

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김호성 소유물건(2025타경511869)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: JDI250829-2-001



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 정도 경인지사

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김성치 (인)

(주)감정평가법인 정도 경인지사 지사장 김병철 (서명또는인)

감정평가액	일억칠천육백만원정(₩176,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	김호성 (2025타경511869)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.09.05	2025.09.01 ~ 2025.09.05	2025. 09. 09	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	176,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩176,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김병철 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 “미추홀구청” 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 소노하임 10층 1002호)로서, 법원경매(인천지방법원 제출용)목적 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하였음. 여기서 “시장가치”란 「감정평가에 관한 규칙」 제2조(정의) 제1호에서 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 가액(價額)으로 규정하고 있음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 09월 05일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2025년 09월 01일 ~ 2025년 09월 05일)

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

대상물건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

### 나. 감정평가방법

- 1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.
- 2) 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분소유권의 대상이 되는 물건으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

다만, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법 이외의 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

## 5. 기타 참고 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- 2) 귀 원의 요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였는바 경매 진행 시 참조하시기 바람.
- 3) 대상물건 호수의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 현장조사시 현관문 호수표기 등을 확인하였고, 내부구조는 수차례 방문하였으나 이해관계인 폐문 및 부재로 인하여 내부구조 및 확장여부 등을 확인하지 못하여 집합건축물대장상 건축물 현황도면을 기준으로 일반적 상태로 평가하고 내부구조도를 도시하였는바 업무 진행시 참조하시기 바람.
- 4) 대상물건 기호<1>의 ‘등기사항전부증명서’ 상에 “주택임차권등기(2024.03.14. 임차보증금 180,000,000원)” 가 기재되어 있으므로 업무에 유의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장 등 ]

구 분	내 용
명 칭	소노하임
소 재 지	인천광역시 미추홀구 송의동 162-81, 162-82, 162-84 (도로명주소 : 인천광역시 미추홀구 경인로7번 11)
용 도 지 역	일반상업지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 지하 1층 / 지상 12층
사용승인일자	2018.01.19
주 용 도	업무시설, 공동주택
기 타 설 비	위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비, 기계식주차설비 등

※ 대상건물 2층~10층은 오피스텔이며 11, 12층은 다세대주택임

### 2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1	10	1002	오피스텔	59.974	11.5914	71.5654	10.72	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 지역요인 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 동일건물 내 오피스텔 및 아파트 거래사례 등

[ 출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 ]

사례 기호	소재지	건물 명칭	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
								사용승인일	
#1 (본건)	미추홀구 송의동 162-81외	소노 하임	**/ ****	59.974	10.72	180,000,000	3,001,301	2022.06.16	오피 스텔
								2018.01.19	
#2	미추홀구 송의동 162-81외	소노 하임	*/ ***	70.6604	12.52	170,000,000	2,405,874	2025.05.26	오피 스텔
								2018.01.19	
#3	미추홀구 송의동 162-81외	소노 하임	*/ ***	69.5884	12.42	198,000,000	2,845,302	2022.04.16	오피 스텔
								2018.01.19	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례 기호	소재지	건물 명칭	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
								사용승인일	
#4	미추홀구 송의동 162-81외	소노 하임	*/ ***	59.974	10.72	220,000,000	3,668,256	2022.06.16	오피 스텔
								2018.01.19	
#5	미추홀구 송의동 169-25외	골드 프라임	*/ ***	81.616	12.03	230,000,000	2,818,075	2025.06.23	오피 스텔 (소각)
								2016.06.20	
#6	미추홀구 송의동 182-4	다우림 201동	**/ ****	76.57	10.3	235,000,000	3,069,087	2024.01.21	오피 스텔 (중각)
								2018.03.29	
#7	미추홀구 송의동 182-4	다우림 201동	**/ ****	72.32	9.72	203,000,000	2,806,969	2024.10.14	오피 스텔 (중각)
								2018.03.29	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

※ <사례#1~사례#4> 대상건물 사례로서 오피스텔 사례임

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 비교거래사례의 선정

대상 건물의 최근 수년간 오피스텔 거래사례는 거의 없는편으로, 상기에서 제시한 바와 같이 지리적으로 가까운 동일건물 오피스텔 거래사례와 인근 유사 오피스텔 사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있으며 거래사례로서 감정평가목적 등을 종합적으로 고려하여 거래시점이 좀 오래되었으나 **비교가능성이 크다고 판단되는 동일건물 오피스텔 사례인 <거래사례 #3>을 비교사례로 선정하였음.**

[ 출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 ]

사례 기호	소재지	건물 명칭	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
								사용승인일	
#3	미추출구 송의동 162-81외	소노 하임	*/ ***	69.5884	12.42	198,000,000	2,845,302	2022.04.16	오피 스텔
								2018.01.19	

## 3. 사정보정

사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘오피스텔 매매가격지수’, 인천광역시 를 활용하여 산정함.

[출처 : R-one(인천광역시)]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2025년	97.19	96.89	96.53	96.26	95.95	95.65	<b>95.39</b>	-	-	-	-	-
2024년	99.93	99.76	99.55	99.29	99.1	98.8	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
2022년	106.38	106.22	<b>106.18</b>	106.06	105.95	105.85	105.66	105.48	105.20	104.91	104.55	104.04
2021년	101.27	101.18	101.29	101.49	101.86	102.34	102.84	103.70	104.70	105.44	106.00	106.42

구분	적용 연월	가격지수	비고
사례 거래시점 (2022.04.16)	2022년 03월	106.18	B
기준시점 (2025.09.05)	2025년 07월	95.39	A
시점수정치		<b>0.89838</b>	<b>A/B</b>

※ 거래시점: 2022.04.16., 2022년 03월 지수를 적용 함

※ 기준시점: 2025.09.05., 2025년 07월 지수를 적용 함

## 5. 지역요인비교

대상물건은 비교사례와 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	대상물건<1> / 사례#3	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	동일건물로 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일건물로 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.15	대상은 비교사례대비 전용면적대소, 층별효용, 개방감 등에서 우세함
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치 누계		1.150	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

### 가. 감정평가 단가결정

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,845,302	1.000	0.89838	1.000	1.150	2,939,587	2,940,000

※ 적용단가는 유효숫자 세자리 기준하였음.

### 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	10/1002	59.974	2,940,000	176,323,560	176,000,000	-

※ 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 8. 가격자료 및 합리성 검토

### 가. 대상건물 내 오피스텔 평가사례

[ 출처 : 감정평가정보센터 ]

사례 기호	소재지	건물 명칭	층/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
								사용승인일	
ㄱ	미추홀구 송의동 162-81외	소노 하임	*/ ***	70.66	법원 경매	204,000,000	2,887,065	2024.10.22	오피 스텔
								2018.01.19	
ㄴ	미추홀구 송의동 162-81외	소노 하임	*/ ***	70.99	법원 경매	218,000,000	3,070,855	2025.09.04	오피 스텔
								2018.01.19	
ㄷ	미추홀구 송의동 162-81외	소노 하임	*/ ***	59.97	법원 경매	181,000,000	3,018,176	2025.03.17	오피 스텔
								2018.01.19	
ㄹ	미추홀구 송의동 162-81외	소노 하임	*/ ***	59.97	법원 경매	176,000,000	2,934,801	2025.02.04	오피 스텔
								2018.01.19	
ㄴ	미추홀구 송의동 162-81외	소노 하임	*/ ***	69.59	법원 경매	213,000,000	3,060,785	2024.12.30	오피 스텔
								2018.01.19	
ㄷ	미추홀구 송의동 162-81외	소노 하임	*/ ***	70.66	법원 경매	243,900,000	3,451,741	2023.12.31	오피 스텔
								2018.01.19	
ㄹ	미추홀구 송의동 162-81외	소노 하임	**/ ****	67.75	법원 경매	228,000,000	3,365,314	2025.08.04	<u>다세대 주택</u>
								2018.01.19	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 대상물건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[ 출처 : 인근 공인중개사사무소 등 ]

구분	가 격 수 준
대상 인근 유사오피스텔	<p>대상 건물의 최근 거래사례는 적은 상태이며, 유사 전유면적 약 59㎡ 기준으로 대상과 인접한 유사오피스텔 가격수준은 전유면적당 약 2,400,000원/㎡~ 3,000,000원/㎡ 내외 수준으로 파악됨. 다만, 사용승인일, 접면도로 너비, 전면도로 상태, 향, 층 등에 따라 차이가 있으며, 부동산시장 경기동향이 둔화됨에 따라 수요 감소로 과거대비 가격시세의 변동성이 있으므로 유의하시기 바람.</p>

## 다. 경매통계자료

[ 출처 : 대법원 법원경매정보 ]

소재지	통계기간	물건구분	매각율(%)	매각가율(%)
인천광역시 미추홀구	최근 1년 (2024.09~2025.08)	아파트	30.3	62.5
		단독주택, 다가구	23	66
		대지, 전답, 임야	18.4	57.9
		연립주택, 다세대	29.2	62.2
		오피스텔	31.2	64.4

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

기호	소재지	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	결정가격 (원)
1	인천광역시 미추홀구 송의동 162-81외 소노하임 제10층 제1002호	59.974	11.5914	71.5654	10.72	176,000,000
합 계						176,000,000

### 2. 감정평가액 결정 의견

대상물건은 오피스텔로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사건물의 거래사례, 인근 평가사례, 인근 가격수준, 거래동향, 감정평가목적, 법원경매통계상 매각가율 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 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 미추홀구 송의동  [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로7번길 11	162-81, 162-82, 162-84 소노하임	업무시설, 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 12층					
		1) 인천광역시 미추홀구 송의동	162-81	대	일반상업지역		38		
		2) 동 소	162-82	대	일반상업지역		51.6		
		3) 동 소	162-84	대	일반상업지역		436.6		
					(내)				
		동소	162-81 162-82 162-84 삼지상		철근콘크리트구조 제 10층 제 1002호  1),2),3).소유권 ----- 대지권		59.974  10.72 526.2x----- 526.2	59.974  10.72	176,000,000   배분내역 토 지 : 52,800,000 건 물 : 123,200,000
	<b>합 계</b>						<b>₩176,000,000.-</b>		
			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

대상물건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 "미추홀구청" 서측 인근에 위치하며, 주위는 대부분 공동주택, 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재하는 주거 및 상업지대로서, 제반 주위환경은 대체로 보통시 됨.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근 1km 부근에 경인국철 1호선 '도원역'이 위치하고 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 대체로 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 건물 내 제10층 제1002호로서,  
(사용승인일 : 2018.01.19)  
외벽 : 석재붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

공부상 업무시설(오피스텔)로 이용중임. (폐문부재로 내부확인 못함)

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 기계식주차설비 등이 있는 것으로 탐문됨.

# 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

3필 일단의 사다리형의 토지로서, 업무시설(오피스텔) 및 공동주택의 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

대상물건 남동측으로 약 6미터내외, 북동측 및 남서측으로 노폭 약 3미터내외 포장도로에 각각 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

송의동 162-81, 162-82번지 :  
일반상업지역(2022-06-13), 방화지구,  
가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의  
관리 및 이용에 관한 법률>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법> 이며,

송의동 162-84번지:  
일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 시가지경관지구(2023-12-18),  
가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의  
관리 및 이용에  
관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

없음

## 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) |          |

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 대상물건 기호<1>의 '등기사항전부증명서' 상에 "주택임차권등기(2024.03.14. 임차보증금 180,000,000원)"가 기재되어 있으므로 업무에 유의하시기 바람.

# 광역위치도



소재지

인천광역시 미추홀구 송의동 162-81외 2필지 소노하임 10층 1002호



# 상 세 위 치 도



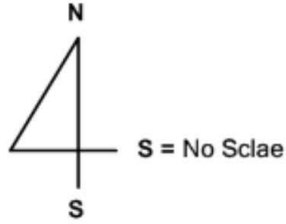
소 재 지	인천광역시 미추홀구 송의동 162-81외 2필지 소노하임 10층 1002호
-------	---



# 호 별 배 치 도



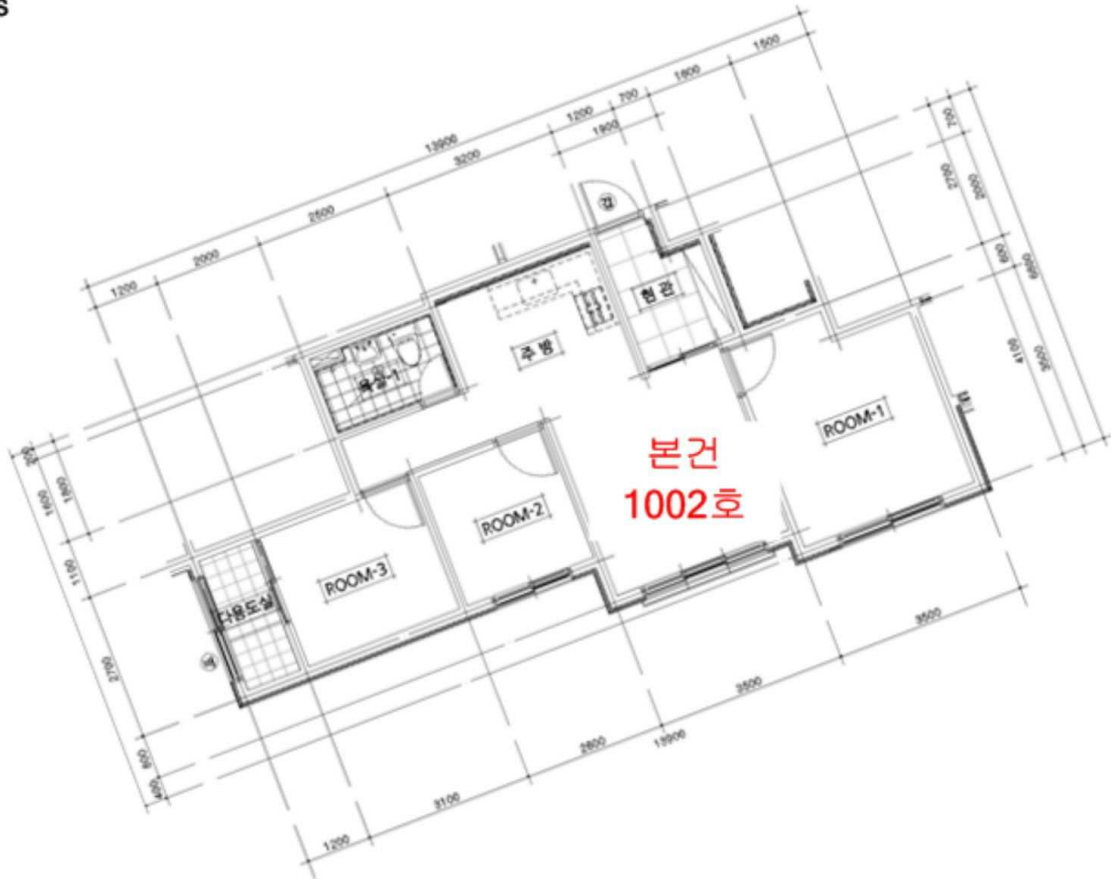
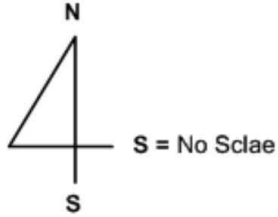
**소 재 지** 인천광역시 미추홀구 송의동 162-81외 2필지 소노하임 10층 1002호



**본건 : 인천광역시 미추홀구 송의동 162-81외 2필지  
소노하임 10층 1002호**

# 내부 구조도

**소재지** 인천광역시 미추홀구 송의동 162-81외 2필지 소노하임 10층 1002호



**본건 : 인천광역시 미추홀구 송의동 162-81외 2필지  
소노하임 10층 1002호**





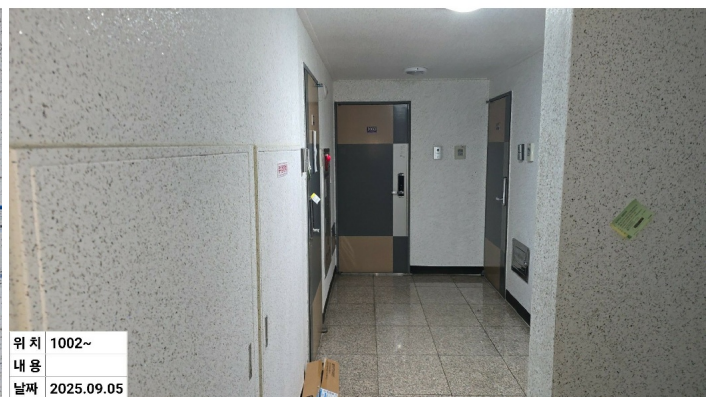
<1>



<1>



<1>



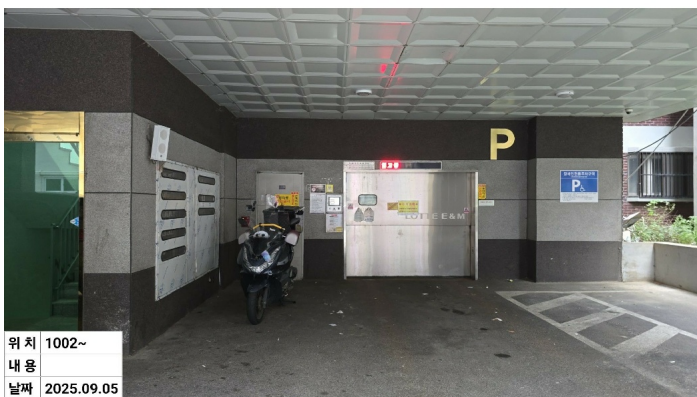
<1> 10



<1> 1



<1> 1



<1> 1



<1> 1

