

감정평가서

Appraisal Report

김한빈 소유물

(2025타경508571)

NB2025-0404-0004

2025-04-08

인천지방법원 사법보좌관 표은정

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:032)516-7474

전송:032)516-7473



사 진 용 지

본 건 전 경



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
김 석 구 (인)

(주) 나라 감정평가법인 경인 지역 본부
본 부 장 이 상 현 (서명 또는 인)

감정평가액	이억원정 (\200,000,000.-)				
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정	감정평가목적	경매		
제출처	경매1계	기준가치	시 장 가 치		
소유자 또는 대상 업체명	김한빈 (2025타경508571)	감정평가조건	-		
목록 표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항		2025. 04. 07	2025. 04. 07	2025. 04. 08	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	200,000,000	
	이	하	여	백		
합계					\200,000,000.-	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과가 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 감정평가사 이 상 현 (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 264-11		
건물명 동, 층, 호수	해든빌 제5층 제501호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일자	2014년 03월 28일

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
가	제5층 제501호	72.08	200,000,000	@2,770,000	
합계			\200,000,000	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
지하철1호선 주안역 인근	대로변	업무시설 (오피스텔)	@2,700,000원/m ² 내외 수준	

인근지역의 가격수준에 관한의견

인근지역 구분건물은 층별 효용 및 면적에 따른 규모별 시세편차가 존재함.

Appraisal Summary

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	-			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 지하철 1호선, 인천지하철 2호선 "주안역" 남서측 인근에 위치하는 해든빌 제5층 제501호(업무시설(오피스텔))로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

해당사항 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 04월 07일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사·실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 04월 07일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 04월 07일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현관 출입문의 표시를 기준하였는 바, 경매 진행시 참고 바람.
- 2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 임대관계 및 내부구조 확인이 불가능하여, 건물 내부 현황은 집합건축물대장상 현황도면을 기준으로 표기하였으며, 내부사진은 첨부하지 못하였는 바, 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 264-11					
건물명 동, 층, 호수	해든빌 제5층 제501호					
기 호	전유(m²) (A)	공용(m²) (B)	전체(m²) (A+B)	토지지분 (m²)	전용률	
가 제5층 제501호	72.08	20.90	92.98	12.66	77.5%	
용 도	업무시설 (오피스텔)	사용승인일자	2014년	03월	28일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기재항목	기재사항
위치 및 교통상황	본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 지하철 1호선, 인천지하철 2호선 "주안역" 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역이 위치하는 등 전반적인 교통여건은 양호함.
주위환경	본건 주위는 각종 근린생활시설, 단독주택 및 다가구주택, 다세대주택, 오피스텔, 아파트단지 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 대체로 보통임.
토지형태 및 이용상태	본건은 인근 필지 대비 등고·평탄한 가장형의 토지로서, 공동주택 건부지 등으로 이용중임.
인접도로상 태	제반 차량출입 가능할 정도의 도로기반시설을 갖추었음.
전철역과의 거 리	본건 인근(도보로 5분~10분)으로 지하철 1호선, 인천지하철 2호선 "주안역" 이 소재함.
버스정류장과의 거 리	본건 인근(도보로 5분~10분)에 노선버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13), 시가지경관지구(2023-12-18), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2023-09-20)임.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물 중, 제5층 제501호로서, 외벽: 돌 붙임 마감, 몰탈위 페인팅 마감 등. 창호: 하이새시 창호 등임.						
이 용 상 황	업무시설(오피스텔)로 이용중임.						
부 대 설 비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	유무	○	-	○	○	○	-
주 차 여 건	본건 주차 여건은 보통임.						
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명 /동	층 /호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격	거래시점
						(단가)	신축년도
#가	주안동 50-1외	이츠 아파트	10 /****	69.959	12.096	180,000	2024.09.09
						@2,570	2015
#나	주안동 325-2외	해마루 플러스	4 /***	81.3985	22.28	224,000	2024.09.07
						@2,750	2015

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 실거래신고자료 및 분양계약서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #가】**를 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **(1.00)**

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 인천광역시 오피스텔 매매가격지수】

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	96.89 (2025.02)	98.39 (2024.08)	$96.89 / 98.39 = 0.98475$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #가】

【주거용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.11	본건은 비교사례 인근에 소재하며, 단지 외부요인(대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 등)에서 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 비교사례 인근에 소재하며, 단지 내부요인은 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.99	본건은 비교사례 인근에 소재하며, 호별 요인(층별 효용)에서 다소 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		1.098		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (m ²)	산출가액(원)	시산가액(원)
가	2,570,000	1.00	0.98475	1.098	72.08	200,297,824	200,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (경매, 공매 등)

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명 /동	층 /호수	전유 면적	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	
							기준시점 신축년도	
#1	주안동 264-11	해든빌	5 /***	65.59	11.52	경매	201,000	2025.03.20
							@3,060	2014
#2	주안동 286-5	양상블 2차	7 /***	53.92	8.093	경매	149,000	2024.05.24
							@2,760	2010

▶ 단가 : 전유면적 기준

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
지하철1호선 주안역 인근	대로변	업무시설 (오피스텔)	@2,700,000원/㎡ 내외 수준	

인근지역의 가격수준에 관한의견

인근지역 구분건물은 층별 효용 및 면적에 따른 규모별 시세편차가 존재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
가	제5층 제501호	72.08	200,000,000	@2,770,000	
합 계			\200,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 용 또는 목적 도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
1 가	인천광역시 미추홀구 주안동 264-11 해든빌 [도로명 주소] 인천광역시 미추홀구 주안로 64 " 264-11	공동주택 대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 1층 2층 3층~5층 각 6층~14층 각 일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호 1 소유권 ----- 대지권	127.52	127.52	200,000,000 배분내역 토지: 56,000,000 건물: 144,000,000	공용면적 20.90㎡
				174.68	174.68		
				307.74	307.74		
				229.46	229.46		
				448.6	448.6		
				72.08	72.08		
				12.66	12.66		
				448.6x-----	12.66		
				448.6			
				합 계			
				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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 지하철 1호선, 인천지하철 2호선 "주안역" 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본건 주위는 각종 근린생활시설, 단독주택 및 다가구주택, 다세대주택, 오피스텔, 아파트단지 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 대체로 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역이 위치하는 등 전반적인 교통여건은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물 중, 제5층 제501호로서, 외벽: 돌 붙임 마감, 몰탈위 페인팅 마감 등. 창호: 하이새시 창호 등임.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용중임.

(5) 설비내역

전기, 난방, 위생설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인근 필지 대비 등고 · 평탄한 가장형의 토지로서, 공동주택 건부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

제반 차량출입 가능할 정도의 도로기반시설을 갖추었음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13), 시가지경관지구(2023-12-18), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2023-09-20)임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

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) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
 해당사항 없음.

위 치 도

소재지 인천광역시 미추홀구 주안동 264-11

위 치 도



본 건
해든빌 제5층 제501호



소재지 인천광역시 미추홀구 주안동 264-11

범례	■ 본 건	■ 공시지가	■ 평가전례	■ 매매사례	■ 방매사례	■ 경락사례
----	--	--	---	--	---	---

사 진 용 지

주 위 환 경



사 진 용 지



(주) 나라 감정평가법인

주소 : 우)21388 인천시 부평구 부흥로 264, 401호 (부평동, 동아월빙타운)
전화 : 032)516-7474 전송 : 032)516-7473

문서번호 : NB2025-0404-0004

시행일자 : 2025-04-08

수신 : 인천지방법원 사법보좌관 표은정

참조 : -

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접	일	자	결재·공람		
수	시	간			
	수	번			
	호				
	처	리			
	과				
	담	당			
	자				

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2025-04-04자 귀 제 『2025타경508571』호로 우리 법인에 의뢰하신 『인천광역시 미추홀구 주안동 264-11 소재 구분건물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 감정평가서 2부
감정평가 보수료 청구서 1부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인

경인지역본부 본부장 이상현

감정평가 보수료 청구서

인천지방법원 사법보좌관 표은정 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NB2025-0404-0004

一금사십칠만사천일백원정 (\474, 100.-)

의뢰문서번호 : 2025타경508571

의뢰일자 : 2025-04-04

건명 : 인천광역시 미추홀구 주안동 264-11 소재 구분건물

청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	332,000	$((200,000,000 \times 11/10,000 + 195,000) \times 0.8 = 332,000$
나. 실비		
토지조사비	0	
물건조사비	10,000	
여비교통비	84,000	
공부발급비	2,000	
특별용역비	0	
기타 실비	3,000	
실비 소계	99,000	
소계	431,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	43,100	소계 금액의 10%
합계	474,100	
기납부착수금	0	
정산청구액	474,100	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "25-0404-0004" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 122-85-19747

※ 송금처

신한은행. 인천법원

100-012-315660

(주)나라감정평가법인 경인지사

(주) 나라 감정평가법인
경인지역본부 본부장 이상현