

# 감정평가서

건명	윤정섭 소유물건(2025타경512781)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규
감정서번호	HS251001-03-1057

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

(주)효산감정평가법인 경인지사



# (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사  
유일용



(주)효산감정평가법인 경인지사 지사장 박종경

(서명또는인)



감정평가액	이역사천칠백만원정 (₩247,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	윤정섭 (2025타경512781)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.10.10	2025.10.10	2025.10.13		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	247,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩247,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 박종경		박종경			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가개요

### 1. 평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 “미추홀구청” 북서측 인근에 위치하는 구분건물(오피스텔)로서, 인천지방법원의 강제경매(2025타경 512781) 목적의 감정평가임.

### 2. 평가기준 및 방법

#### (1) 평가기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가 이론에 의거하여 평가하였음.

#### (2) 평가방법

본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 의한 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사완료 일인 2025년 10월 10일로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 10월 10일에 실지조사를 실시하였으며, 실지 조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

## 5. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

## 6. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등의 물적사항은 귀 제시목록 및 관련공부 등에 의거 하였음.
- 본건은 현장조사 당시 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 인해 내부 확인이 곤란하여, 외부조사 및 건축물현황도, 탐문조사 등을 통하여 확인하였으나, 현황과 다소 상이할 수도 있는 바, 경매 진행시 참고 및 재확인하시기 바람.
- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물)과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어 지므로 토지, 건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분 하여 후첨 ‘감정평가 명세표’에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가시 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 배분비율표 등에 의거하였으며, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상부동산 개요

### 1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장 ]

구 분	내 용
명 칭	아르누보
소 재 지 (도로명주소)	인천광역시 미추홀구 송의동 158-31 (인천광역시 미추홀구 미추로 50)
용 도 지 역	일반상업지역
대 지 면 적(㎡)	724.3
연 면 적(㎡)	6,244.0985
구 조 및 규 모	지하1층/지상14층
사용승인일	2018.11.06
주 용 도	업무시설 및 공동주택
기 타 설 비	기본 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 기계식주차설비, 난방설비 등
비 고	-

### 2. 대상 부동산의 현황

본건 연번	동	층	호수	용 도	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1	-	8	803	오피스텔	74.2901	31.0568	105.3469	12.079	-

※ 상기 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용부분 "주" 부분 합계 면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지	건물명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)		거래시점	비교
						전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인일		
#1	미추홀구 송의동 1**-3*	아르누보	-/2/20*	73.1415	11.892	260,000,000	2022.11.06	-	
						3,554,753	2018.11.06		
#2	미추홀구 송의동 1**-*	-	-/8/80*	58.84	10.3302	201,000,000	2024.12.27	-	
						3,416,044	2017.09.22		

#### (2) 거래사례의 선정

상기의 거래사례는 인근지역 내 거래사례로서, 대상물건과 동일 건물 내에 소재하여 위치적 및 물적 사항 등에서 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 아래의 거래사례를 비교사례로 선정함.

선정 거래사례	#1
---------	----

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업으로서, 본건 거래사례의 경우 매도자와 매수자의 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 없음(1.000).

## 4. 시점수정

본건은 오피스텔로서 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수”을 활용하여 산정함.

### [시점수정치 산정]

시점수정치 산정
오피스텔 지역 : 인천광역시(22.11.06~25.10.10)
거래시점 : 2022.11.06, 2022년10월 지수를 적용 함
기준시점 : 2025.10.10, 2025년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년08월 지수를 적용함
2022.11.06 매매 가격지수 (적용:2022년10월) : 104.91
2025.10.10 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 95.22
시점수정치 : $95.22/104.91 \approx 0.90764$
0.90764

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 건물 내에 소재하여 단지외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등				
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 건물 내에 소재하여 단지내부요인은 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
단지내 통로구조(복도식/계단식) 등				
개별 요인	층별 효용	1.00	1.03	본건은 사례 대비 층별 효용에서 다소 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
누 계		1.030		1.00 × 1.00 × 1.03 × 1.00

## 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

본건 연번	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)	비고
1	3,554,753	1.000	0.90764	1.030	74.2901	246,883,022	247,000,000	-

※ 비준가액은 산출가액 십만원 단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅳ. 참고가격 자료 (인근 평가사례)

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보, 한국부동산원 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지	건물명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점	비고
A	미추홀구 송의동 1**-3*	아르누보	-/8/80*	71.8485	238,000,000	3,312,526	2025.07.21	경매
B	미추홀구 송의동 1**-3*	아르누보	-/6/60*	71.8485	239,000,000	3,326,444	2025.06.26	경매
C	미추홀구 송의동 1**-3*	아르누보	-/6/60*	73.1415	240,000,000	3,281,311	2025.01.31	경매

## Ⅴ. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

본건 연번	전유면적 (㎡)	비준가액(원)	감정평가액(원)	비고
1	74.2901	247,000,000	247,000,000	전유면적 기준단가(원/㎡) 3,320,000

※ 전유면적 기준단가는 천원 단위에서 반올림함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 결정의견

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 산정된 비준가액이 인근 평가사례, 인근 시세 및 부동산시장 동향 등을 종합 고려할 때 적정한 것으로 판단되는 바 본건 구분 건물의 감정평가액을 위와 같이 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 미추홀구 송의동  [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 미추로 50	158-31 아르누보	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층				
				지1층	373.505			
				1층	97.93			
				2층~10층 각	467.4095			
				11층~14층 각	391.4945			
	1.동소	158-31	대			724.3		
				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	74.2901	74.2901	247,000,000	비준가액 (공용면적 포함.)
				1.소유권대지권	12.079	12.079		
					724.3x----- 724.3			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 74,100,000 172,900,000	
	합 계			이 하	여	백	₩247,000,000.-	

# 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 송의동 소재 "미추홀구청" 북서측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 오피스텔, 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 관공서 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위 환경은 대체로 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 도원역(지하철1호선) 및 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 대체로 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상14층 건물 내 제8층 제803호로서,

외벽 : 석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.(구조는 후첨 "내부구조도" 참조.)

## (5) 설비내역

기본 급배수설비 및 위생설비, 승강기설비, 소방설비, 자주식 및 기계식주차장, 도시가스 설비, 난방설비 등이 되어있음.

# 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

인접 필지와 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 업무시설 및 연립주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 남서측 및 북동측으로 노폭 약 20미터 및 6미터 내외의 포장도로에 각각 접해있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

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>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(외국인 등에 한함(지정기간: 2025. 8. 26.~2026. 8. 25.)))

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항 미상이나, 등기사항전부증명서상 주택임차권이 설정이 되어있으며, 그 내역은 아래와 같은 바, 경매 진행시 참고 및 재확인 하시기 바람.

임차보증금	금253,000,000원,	범 위	제8층 제803호 74.2901㎡ 전부
임대차계약일자	2021년11월17일,	주민등록일자	2021년12월8일
점유개시일자	2021년12월8일,	확정일자	2021년11월29일
임차권자	최**		

# 광역 위치도



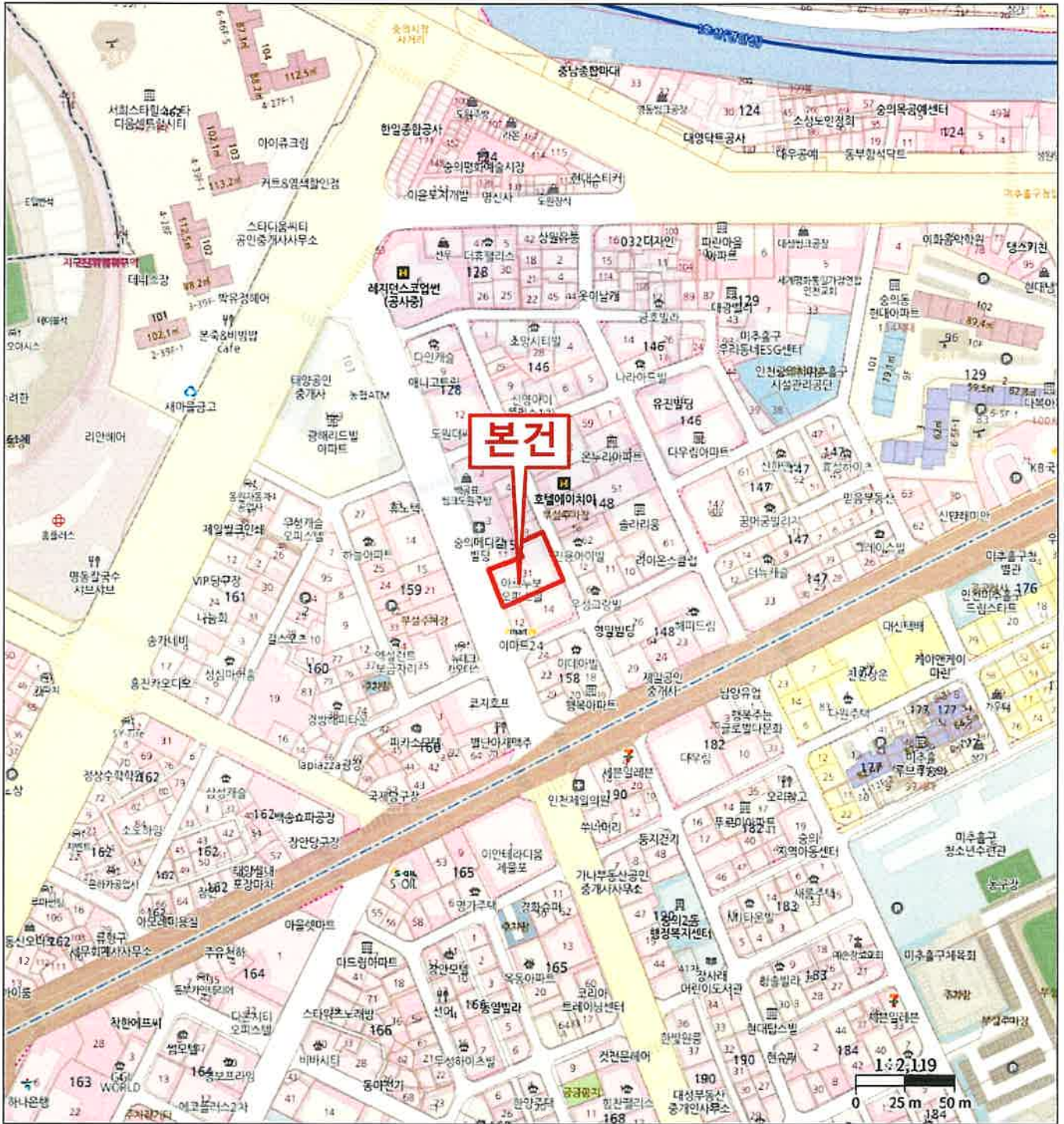
소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 158-31 아르누보 제8층 제803호
-----	--------------------------------------



# 위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 158-31 아르누보 제8층 제803호
-----	--------------------------------------



# 내 부 구 조 도

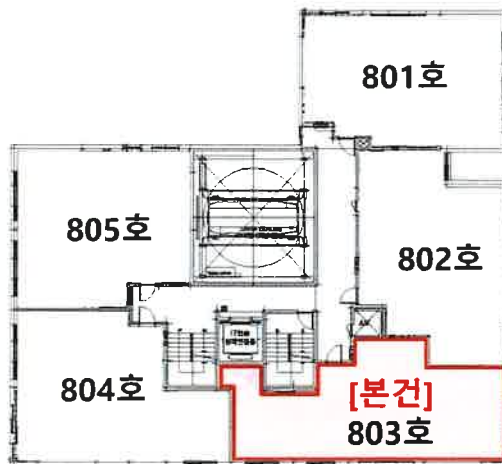


<b>소 재 지</b>	인천광역시 미추홀구 송의동 158-31 아르누보 제8층 제803호
--------------	--------------------------------------



[ Scale : None ]

## <송의동 158-31 아르누보 제8층 제803호>



### <제8층 호별배치도>



※ 상기 내부구조는 건축물현황도면으로서, 현황과 다소 상이할 수도 있는 바, 경매 참여시 별도 확인이 요구됨.

### <제8층 제803호 내부구조도>

# 사 진 용 지



본건이 속한 건물의 전경



주위 환경

# 사 진 용 지



본 건물 주출입구 전경



본건 현관문 전경