

회 보 서

우)21556 인천광역시 남동구 남동대로765번길 17, 8층 805호, 806호(구월동, 수지인텔리타워)
E-Mail : k31988@daum.net

TEL. 032-429-6001
FAX. 032-429-6002

문서번호 : dg3-250805-301

시행일자 : 2025-08-18

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 이상규

참 조 : 경매8계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)감정평가법인 대교의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.08.05자 귀 제 『2025타경511213』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『김관환 소유물건(2025타경511213)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대교 경인지사

지사장 정혁민



수수료 청구서

(전화: 032-429-6001, FAX: 032-429-6002)

문서번호 : dg3-250805-301

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 이상규 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.08.05 자 귀 제 『 2025타경511213 호로 의뢰하신 『 인천광역시 미추홀구 주안동 177-9 편한자이캐슬 7층 705호 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	332,880	
실	여 비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	10,000
	기타 실비	4,000
비 소 계	244,000	(250,000+151,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 332,880
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	576,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	57,600	
합 계	633,600	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	633,600	

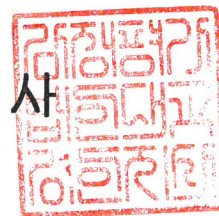
붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

IBK기업은행 구월동 : 43413021801016(예금주:(주)감정평가법인대교 경인지사)

(주)감정평가법인 대교 경인지사

지사장 정혁민



감정평가서

APPRAISAL REPORT

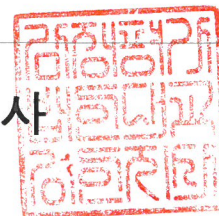
건명: 김관환 소유물건(2025타경511213)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: dg3-250805-301

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.

(주)감정평가법인 대교 경인지사



(구분건물)감정평가표

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

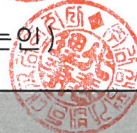
감정평가사
정혁민

정혁민



(주)감정평가법인 대교 경인지사 지사장 정혁민

(서명또는인)



감정평가액	이억일백만원정 (₩201,000,000.-)		
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	인천지방법원 경매8계
소유자 (대상업체명)	김관환 (2025타경511213)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.08.07	2025.08.05 ~ 2025.08.07
		작성일	2025.08.08

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	201,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩201,000,000	

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

심사자 : 감정평가사
이완희

이완희



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가방법

1. 감정평가의 대상 및 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 “시민공원역(인천2호선)” 북측 인근에 위치하는 건물[건물명: 편한자이캐슬, 「집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 “구분건물”이라 한다.)] 내 제7층 제705호로서, 본 감정평가는 인천지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

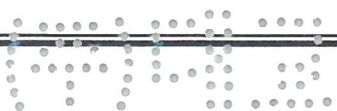
본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 8월 7일로 하였음.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 8월 5일부터 2025년 8월 7일임.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가의 방법

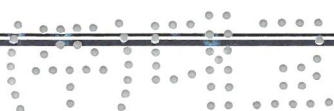
본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 제반 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기가 부적합하며, 수익방식은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있어 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았음.

6. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

7. 기타 참고사항 및 유의사항

- 본건은 수차례 방문하였으나 폐문부재로 인하여 집합건축물대장상의 층별평면도 및 호별평면도에 의해 위치확인 및 내부구조를 확인하였으며, 통상적인 내부상태를 기준으로 감정평가하였으니, 경매진행시 참고 바람.
- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

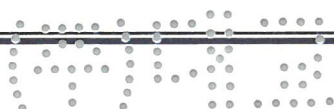
거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법이며, 시장성을 반영하는 평가방법임.

2. 전체 건물의 개요(집합건축물대장(표제부,갑)기준)

구 분	내 용
소 재 지	인천광역시 미추홀구 주안동 177-9 [도로명주소: 인천광역시 미추홀구 주안중로9번길26(주안동)]
건물명, 층, 호수	편한자이캐슬 제7층 제705호
용도지역	일반상업지역
사용승인일	2018.3.28.
주 용 도	업무시설
구 조	철근콘크리트구조
층수, 연면적	지하2층/지상13층, 5,433.29㎡

3. 대상부동산의 개요

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (주:㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
가	제 7 층 제 705 호	53.537	26.8459	80.3829	8.9004	오피스텔



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산 거래사례 및 평가사례

기 호	소재지	층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 평가금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 기준시점	비 고
A	주안동 00-0외 마인블루빌	0/000	44.44	145,000,000	3,262,826	2025.5.29.	매매
B	주안동00-0 주안지웰에스 테이트 제000동	00/0000	23.2701	95,000,000	4,082,492	2025.1.20.	매매
C	주안동00-0 주안지웰에스 테이트 제000동	00/0000	23.2701	99,000,000	4,254,387	2024.12.5.	매매
D	주안동 000-0외 아르누보 제000동	0/000	69.20	265,000,000	3,829,480	2024.2.21.	매매
E	주안동 000-0 편한자이캐슬	00/0000	53.537	220,000,000	4,109,308	2025.2.26.	경매 평가
F	주안동 000-0 편한자이캐슬	0/000	59.386	216,000,000	3,637,221	2025.6.19.	경매 평가
G	주안동 000-0 편한자이캐슬	0/000	59.386	222,000,000	3,738,255	2025.2.22.	경매 평가

2) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 유사 거래사례로 대상 물건과 물적 유사성이 높은 사례인 **거래사
례(D)**를 선정함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 사정보정

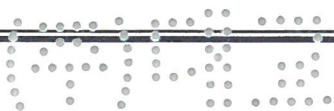
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)

6. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 자가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 한국부동산원이 조사·발표한 오피스텔 매매가격지수[인천]를 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

구 분	적 용 치	비 고
본건 기준시점 매매가격지수	95.65	2025년 6월
사례의 매매시점 매매가격지수	99.93	2024년 1월
시점수정치	0.95717	95.65 / 99.93

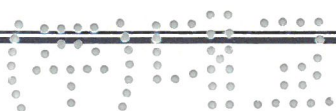
※ 본건 기준시점 매매가격지수는 2025년 7월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2025년 6월 지수를 적용하고, 사례의 매매시점 매매가격지수는 2024년 1월 지수를 적용함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 가치형성요인비교

기호(가)/ 거래사례(D)			
조건	세항목	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.05	본건은 거래사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.95	본건은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
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	1.03	본건은 거래사례 대비 전유부분의 면적 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인.	1.00	대체로 유사함.
누 계	-	1.027	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 비준단가 결정

기호	사례단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	3,829,480	1.000	0.95717	1.027	3,764,431	3,760,000

※ 결정단가는 산출단가의 만원 단위 미만에서 반올림하였음.

III. 참고가격 자료

1. 본건 가격수준

기호	구 분	가격수준(원/㎡) (전유면적 기준)
가	본건 유사 구분건물 시세	3,600,000원/㎡ ~ 3,900,000원/㎡ 내외수준임

2. 최근 경매시장 추이

<※ 출처 - 태인경매>

○ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.08.05 ~ 2025.08.05)

■ 인천 미추홀 주안동

지역통계		인천			미추홀			주안동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	오피스텔	69.06%	69.43%	1,477	63.60%	63.07%	613	66.02%	66.77%	185
6개월 평균	오피스텔	68.35%	67.96%	912	61.43%	60.44%	392	64.34%	64.86%	121



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

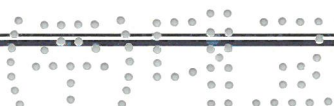
1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡) (A)	결정단가 (원/㎡) (B)	산출가액(원) (C=A×B)	감정평가액(원)
가	제 7 층 제 705 호	53.537	3,760,000	201,299,120	201,000,000

※ 감정평가액은 산출가액의 백만원 단위 미만에서 반올림하였음.

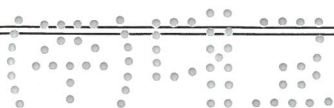
2. 결정의견

상기 참고가격 자료(본건 가격수준, 인근호수 및 인근 유사부동산 거래사례, 경매시장 추이 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 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 가	인천광역시 미추홀구 주안동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안중로 9번길26	177-9 편한자이 캐슬	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층				
				지2층	16.08			
				지1층	371.93			
				1층	102.96			
				2층	395.14			
				3층	395.14			
				4층	395.14			
				5층	395.14			
				6층	395.14			
				7층	395.14			
				8층	395.14			
				9층	395.14			
				10층	445.3			
	11층	445.3						
	12층	445.3						
	13층	445.3						
		옥탑2층 (연면적제외)	35.18					
		옥탑1층 (연면적제외)	27.02					
		177-9	대	일반상업지역	601.6			
				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제705호	53.537	53.537	201,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			1.소유권	8.9004				
			----- 대지권	601.60x----- 601.60	8.9004			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 56,280,000 144,720,000		
	합 계					₩201,000,000.-		
			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 미추홀구 주안동 소재 "시민공원역(인천2호선)" 북측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 오피스텔, 아파트, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철역이 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 건물내 7층 705호로서,

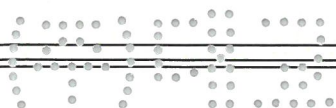
외벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 및 석재 등 마감,
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화설비 등이 되어 있음.



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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형 토지로서, 업무시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로, 남측 및 동측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로가 있음.

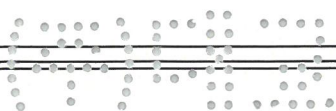
(8) 토지이용계획 및 제한상태

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>, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) 중점경관관리구역(2023-09-20)임.

(9) 공부와의 차이

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

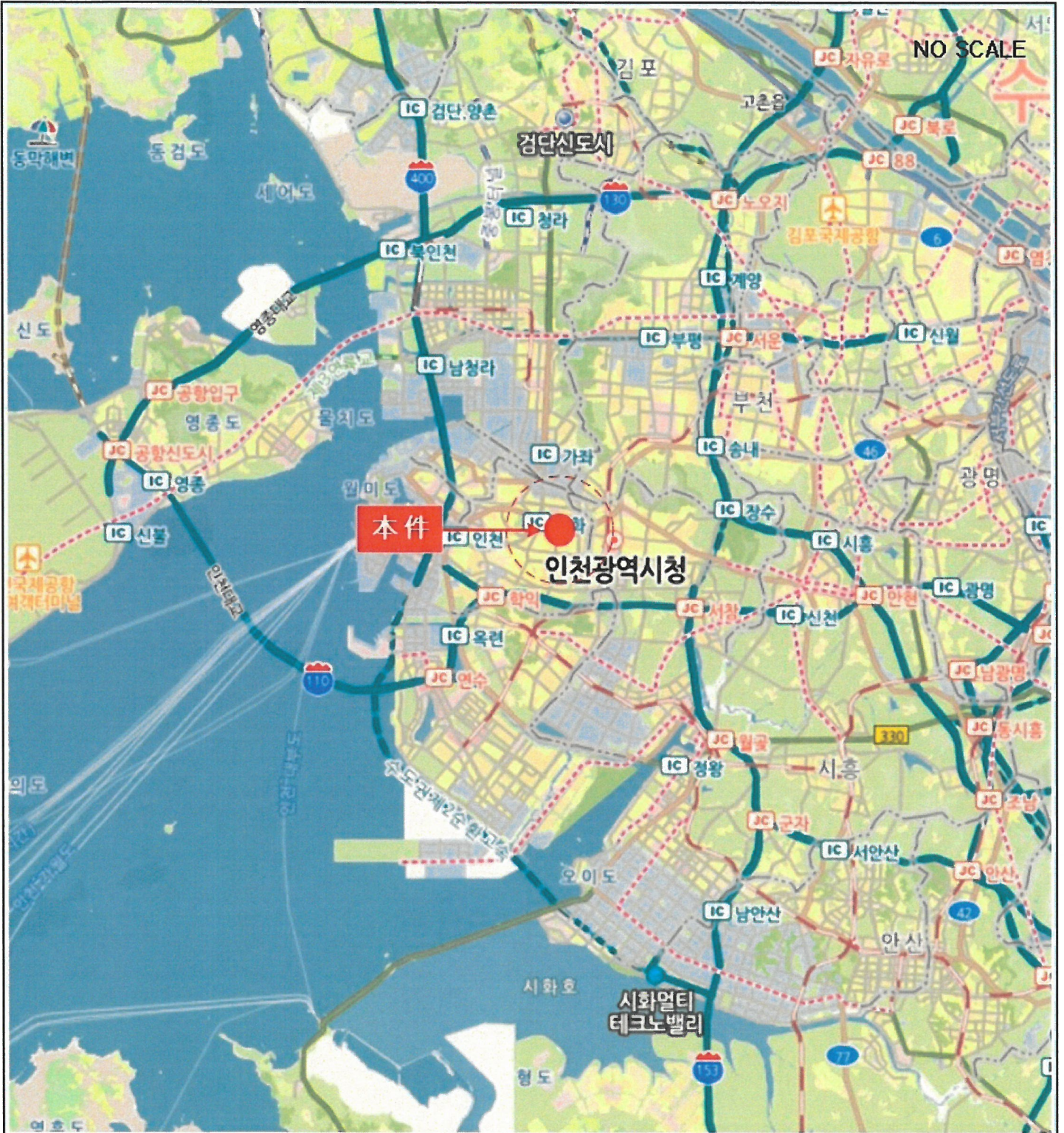
임대관계는 미상임.



광역 위치도

소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 177-9 편한자이캐슬 제7층 제705호



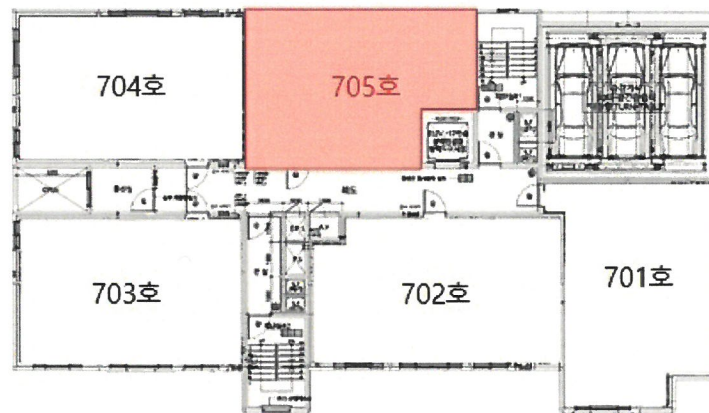
상세위치도

소재지 인천광역시 미추홀구 주안동 177-9 편한사이캐슬 제7층 제705호

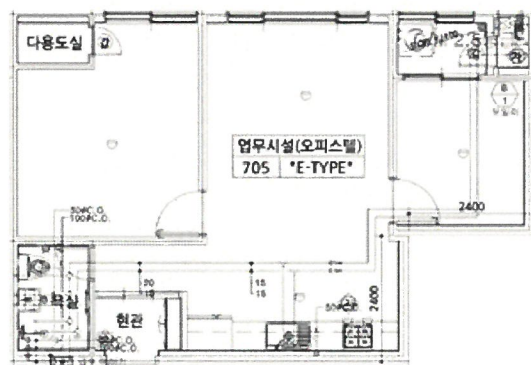


건물개황도

NO SCALE



< 편한자이캐슬 제7층 호별배치도 >



< 편한자이캐슬 제7층 제705호 내부구조도 >

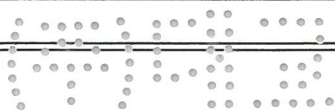
사 진 용 지



[본건 외부전경]



[주변전경]



사 진 용 지



[입구전경]



[현관문전경]

