

감정평가서

건명	조석훈 소유물건(2025타경513637)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규
감정서번호	인이2025-99

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.

인이감정평가사사무소

TEL. 032-835-5886 FAX. 032-835-5887

인천광역시 연수구 해돋이로 107 더샵퍼스트월드 D동 307호

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 남 용

감정평가액	일억삼천일백만원정(₩131,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조석훈 (2025타경513637)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.11.14	2025.11.14	2025.11.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	131,000,000
	합 계					₩131,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '석암초등학교' 북서측 인근에 위치하는 주안월가 13층 1307호에 대한 인천지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙 등 감정평가 관련과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정하였음.

3. 감정평가 방법

본건에 대한 가격결정은 부근의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건, 지상건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도 및 층별·위치별 효용도등 제반가격 형성요인과 인근 유사형 구분건물의 일반적인 가격수준 등을 종합참작하여 “감정평가에 관한 규칙”에 따라 토지의 소유권·대지권과 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 구분건물로서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 건물과 적정 대지권을 일체로 평가한 후 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 명세표상에 별도 부기하였음.
- (2) 본건 호별 위치와 내부구조 및 이용상태는 관계인의 폐문부재로 표준적인 이용상태 및 집합건축물대장을 기준으로 현지조사한 사정 등을 참조하여 작성하였으며,본건 작성시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부지번 등에 **처리 하였으니 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건개요

소 재 지	인천광역시 미추홀구 주안동 115-1외		
건물명,층,호수	주안월가 제13층 제1307호		
용 도	오피스텔	사용승인일자	2014.2.4.
기호	전유면적(m ²)	공유면적(m ²)	대지권면적(m ²)
1	40.1950	32.071	7.8306

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	명칭 (용도)	층/ 호수	전유 면적 (m ²)	대지권 면적 (m ²)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인년도
1	주안동 113-1	더플러스타워 (오피스텔)	4층 40*호	84.12	14.56	260,000,000 (@3,090,822)	2025-02-28 2021.12.20

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 적정한 거래사례로 보이는 사례(1)을 선정함.

4. 사정보정

본 거래 사례는 거래 당사자간에 다소 낮은 가격으로 거래된 사례로 판단되어 사정보정이 필요함.(1.10)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

한국부동산원이 조사발표하는 지역별 유형별 주택매매가격지수중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “ 인천광역시 오피스텔 매매가격지수 ” 를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 함 .

<오피스텔>

지역 : 인천광역시(25.02.28~25.11.14)

거래시점 : 2025.02.28, 2025년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.11.14, 2025년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년09월 지수를 적용함

2025.02.28 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 97.19

2025.11.14 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 95.06

시점수정치 : $95.06/97.19 \approx 0.97808$

6. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	본 건	
단지외부요인	도심지 및 상업.업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
	대중교통의 편의성			
	차량이용의 편의성			
	교육시설 등의 배치			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관등)			
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.96	본건이 사례대비 경과연수에 따른 노후도에서 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	건물의 구조 및 마감상태	1.00	1.02	본건이 사례대비 층별효용에서 다소 우세함.
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별요인	층별, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별효용	1.00	1.02	본건이 사례대비 층별효용에서 다소 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.979		

7. 그 밖의 참고자료

(1) 인근지역 유사부동산의 가격수준(호가)

동류형의 구분건물 가격수준(호가)	본건 유사물건의 시세는 전유면적당 2,400,000원/㎡~3,300,000원/㎡ 내외로 조사되었음.
---------------------------	---

(2) 인근 평가전례

(출처:협회 감정평가정보)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점 (평가목적)
1	주안동 115-1	주안웰가	15층 150*호	40.19	7.83	120,000,000	2024.09.10 (담보)
2	주안동 111-1	우리들애	3층 30*호	78.55	9.83	350,000,000	2025.07.24 (담보)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적	산출가격	적용가격
1	3,090,822	1.10	0.97808	0.979	40.1950	130,856,645	131,000,000

IV. 감정평가액 결정의견

위 상기 거래가격 및 인근시세, 평가전례, 평가목적 및 용도 등을 종합참작하여, 본건의 가격을 131,000,000원으로 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		
	인천광역시 미추홀구 주안동	115-1 주안월가	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 15층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안로 142			지2층	889.564			
				지1층	1,028.223			
				1층	388.405			
				2층	521.273			
				3층	596.32			
				4층	596.32			
				5층	596.32			
				6층	596.32			
				7층	596.32			
				8층	596.32			
				9층	596.32			
				10층	596.32			
				11층	596.32			
				12층	596.32			
				13층	679.983			
				14층	679.983			
				15층	679.983			

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.동 소	115-1	대		435.1			
	2.동 소	115-11	대		738.1			
				(내) 철근콘크리트구조 13층 1307호	40.1950	40.1950	131,000,000	비준가액
				소유권 1~2.-----	7.8306	7.8306		
				대지권	1,173.2			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 52,400,000 78,600,000	
	합 계						₩131,000,000.-	
			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 "석암초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 업무시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거 및 상업 혼용지대로서, 제반 주위 환경은 대체로 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 주안역(지하철1호선 및 인천지하철2호선) 및 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 대체로 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하2층/지상15층 건물 내 제13층 제1307호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 일부 석재 붙임 마감 등
창호 : 새시 창호임.

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) | |

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비 및 위생설비, 기계식주차장, 소방설비, 승강기, 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지를 오피스텔 및 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

인접 필지와 등고평탄한 2필지 일단의 세장형 토지로서, 공동주택 및 근린생활시설 건부지로 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

주안동 115-1번지 :

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13), 시가지경관지구(2023-12-18)
 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의
 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2018-04-18)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(2023-09-20),
 중점경관관리구역(2023-09-20)(미고제2023-156호),
 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(외국인 등에 한함(지정기간: 2025. 8. 26.~2026.
 8. 25.))

주안동 115-11번지 :

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13) 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구
 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역(2018-04-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>
 중점경관관리구역(2023-09-20), 중점경관관리구역(2023-09-20)(미고제2023-156호),
 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(외국인 등에 한함(지정기간: 2025. 8. 26.~2026.
 8. 25.))

(9) 공부와의 차이

없 음.

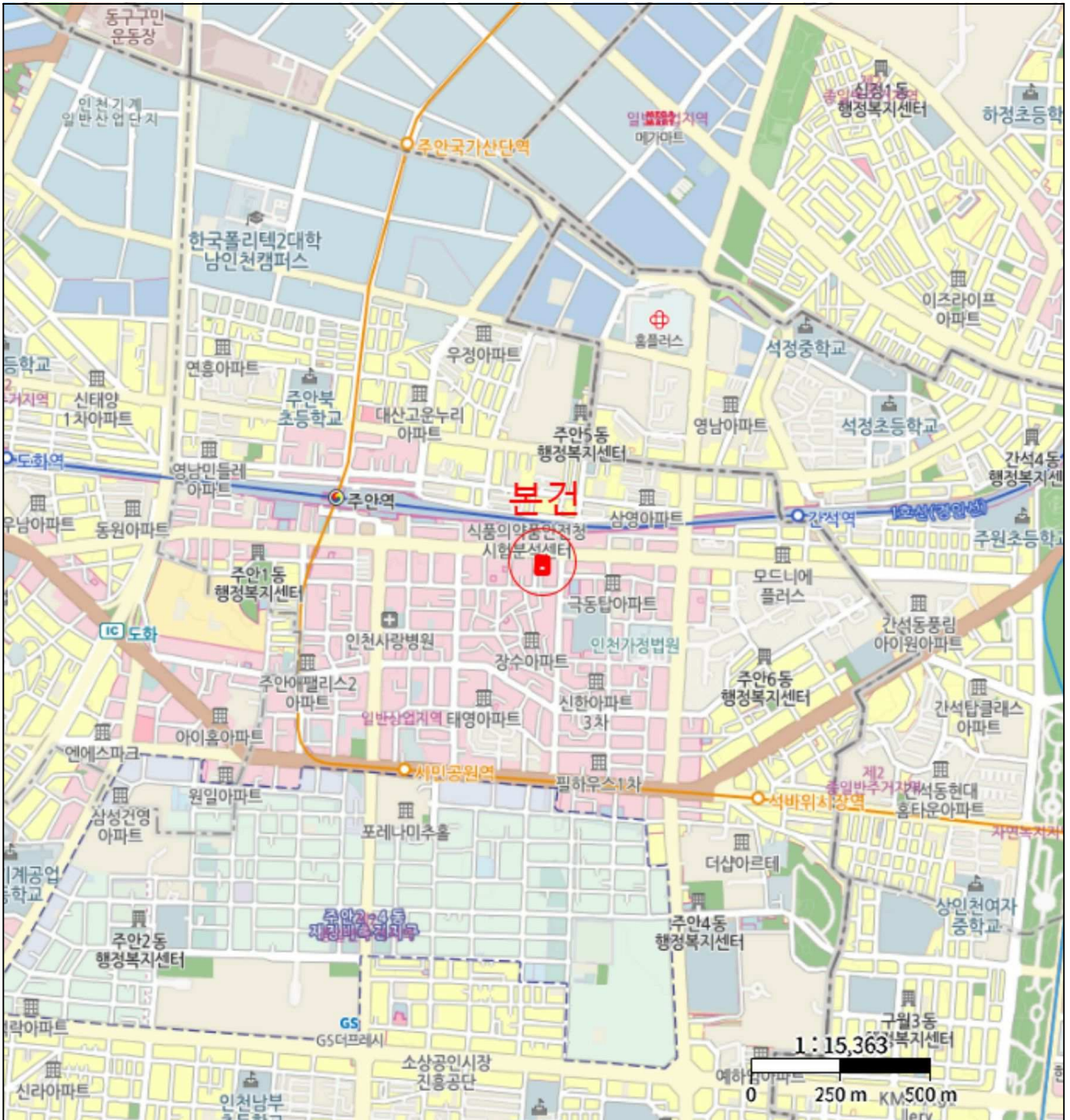
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



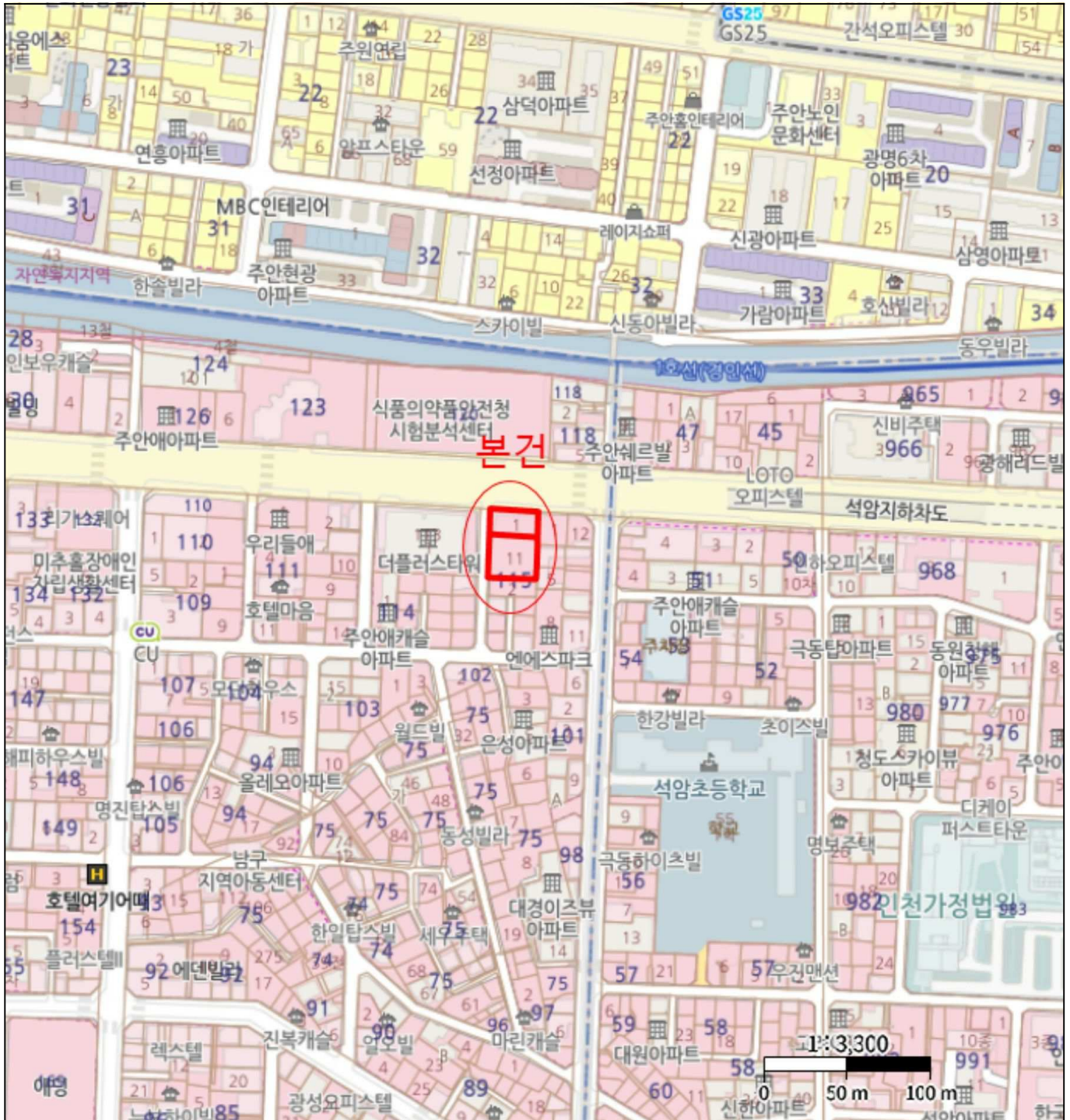
소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 115-1외 주안월가 13층 1307호
-----	--------------------------------------



위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 115-1외 주안월가 13층 1307호
-----	--------------------------------------



건물개황도

호별배치도



본건 (주안월가 13층 1307호)

