

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 주해숙 소유물건(2025타경509744)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정서번호 : YS20250613-1-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

연송감정평가사사무소

TEL. 010-9459-0830 FAX. 0505-182-3145

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사  
김동열

김동열 (인)

감정평가액	이억삼백만원정 (₩203,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 경매21계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주해숙 (2025타경509744)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 06. 15	2025. 06. 15	2025. 06. 22	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	203,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩203,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		삼성타워 제8층 제801호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	인천광역시 미추홀구 도화동	391-2 삼성타워	업무시설, 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 석바위로 10 (도화동)			지1층 1층 2층 ~ 5층 각 6층 ~ 10층 각 옥탑1층 ~ 옥탑2층 각	43.353 76.521 156.795 223.364 17.43			
	상동	391-2	대	일반상업지역  (내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	331.6  71.058		203,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 89.658㎡
				소유권 1.x ----- 대지권	16.314 320 x---- 331.6	16.314		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 81,200,000 121,800,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩203,000,000.-</b>	
				이 하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 도화동 소재 '도화1동행정복지센터' 동측 인근에 위치하는 '삼성타워' 제8층 제801호에 대한 인천지방법원 경매21계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 15일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 15일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

·

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.


### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분  
등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유  
건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 미추홀구 도화동 391-2 삼성타워 제8층 제801호		
도로명주소	인천광역시 미추홀구 석바위로 10 (도화동)		
	주용도	업무시설, 공동주택 23개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2015.12.07	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 10층
		연면적	1,863.874 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 8/801	오피스텔	71.058	18.6	89.658	16.314	79.25
합계 (1개호)			71.058	18.6	89.658	16.314	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	도화동 391-*	6/6**	오피스텔	83.87	144.231	290,000,000 (@3,460,000)	2025.01.15 (2021.08.24)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.01.15/ 2025.06.15	
인천 오피스텔(주거용)	-1.559% (0.98441)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.12	97.47
			기준시점 당시 지수	2025.05	95.95
		산식		$1 + (95.95 - 97.47) / 97.47$ $\approx 0.98441$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.97	본건은 사례대비 외부요인에서 열세함.
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	0.90	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등 내부요인에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.96	본건은 사례에 비하여 향별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.838	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	8/801	71.058	#1	3,460,000	1.000	0.98441	0.838	2,850,000	202,515,300	203,000,000
합계		71.058	-	-	-	-	-	-	-	203,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
-	업무, 근생 및 공동주택지대	광대로변	2,000,000-3,500,000	일반상업

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	도화동 391- <sup>*</sup> 6/6 <sup>**</sup>	오피스텔	55.27	70.69	161,000,000 (@2,910,000)	2025.03.19 (2015.12.07)	법원경매
(2)	도화동391- <sup>*</sup> 6/6 <sup>**</sup>	오피스텔	65.573	82.966	208,000,000 (@3,170,000)	2022.09.28 (2015.12.07)	법원경매
(3)	도화동391- <sup>*</sup> 11/11 <sup>**</sup>	오피스텔	79.84	137.3008	277,000,000 (@3,470,000)	2025.06.18 (2021.08.24)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	인천 미추홀구 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	9,257,000,000	5,802,717,397	62.7	429	46	10.7
오피스텔(주거)	106,485,600,000	71,967,732,417	67.6	1,355	495	36.5
주상복합(주거)	71,696,000,000	40,817,044,099	56.9	1,077	313	29.1

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	제8층 제801호	71.058	16.314	203,000,000
합계		71.058	16.314	203,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

·

# 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

**(1) 위치 및 주위환경**

본건은 인천광역시 미추홀구 도화동 소재 '도화1동행정복지센터' 동측 인근에 위치하며, 인근은 업무시설, 근린생활시설, 공동주택 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 무난함.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하여 교통여건 보통시됨.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 스라브지붕 10층 건물 내 제8층 제801호로서,  
 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.  
 창호 : 샷시 마감.  
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일마감 추정.  
 (건축물대장 사용 승인일 : 2015.12.07)

**(4) 이용상태**

본건은 오피스텔로 이용중임.

**(5) 설비내역**

위생설비, 상하수도설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

부정형 토지로서 업무시설 및 공동주택의 부지로 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 왕복 6차선의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도화동 391-2 :  
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

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도

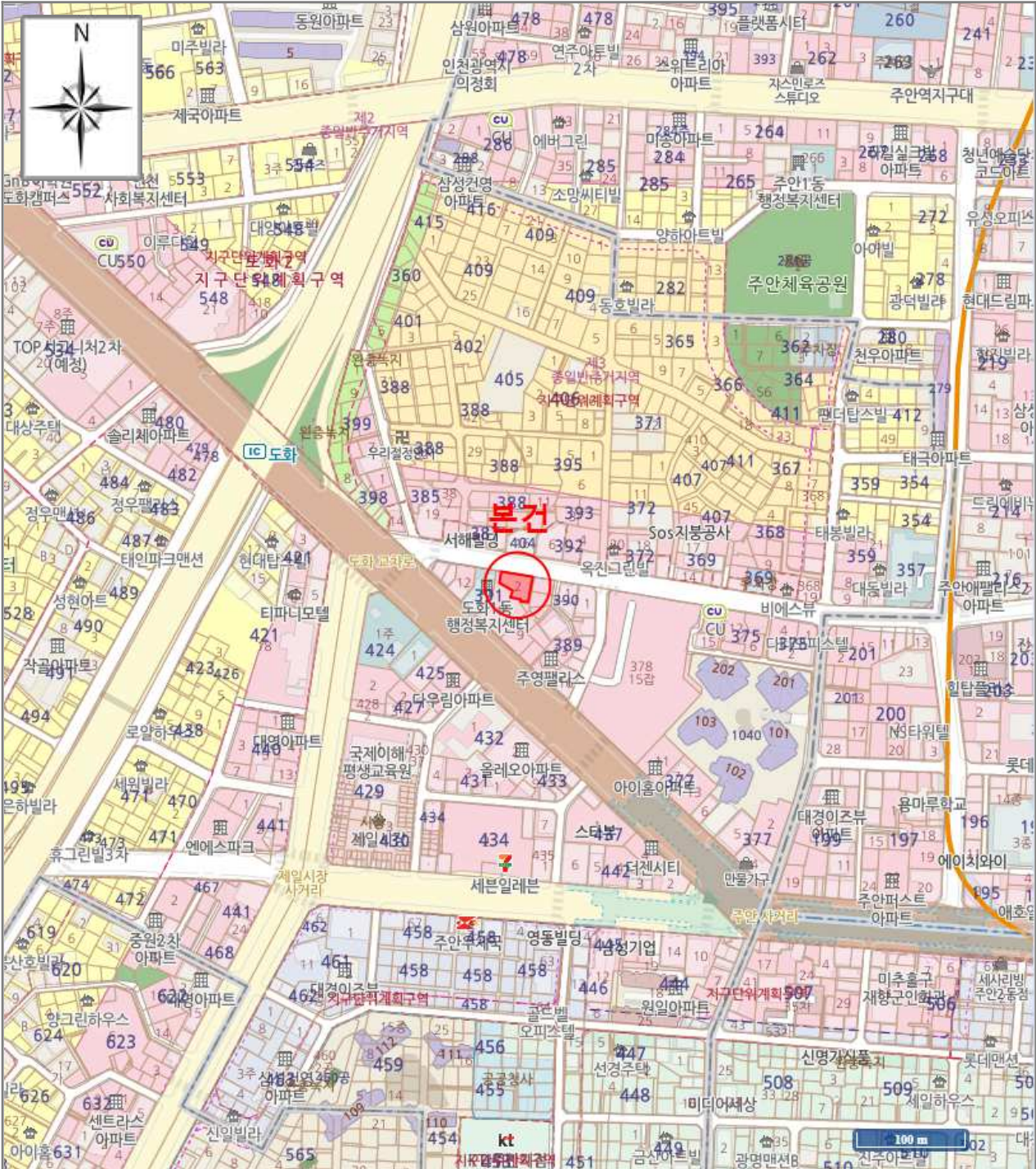
소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 391-2 삼성타워 제8층 제801호
-----	-------------------------------------



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

# 상세 위치도

소재지 인천광역시 미추홀구 도화동 391-2 삼성타워 제8층 제801호



[ 범례 ]

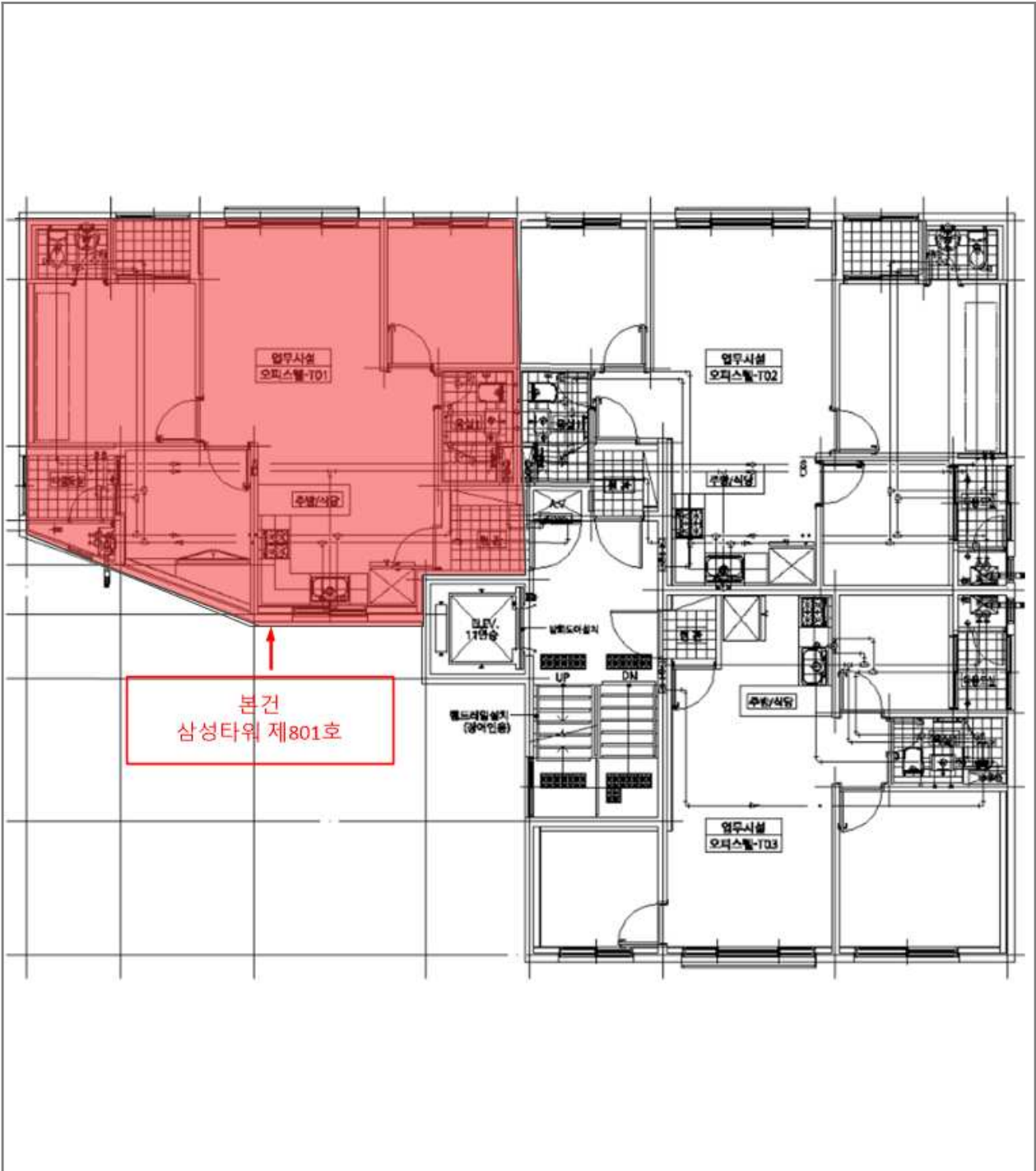
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 층 별 배치도

소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 391-2 삼성타워 제8층 제801호
-----	-------------------------------------



# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 도화동 391-2



본건이 속한 건물의 전경



공동출입구

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 도화동 391-2



승강기설비



본건 801호