대상물건의 개요

기호	층호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	25층2504호	아파트	118.8352	29.074	66.8092

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분의 주부분 합산 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	청라동 102-*	청라동양엔파트 000동7층000호	118.3699	66.5476	660,000	5,576,000	2025.04.04 2012.07.31
2	청라동 102-*	청라동양엔파트 000동29층0000호	118.8352	66.8092	650,000	5,470,000	2025.05.27 2012.07.31

(2) 인근 유사부동산의 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

목적	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
경매	청라동 102-*	청라동양엔파트 000동20층0000호	118.8538	66.8196	651,000	5,477,000	2025.07.16 2012.07.31
경매	청라동 102-*	청라동양엔파트 000동25층0000호	118.8352	66.8092	665,000	5,596,000	2024.08.29 2012.07.31

(3) 비교사례의 선정

대상물건과 위치적·물적유사성이 있어 가치형성요인의 비교가능성이 높으며, 대상물건의 감정평가에 적절하다고 인정되는 사례1을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

상기의 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보여지는 바 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정

(1) 시점수정치의 결정방법

한국부동산원이 조사발표하는 지역별 유형별 주택매매가격지수중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “인천광역시 서구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 함.

(2) 시점수정치 산정(2025.03=100기준)

- 비교사례의 거래시점 가격지수 : 100.00
- 본건 기준시점에서의 가격지수 : 99.79
- 시점수정치 : 99.79/100.00 ≒ 0.99790

6. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경, 인근환경 등			
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	유사함.
	총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	면적구성			
	통로구조 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용	1.00	1.03	본건이 층별 효용 등 호별요인에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부평면방식			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		1.000	1.030	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	지분	시산가액(원)
1	660,000,000	1.00	0.99790	1.030	118.8352/118.3699	1/1	681,039,033

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

인근 유사부동산의 거래사례, 평가사례 및 가격수준 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 : 681,000,000 원

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	인천광역시 서구 청라동 102-3 청라동양엔파트 546동 25층2504호
건 물 명	오창규 소유물건(2025타경1472)

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1.	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 서구 청라동 102-3 청라동양엔파트 546동 [도로명주소] 인천광역시 서구 솔빛로 13					
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 지상30층	공동주택 (아파트)				
	1층 공동주택(아파트)		475.8917			
	2층 공동주택(아파트)		461.4942			
	3층 공동주택(아파트)		589.1952			
	4층 공동주택(아파트)		456.9912			
	5층 공동주택(아파트)		456.9912			
	5층 주민공동시설		131.643			
	6층 공동주택(아파트)		584.6922			
	6층 주민공동시설		131.643			
	7층~28층 공동주택(아파트) 각		584.6922			
	29층~30층 공동주택(아파트) 각		455.9059			
	(전유부분의 건물의 표시) 25층2504호 철근콘크리트구조		118.8352	118.8352	681,000,000 .	비준가액 (공용부분 포함)
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 인천광역시 서구 청라동 102-3 대지권의 종류 : 1. 소유권	대	37,965			
	대지권의 비율 : 1.		66.8092 ------- 37,965	66.8092		
				토지 · 건물	배분내역	

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	인천광역시 서구 청라동 102-3 청라동양엔파트 546동 25층2504호
건 물 명	오창규 소유물건(2025타경1472)

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
				토 지 :	272,400,000	
				건 물 :	408,600,000	
	합 계				₩681,000,000.-	
		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 서구 청라동 소재 "해원초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설 및 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 30층 건물내 25층2504호로서,
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
내 벽 : 벽지 및 타일 마감 등.
창 호 : 샷시 창호 등.
(사용승인일 : 2012.07.31)

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 되어 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

장방형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로가 외곽공도에 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역(2012-12-24), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구 조례 제 1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역(2022-01-03)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.
토지거래계약에관한허가구역(토지거래허가구역(외국인 등의 주택용도 취득에 한함)(2025. 8. 26.~2026. 8. 25.)).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

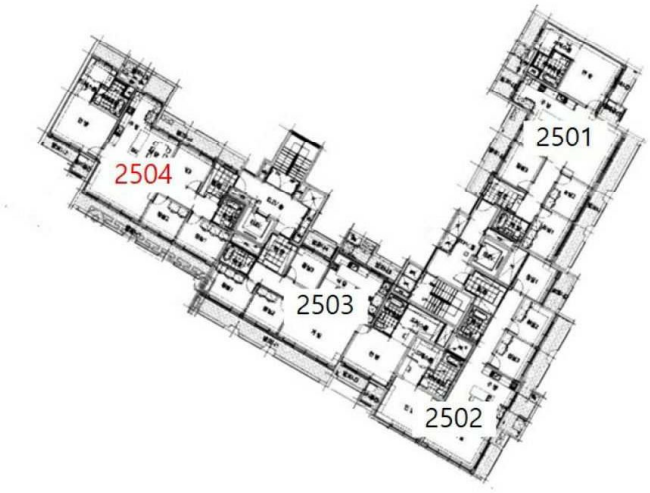
위 치 도

소 재 지	인천광역시 서구 청라동 102-3 청라동양엔파트 546동 25층2504호



건 물 개 황 도

< 호 별 배 치 도 >



본건 : 인천광역시 서구 청라동 102-3
청라동양엔파트 546동 25층2504호

사 진 용 지



본건 주변 전경



본건 소재 건물 전경

사 진 용 지



3호~4호라인 출입구



본건 현관문