

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 표은정

건명 : 남주은 소유물건(2025타경510037)

번호 : 삼창 제 D20252-06153 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

인천광역시 남동구 성말로 9

404호(구월동, 이노프라자)

TEL.032-507-9944 / FAX.032-507-9945



물건개요

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 그레이스타워 제6층 제602호		
감정평가액	242,000,000	소유자	남주은 (2025타경510037)

대상물건전경



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 민경춘

(주) 삼창감정평가법인



경인처사장



김성주 (서명 또는 인)




감정평가액 **이역사천이백만원정 (₩242,000,000.-)**

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	남주은 (2025타경510037)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025. 06. 24	2025. 06. 19 ~ 2025. 06. 24	2025. 06. 24

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 (㎡) 또는 수량	종별	면적 (㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	242,000,000
합계					₩242,000,000	
	이	하	여	백		

심사확인

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

심사자 감정평가사




감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '시민공원역' 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 인천지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 않음. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 않음. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건은 수차례 현장조사에 임하였으나, 관계인 부재로 인해 내부사진은 첨부하지 못하였으며, 위치 및 경계확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분에 의하였음.

나. 대상물건 토지·건물 배분비율은 '비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표' 상의 배분비율을 적용하였음. (출처 : 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구, 한국부동산연구원 2024)

5. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2025년 6월 24일로 함.

나. 실지조사(2025년 6월 19일 ~ 2025년 6월 24일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외 (인천광역시 미추홀구 주안중로16번길 7)								
건물명 및 층·호수	그레이스타워 제6층 제602호								
건물의 개황	지목	용도지역		대지면적 (㎡)		연면적 (㎡)		층수(지하/지상)	
	대	일반상업		1,594.7		16,119.87		-2/20	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모		
	철근콘크리트구조		업무시설 및 공동주택, 근린생활시설		2019.01.25		동수	세대수/호수	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비	
	0	-	0	0	0	0	0	-	

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
1)	-/6/602	67.87	34.143	102.013	9.715	오피스텔
합 계		67.87	34.143	102.013	9.715	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액 (원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	주안동 170-2외	-/4/4**	78.57	오피스텔	법원경매	2025.02.13	268,000,000
						2015.09.04	(약 3,410,000)
②	주안동 62-1외	-/9/9**	58.78	오피스텔	법원경매	2025.03.07	206,000,000
						2018.11.05	(약 3,500,000)
③	주안동 177-9	-/2/2**	59.386	오피스텔	법원경매	2025.06.19	216,000,000
						2018.03.28	(약 3,640,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액 (원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
①	주안동 199-9외	101/8/8**	69.2	오피스텔	2024.02.21	265,000,000	등기사항 전부증명서
					2022.01.06	(약 3,830,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
오피스텔	3,500,000원/㎡~3,700,000원/㎡ 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계 구분	인천			미추홀구			주안동		
	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/오피스텔 (주거)	72.27	73.16	1168	67.58	68.19	495	69.01	70.13	151

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액 (원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	주안동 199-9외	101/8/8**	69.2	오피스텔	2024.02.21	265,000,000	등기사항 전부증명서
					2022.01.06	(약 3,830,000)	

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 1)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(오피스텔)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '인천(오피스텔)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2024.02.21~2025.06.24)

$$\frac{2025년\ 05월}{2024년\ 01월} = \frac{95.95}{99.93} \approx 0.96017$$

※ 기준시점 : 2025.06.24, 2025년 05월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2024.02.21, 2024년 01월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.96017).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례①	일련번호 1)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 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	0.97	본건이 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.970	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
1)	3,830,000	1.000	0.96017	0.970	3,567,128

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1)	-/6/602	67.87	9.715	3,567,128	242,100,977	242,000,000
합 계		67.87	9.715	-	-	242,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
1.	1동의 건물의 표시							
	인천광역시 미추홀구 주안동	86-27, 86-19, 86-20 그레이스 타워	업무시설 및 공동주택 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상20층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안중로 16번길 7			지2층	947.89			
				지1층	1,124.26			
				1층	443.28			
				2층	776.63			
				3층	776.63			
				4층	776.63			
				5층	776.63			
				6층	776.63			
				7층	776.63			
				8층	776.63			
				9층	776.63			
				10층	668.60			
				11층	668.60			
				12층	668.60			
				13층	668.60			
				14층	668.60			
				15층	668.60			
				16층	692.40			
				17층	692.40			
				18층	692.40			
				19층	692.40			
				20층	610.20			

(구분건물)감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	전유부분의 건물의 표시			6층 602호 철근콘크리트구조	67.87	67.87	242,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1.인천광역시 미추홀구 주안동	86-27	대	일반상업지역	1,257.5			
	2.동소	86-19	대	일반상업지역	259.8			
	3.동소	86-20	대	일반상업지역	77.4			
	대지권의종류:			1,2,3. 소유권				
	대지권의비율:			1,2,3.	9.715 1,594.7x-- 1,594.7	9.715		
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 72,600,000 169,400,000	
	합 계						₩242,000,000.-	
				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 도로상태등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 인천광역시 미추홀구 주안동 '시민공원역' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 업무시설(오피스텔), 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

2. 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 시민공원역이 소재하는 바 대중교통 사정은 양호함.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 / 지상20층 건 내 제6층 제602호로서, 사용승인일은 2019.01.25.임.

외벽 : 페인팅마감.
창호 : 하이샷시창호임.

4. 이용상태

오피스텔로 이용중임.

5. 설비내역

도시가스에 의한 난방설비, 기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비 등을 갖추었음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단의 부정형의 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

서측 및 남측으로 각 노폭 약 15M, 8M의 포장도로와 접함.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

8. 토지이용계획 및 제한상태

주안동 86-27 :일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례 [2018. 7. 1.])〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 과밀억제권역(수도권정비계획법)

주안동 86-19 :일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례 [2018. 7. 1.])〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 과밀억제권역(수도권정비계획법)

주안동 86-20 :일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례 [2018. 7. 1.])〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 과밀억제권역(수도권정비계획법)

9. 공부와의 차이

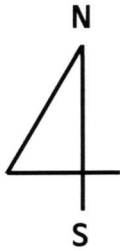
없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

기 타 : 없 음.

상세위치도

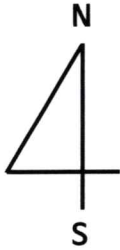


소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외
그레이스타워
제6층 제602호

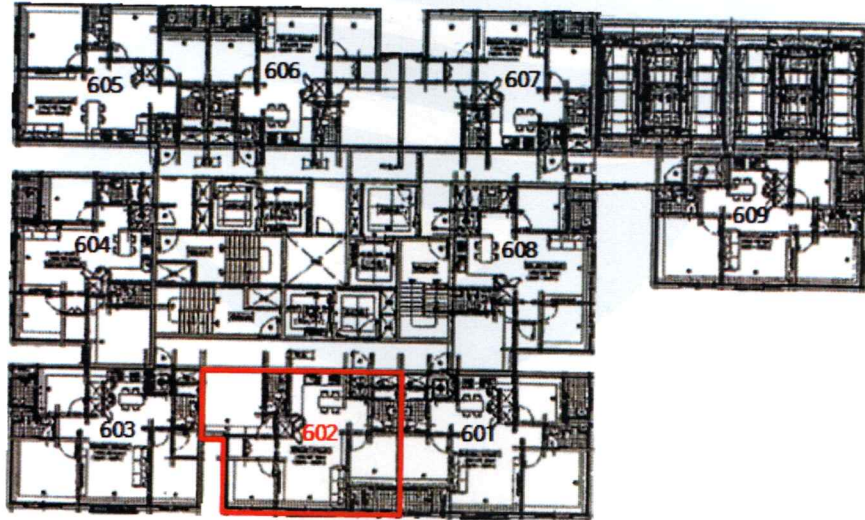


호별 배치도



소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 86-27외
그레이스타워
제6층 제602호



사 진 용 지



[본건 전경]



[출입구 전경]

사 진 용 지



[주위 전경]



[주위 전경]