

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최주희 소유물건(2025타경509967)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 박준복

감정평가서번호: k2506-1-1281

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

코아감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이희선

감정평가액	구천삼백만원정 (₩93,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박준복		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매15계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최주희 (2025타경509967)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.04	2025.07.04	2025.07.08	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하여	- 백	93,000,000
	합계					₩93,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 “인천광역시청” 남측 인근에 위치하는 대명 어반스태이 제21층 제2105호[구분건물(오피스텔)]로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사 완료일자인 2025년 07월 04일로 하였음.

나. 실지조사 · 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 07월 04일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

가. 임대관계 및 내부구조도

본건은 현장 조사시 소유자 및 이해관계인 폐문부재로 인하여 임대관계 및 내부구조는 확인하지 못하였는 바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

나. 토지·건물가액 배분

본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거하여 토지와 건물의 가액을 구분하여 후첨 “구분건물 감정평가명세표”에 표기하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

다. 기타 참고사항

1) 호별위치 확인

행정청에서 발급된 건축물현황도 및 현황을 기준으로 위치 확인하였음.

2) 기타 사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II . 대상물건 개요

1. 물건 개요

소재지		인천광역시 남동구 구월동 1142-2외 3필지 [도로명주소 : 인천광역시 남동구 미래로 30]					
건물명칭/동		대명어반스тей					
건물 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕		건물 연면적(㎡)		15,149.7187	
건물 층수		지하2층 / 지상22층		사용승인일자		2018.04.25	
주 용 도		공동주택, 업무시설, 근린생활시설		용도지역		일반상업지역	
물건 기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물 대장상 용도
1	21층 2105호	22.4850	18.5548	41.0398	54.79	3.5545	업무시설 (오피스텔)

※ 공급면적 = 전유면적 + 공용면적

※ 공용면적은 집합건축물대장상의 공용부분을 합산한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가의 법적 근거 및 적용

1. 감정평가의 법적 근거

가. 감정평가 법적 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거하였음.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 (개별물건기준 원칙 등)	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 (감정평가방식)	감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 (감정평가방법 의 적용 및 시산가액 조정)	① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

**제16조
(토지와
건물의
일괄감정평가)**

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가 방법

- 가. 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제12조, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 감정평가 하였음.
- 나. 대상물건은 주거용으로 이용 중인 부동산(오피스텔)으로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하되, 인근 유사물건의 시세수준, 평가사례, 경매통계분석 등 기타자료 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였음.
- 다. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래내역 (최근 5년 이내)

[출처: 등기사항전부증명서]

물건 기호	전유면적 (㎡)	거래일자	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	비 고
1	22.4850	2019.08.13	100,000,000	4,447,409	-

나. 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	소재지/ 건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	거래일자
							사용승인일
A	구월동 1142- *대명어반스테인	18층 ****호	19.45	3.08	80,500,000	4,138,072	2025.06.04
							2018.04.25
B	구월동 1142- *대명어반스테인	14층 ****호	19.45	3.08	82,000,000	4,215,179	2024.07.18
							2018.04.25
C	구월동 1142- *대명어반스테인	21층 ****호	22.01	3.48	87,000,000	3,952,120	2024.12.13
							2018.04.25

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보차원에서 미상 처리하였음.(이하 동일)

다. 대상물건 평가사례 (최근 5년 이내)

[출처: 한국감정평가사협회 KAPAHUB]

물건 기호	평가목적	전유면적 (㎡)	기준시점	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	비 고
-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근지역 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPAHUB]

기호	소재지/ 건물명	동/ 층/호 수	전유 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	기준시점	감정 평가 목적
						사용승인일	
가	구월동 1142- *대명어반스테인	19층 ****호	22.01	87,000,000	3,952,749	2025.06.04	법원 경매
						2018.04.25	
나	구월동 1142- *대명어반스테인	13층 ****호	19.45	83,000,000	4,267,352	2024.12.23	법원 경매
						2018.04.25	

※ 상기 평가사례의 구체적인 호수는 개인정보차원에서 미상 처리하였음.(이하 동일)

마. 인근지역 시세수준

구 분	시세수준 [전유면적 기준]	비 고
인근지역 내 유사 오피스텔(주거용) 의 시세수준	약 @3,600,000원/㎡ ~ @4,200,000원/㎡ 수준	위치, 층별, 향별, 전유면적 등에 따라 가격차이 있음

바. 경매통계분석(2024.07.07.~2025.07.07.)

[출처:경매정보태인]

용 도	기 간	인천광역시		남동구		구월동	
		평균 낙찰가율	낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰건수
오피스텔	최근 1년간 평균	70.84%	1,413건	74.71%	214건	71.60%	37
	최근 6개월간 평균	70.71%	826건	73.40%	123건	73.07%	21

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례 선정

인근지역 내에 위치한 최근의 거래사례로서, 대상물건과 용도지역, 위치적·물적 유사성 등 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 <거래사례 A>을 비교사례로 선정함.

나. 비교사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지/ 건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	거래일자
							사용승인일
A	구월동 1142- 대명어반스태이	18층 ****호	19.45	3.08	80,500,000	4,138,072	2025.06.04
							2018.04.25

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보차원에서 미상 처리하였음.(이하 동일)

다. 사정보정

인근지역 내 유사물건의 거래가격수준 등을 고려할 때, 거래사례(A)는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

라. 시점수정

1) 개요

본건은 구분건물(오피스텔)으로서, 한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격 동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 지수를 활용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 오피스텔 매매가격지수 (지역: 인천)

[출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템 R-ONE]

지 수												
기간	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	97.19	96.89	96.53	96.26	95.95	-	-	-	-	-	-	-
2024년	99.93	99.76	99.55	99.29	99.1	98.88	98.66	98.39	98.26	98.14	97.89	97.47
2023년	103.56	103.18	102.84	102.40	101.85	101.36	101.13	100.96	100.79	100.63	100.41	100.00

※ 오피스텔 조사기준월: 2023.12 = 100

3) 시점수정치

물건 기호	비교 사례	산정기간	구 분	시점	지수	시점수정치 (A/B)
1	A	2025.06.04 ~ 2025.07.04	본건의 기준시점 지수 (A)	2025.05	95.95	1.00000
			사례의 거래시점 지수 (B)	2025.05	95.95	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
요인구분	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건과 비교사례는 동일단지에 소재하여 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등) 등			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 비교사례 대비 동일건물에 소재하여 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 비교사례 대비 대체로 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 비교사례 대비 대체로 유사함.
누 계		1.000		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

물건 기호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	4,138,072	1.000	1.00000	1.000	4,138,072	22.4850	93,044,549	93,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

물건 기호	소재지/ 건물명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	인천광역시 남동구 구월동 1142-2외 3필지 대명어반스тей	21층 2105호	22.4850	3.5545	93,000,000
감정평가액 (합계)					₩93,000,000.-

2. 감정평가액 결정의견

주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액은 참고가격 자료(인근지역 내 유사부동산의 시세수준 및 평가사례, 경매통계분석 등)와 비교 검토한 결과 그 합리성이 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준, 대상 부동산의 특성, 환가성 및 장래 동향, 평가목적 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
1	인천광역시 남동구 구월동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 미래로 30	1142-2	공동주택, 업무시설, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지 지하2층 지상2층							
		1142-3,			1층	420.85					
		1142-4,			2층 ~ 9층 각	576.8946					
		1142-5			10층 ~ 16층 각	637.0653					
		대명어반			17층 ~ 18층 각	571.1283					
		스태이			19층 ~ 22층 각	637.0653					
					지하1층	934.481					
					지하2층	1,029.256					
		1. 동 소			1142-2	대	일반상업지역	330.2			
		2. 동 소			1142-3	대	일반상업지역	331.6			
		3. 동 소			1142-4	대	일반상업지역	330.8			
		4. 동 소			1142-5	대	일반상업지역	330.1			
							(내)				
							철근콘크리트구조				
							제21층 제2105호	22.4850	22.4850	93,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				3.5545							
			1,2,3,4소유권대지	1,322.7x---	3.5545						
				1,322.7							
					토지·건물	배분내역					
					토 지 :	27,900,000					
					건 물 :	65,100,000					
	합 계					₩93,000,000.-					
			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 남동구 구월동 소재 인천광역시청 남측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 오피스텔, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 양호함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장, 근거리에서 지하철역(인천1,2호선"인천시청역") 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 지상22층 건물 내 제21층 제2105호로서,
(사용승인일: 2018.04.25)
외벽: 인조석, 타일 붙임 마감 등.
창호: 하이새시 창호 등임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 오피스텔임.(폐문부재로 내부확인은 못함)

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 냉·난방설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

4필지 일단의 평탄한 가장형 토지로서, 공동주택, 업무시설, 근린생활시설의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건토지 서측으로 노폭 약 50미터 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

<구월동 1142-2, 1142-3, 1142-4, 1142-5 공히>
일반상업지역 , 방화지구 , 제1종지구단위계획구역(2021-09-16)(구월업무) , 광로2류(폭 50m~70m)(2019-06-10)(접합), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

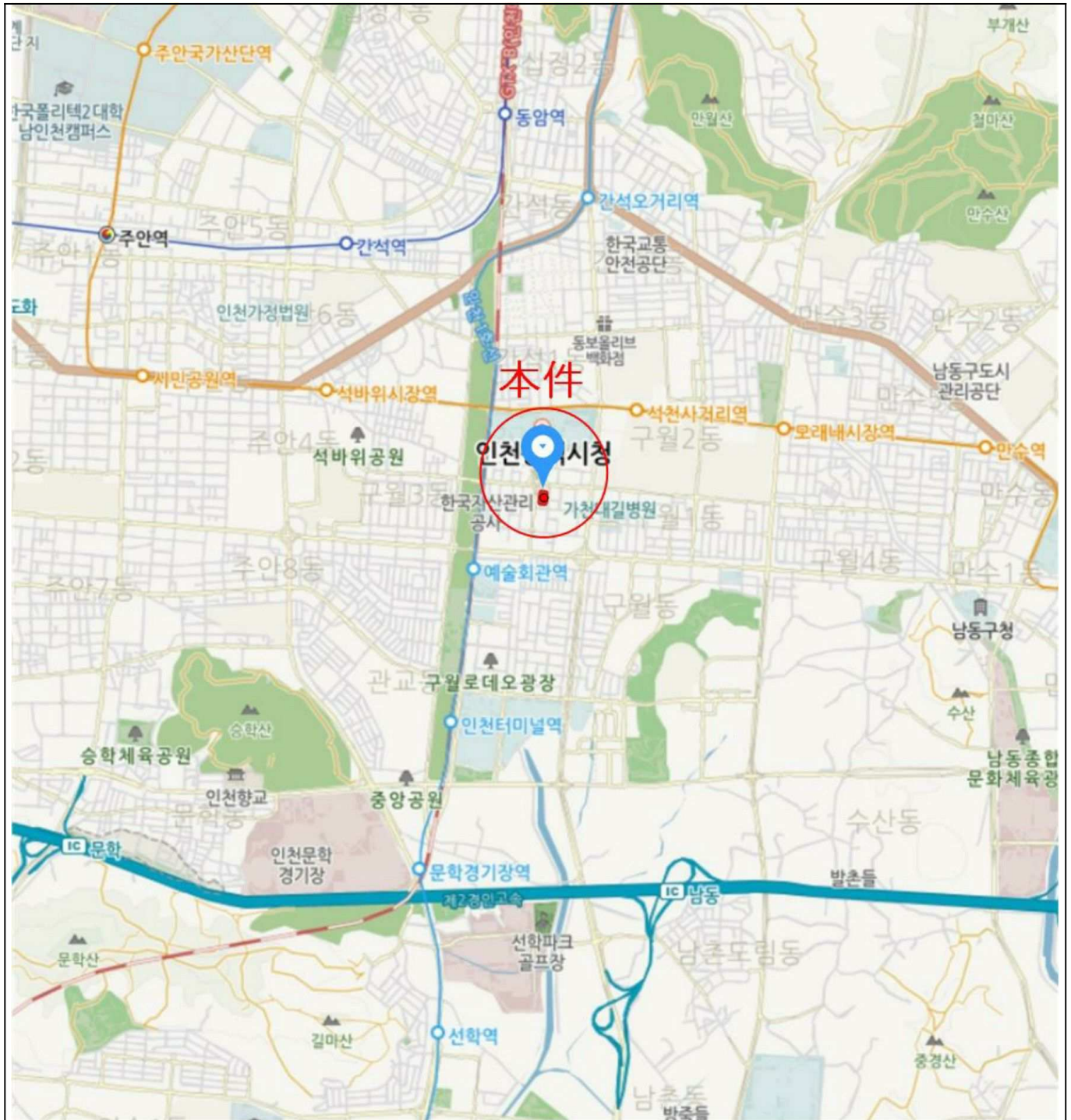
등기사항전부증명서 을구 순위번호 1 에 "주택임차권" 등기 설정됨.
-임차보증금: 금120,000,000원
-점유개시일: 2022.02.04
별첨 "등기사항전부증명서" 참조

광역 위치도



소재지

인천광역시 남동구 구월동 1142-2외 대명어반스테이 21층 2105호



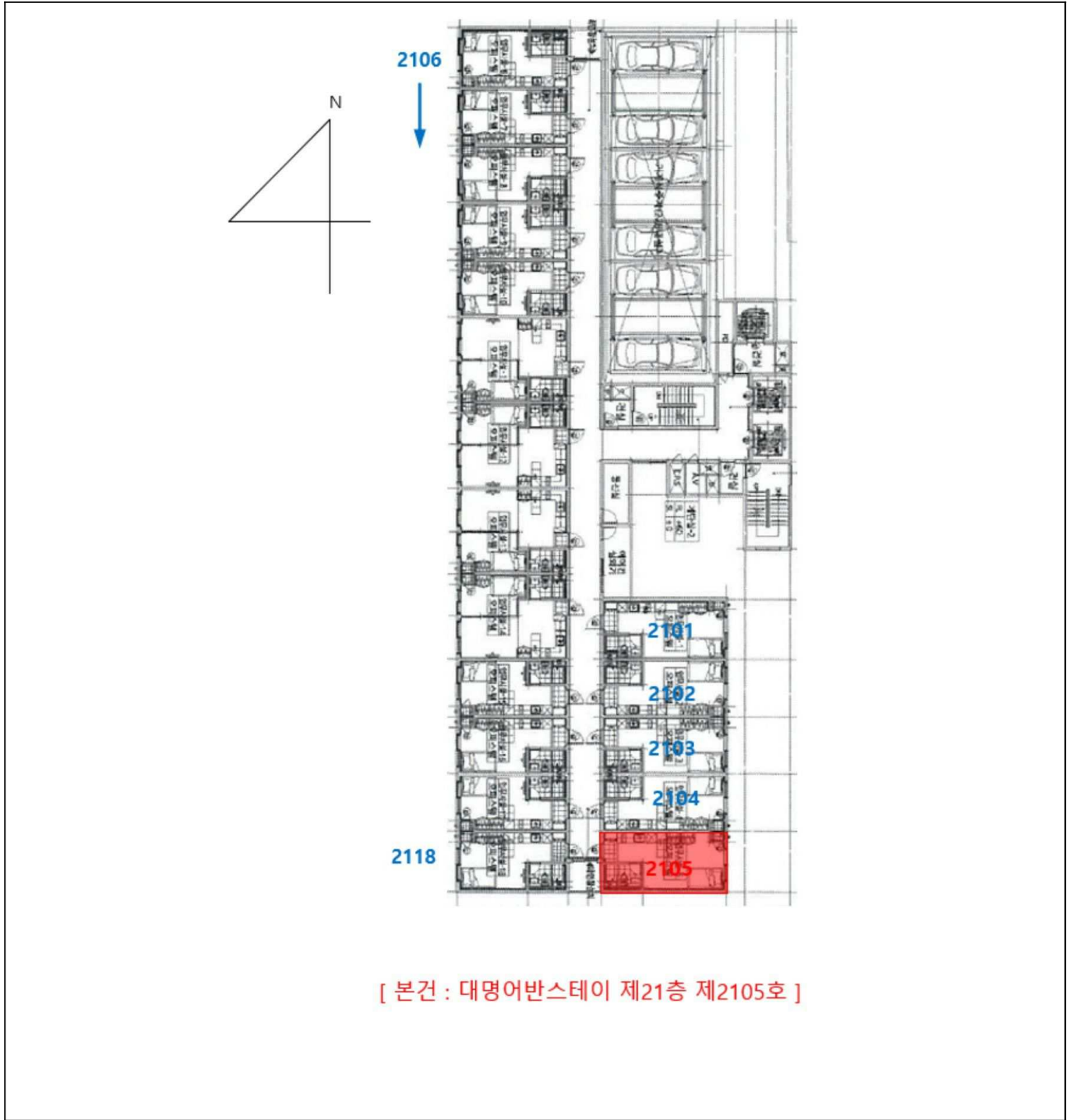
상세위치도



소재지	인천광역시 남동구 구월동 1142-2외 대명어반스테이 21층 2105호
-----	---



건물개황도



[본건 : 대명어반스데이 제21층 제2105호]



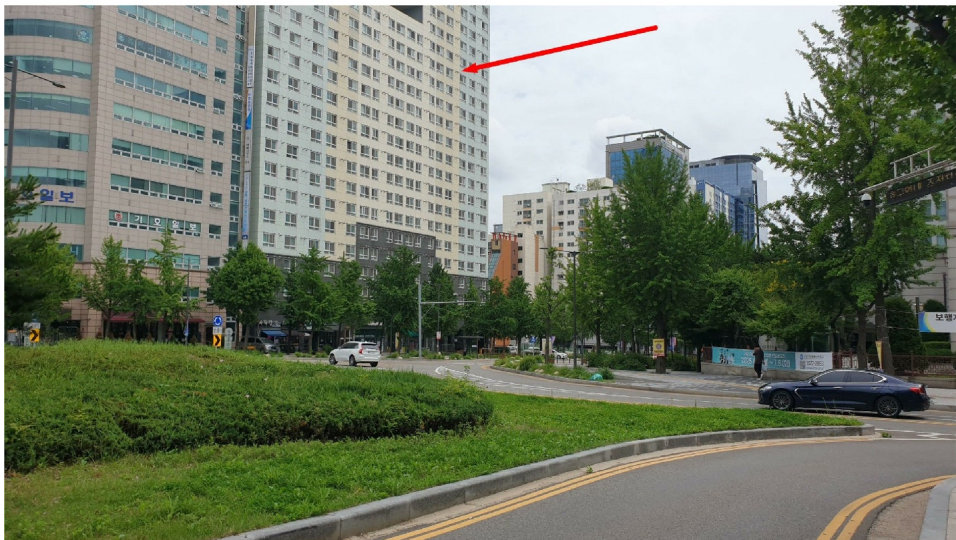
()



(2105)



()



()