

이 표는 10월 1일 기준입니다.

가				
		( )		
		( ) 가		
	가	2025 508040		
		303-92 9 905		
	가	가	가	
				가
			\	\
			\	\
	가	\.-		
		“ (%) = ( 가 ÷ 가 ) * 100 ”		
「 가 」 5 ( )				

# 가

## APPRAISAL REPORT

	(2025 508040)
가	( )14-250319-301

가	가	(			
가		)		,	(改作),
(轉載)			가		.



가 . 가

가

# 가

)22100

95 13 2 4 ( ) 032)435-6100 FAX. (032)435-6135

: 14-250319-301

: 2025-03-26

:

:

			*	

: 가

1.

2. 2025-03-19 『 2025 508040 』 『 (2025 508040)

』 가 .

3. 가가 16 2011

: ( / / ) ( / ) / E-mail  
, )

: 가 2  
1  
1

# 가

가 : 14-250319-301

一金 整 (\655,600.-)

2025-03-19  
303-92  
가

『2025 508040』  
9 905 』

『  
가가

가. 가	\360,160.-	$(232,000,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$ 360,160
	\220,000	
	\10,000	
	\3,400	
	\3,000	
	\	
	\596,000.-	* 1,000
가 가	\59,600	
	\655,600.-	
	\	
	\655,600.-	

%  
% ( 14-250319-301)

100-017-453837 ( : ( ) 가 )
----------------------------

( ) 가

( ) 가

가	가	가
가		( )
( )	가	( )

가	(\232,000,000.-)		
		가	
	--		22
( )	(2025 508040)	가	가
		가	--
		2025.03.20	2025.03.20 2025.03.26

가	(公簿)( )		가		
		(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> )	가
		1		1	- 232,000,000
					\232,000,000.-

가	가	가
가		( )
:	가	( )

# 가

: 1

			?		(㎡)		가	
		303-92, 303-100		( )  13  2 1 1 2~11 ( ) 12~13 ( )				
	[ ]				147.12 387.614 413.074 398.185 448.958			
	45 34-28							
1	"	303-92			437.6			
2	"	303-100			152			
				( )  9 905  1,2	62.938  9.433 ----- 589.6	62.938 <     9.433 >	232,000,000	가 30.417㎡
							: 64,960,000 : 167,040,000	
							\232,000,000. -	

# 가

1.	2.	3.	4.
5.	6.		7.
8.	9.	10.	( )

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 '송의로터리' 남동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 오피스텔, 아파트, 근린생활시설 등이 소재하여 제반주위환경은 보통시됩니다.

## 2. 교통상황

본건까지 차량 진입이 가능하며 인근으로 버스정류장 및 지하철역(송의역)이 소재하여 대중교통상황은 보통시됩니다.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 13층건 내 제9층 제905호로서,  
(사용승인일자 : 2019.02.25)

외 벽 : 몰탈위페인트 마감 등,  
창 호 : 샷시창호 마감 등 입니다.

## 4. 이용상태

본건 오피스텔로 이용중입니다.

## 5. 설비내역

본건 기본적인 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 구비되어있습니다.

# 가

1.	2.	3.	4.
5.	6.		7.
8.	9.	10.	( )

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

본건은 북서하향의 완경사인 2필 일단의 부정형 토지로서, 업무시설 건부지로 이용중입니다.

## 7. 인접 도로상태 등

본건은 서측 및 북측으로 세로의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

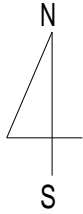
기호(1),(2):일반상업지역(2022-06-13) , 방화지구,가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

## 9. 공부와의 차이

-.

## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

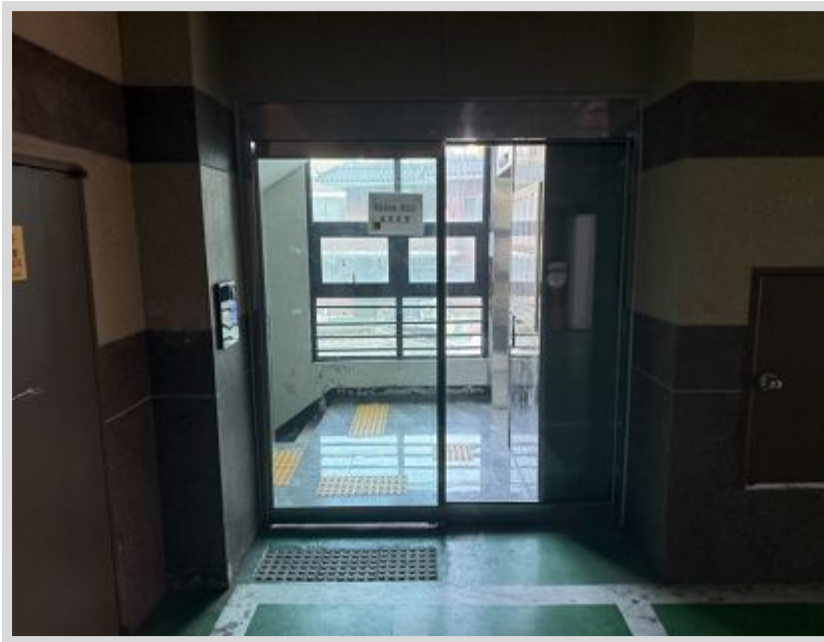
-.







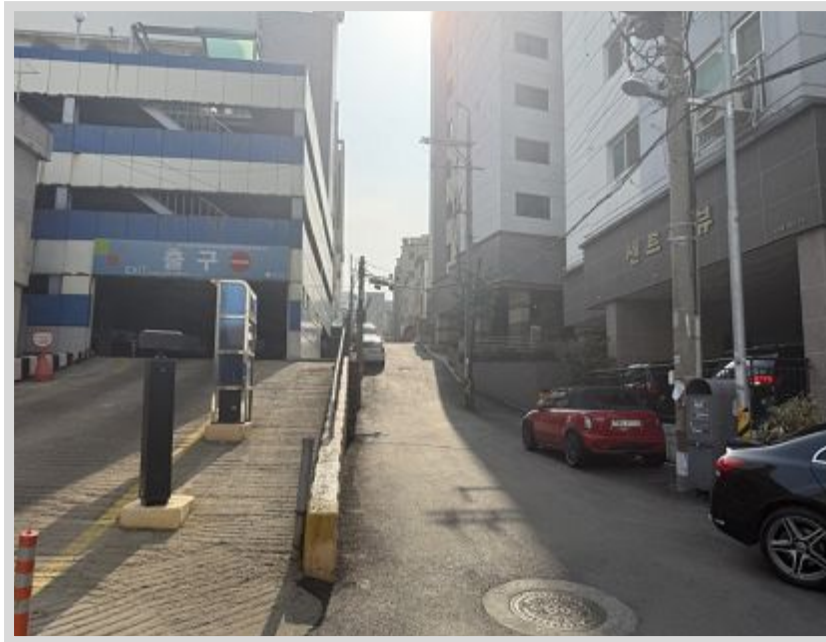
【       】



【       】



【       】



【       】

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 "송의로터리" 남동측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 업무시설, 명칭: 샤인힐, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제9층 제905호로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### ■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### ■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 3. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### ■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 20일로 하였습니다.

#### ■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 03월 20일입니다.

### 5. 기타 참고사항

■ 본건 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인 등 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면, 호별 표시 등에 의거 확인하였으니 경매 진행시 필히 참고바랍니다.

■ 본건에 대한 전입세대는 후첨 '전입세대확인서'를 참고바랍니다.

■ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적에 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.

■ 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래 사례비교법을 적용하였습니다.

### 2. 대상물건의 개요

#### (1) 전체 부동산 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 303-92외 (인천광역시 미추홀구 인주대로45번길 34-28)							
명칭 동/층/호수	샤인힐 제9층 제905호							
건물 개 황	지목	용도지역	대지면적(m <sup>2</sup> )	연면적(m <sup>2</sup> )	층수 (지하/지상)			
	대	일반상업	589.6	5,827.574	-2/13			
	주구조	주용도	사용승인일		단지규모			
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	업무시설	2019.02.25		동수	세대/호		
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(m <sup>2</sup> )		공용면적 (m <sup>2</sup> )	계약면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	비고
		공부	사정				
본건	샤인힐 -/9/905	62.938	62.938	30.417	93.355	9.433	오피스텔
합계		62.938	62.938	30.417	93.355	9.433	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	송의동 303-**-외	샤인힐 -/5/5**	61.254	오피스텔	260,000,000	4,240,000	2022.04.15
							2019.02.25
B	송의동 302-**-	라비에벨 -/8/8**	84.5008	업무시설 (오피스텔)	329,000,000	3,890,000	2023.09.02
							2022.07.26
C	송의동 30*-**외	휴프라임 -/10/10**	83.3043	오피스텔	319,000,000	3,830,000	2023.11.16
							2018.07.04

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

#### (2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례 (C)"를 본건의 비교 사례로 선정하였습니다.

### 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신 고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 시점수정치의 산정

사례 기호(C) : 본건

본건은 구분건물(오피스텔)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 인천 (오피스텔) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다.

(출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	100.63	2023.10
기준시점 당시 매매가격지수	96.89	2025.02
시점수정치	0.96283	96.89 / 100.63

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 개별요인 비교치의 산정

#### ■ 주거용

[ 본건 / 사례 기호(C) ]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대체로 유사합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 층세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	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	대체로 유사합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건의 평가목적, 안정성, 수요성, 환가성 등을 고려하였습니다.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	-

### 7. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
본건	3,830,000	1.000	0.96283	1.000	3,687,638	3,690,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
본건	샤인힐 -/9/905	62.938	3,690,000	232,241,220	232,000,000
합 계		62.938	-	-	232,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 인근 유사부동산 가격수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건인근	3,500,000~4,000,000원/m <sup>2</sup>	-

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

### 2. 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	송의동 303-**-외	샤인힐 -/12/12**	71.554	오피스텔	266,000,000	3,720,000	2025.02.11	법원 경매
							2019.02.25	
2	송의동 303-**-외	샤인힐 -/4/4**	71.554	오피스텔	260,000,000	3,630,000	2025.02.18	법원 경매
							2019.02.25	
3	송의동 303-**-외	샤인힐 -/5/5**	61.254	오피스텔	223,000,000	3,640,000	2025.03.05	법원 경매
							2019.02.25	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

232,000,000