

# 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 : dg3-250214-301

시행일자 : 2025-02-27

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 최재호

참 조 : 경매26계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처 리 과			·		
담 당 자			공		
			람		

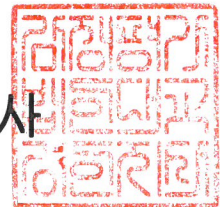
1. 저희 (주)감정평가법인 대교의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.02.14자 귀 제 『2025타경506667』호로 저희 법인에 의뢰하신 『조재근 소유물건(2025타경506667)』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 : dg3-250214-301

수신 : 인천지방법원 사법보좌관 최재호 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.14 자 귀 제 『 2025타경506667 』 호로 의뢰하신 『 인천광역시 미추홀구 용현동 624-58 소노하임 2층 202호 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	358,000	
실비	여비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	10,000
	기타 실비	4,000
비소계	244,000	(200,000+225,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 358,000
특별용역비	-	
공급가액	602,000	1,000원 미만 절사
부가세	60,200	
합계	662,200	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	662,200	

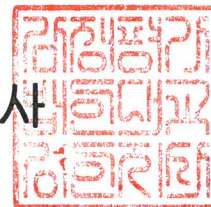
붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

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

(주)감정평가법인 대교 경인지사

지사장 정혁민



# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

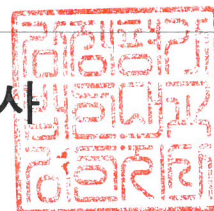
건명: 조재근 소유물건(2025타경506667)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 최재호

감정평가서번호: dg3-250214-301

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 (인)

(주)감정평가법인 대교 경인지사 지사장 정혁민

(서명또는인)

감정평가액	이억칠천오백만원정 (₩275,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 최재호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매26계		
소유자 (대상업체명)	조재근 (2025타경506667)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.17	2025.02.14 ~ 2025.02.17	2025.02.18	
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	구분건물	1개호	-	275,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩275,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 황찬석					
			황찬석 (인)			



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가방법

### 1. 감정평가의 대상 및 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 “용현초등학교” 북서측 인근에 위치하는 건물[건물명: 소노하임, 「집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 “구분건물”이라 한다.)] 내 제2층 제202호로서, 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 2월 17일로 하였음.

### 4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2025년 2월 14일부터 2025년 2월 17일임.



# 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 이해관계인의 부재로 인하여 집합건축물대장상의 층별평면도 및 내부구조도에 의해 위치확인 및 내부구조를 확인하였으며, 통상적인 내부상태를 기준하여 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 용현동 624-58외 1필지 [도로명주소: 인천광역시 미추홀구 토금북로 5 (용현동)]
건물명, 층, 호수	소노하임 제2층 제202호
용도지역	일반상업지역
사용승인일	2017.3.14.
주 용 도	업무시설, 공동주택
구 조	철근콘크리트구조
층수, 연면적	지하1층, 지상14층, 3,854.54㎡

### 3. 대상부동산의 개요

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (주:㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
가	제 2 층 제 202 호	74.96	18.663	93.623	12.84	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	용현동 000-00외 소노하임	0/000	74.96	302,000,000	4,028,815	2022.8.23.	매매
B	용현동 000-00외 용현포레스트	0/000	84.99	286,000,000	3,365,102	2023.11.15.	매매
C	용현동 000-00 모던하우스	0/000	76.31	255,000,000	3,341,633	2023.4.17.	매매
D	용현동 000-00 밀레니엄	0/000	84.54	308,000,000	3,643,246	2022.7.4.	매매
E	용현동 000-00외 소노하임	0/000	74.96	295,000,000	3,935,432	2023.9.14.	법원 경매 평가

### 2) 비교사례의 선정

동일건물 내 소재하는 유사 거래사례로 대상 물건과 물적 유사성이 높은 사례인 거래사  
례(A)를 선정함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 사정보정

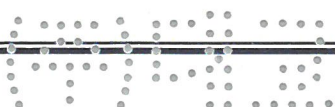
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.000)

## 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	97.19	2025년 1월
사례의 매매시점 매매가격지수	105.66	2022년 7월
시점수정치	0.91984	97.19 / 105.66

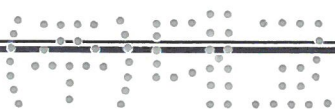
※ 본건 기준시점 매매가격지수는 2025년 1월 지수를 적용하고, 사례의 매매시점 매매가격지수는 2022년 7월 지수를 적용함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 가치형성요인비교

기호(가)/ 거래사례(A)			
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	1.00	대체로 유사함.
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	1.00	대체로 유사함.
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	0.99	본건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인.	1.00	대체로 유사함.
누 계	-	0.990	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 8. 비준단가 결정

기호	사례단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	4,028,815	1.000	0.91984	0.990	3,668,807	<b>3,670,000</b>

※ 결정단가는 산출단가의 만원 단위 미만에서 반올림하였음.

## III. 참고가격 자료

### 1. 본건 가격수준

기호	구 분	가격수준(원/㎡) (전유면적 기준)
가	본건 유사 구분건물 시세	3,500,000원/㎡ ~ 3,800,000원/㎡ 내외수준임

### 2. 최근 경매시장 추이

<※ 출처 - 태인경매>

#### ○ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.02.18 ~ 2025.02.17)

##### ▪ 인천 미추홀 용현동

지역통계		인천			미추홀			용현동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	오피스텔	69.42%	70.79%	1,037	65.58%	66.86%	431	78.77%	79.27%	17
6개월 평균	오피스텔	70.69%	72.61%	526	67.58%	68.20%	193	79.09%	79.97%	9



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

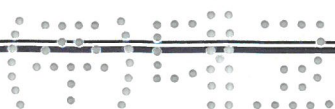
### 1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡) (A)	결정단가 (원/㎡) (B)	산출가액(원) (C=A×B)	감정평가액(원)
가	제 2 층 제 202 호	74.96	3,670,000	275,103,200	275,000,000

※ 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 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 용현동 소재 "용현초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 오피스텔, 아파트, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

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

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물내 2층 202호로서,

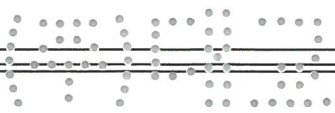
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,  
창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 엘리베이터설비 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

2필지 일단의 세장형 토지로서, 업무시설, 공동주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건은 남서측으로 노폭 약 15미터 내외의 도로, 북서측으로 노폭 약 8미터 내외의 도로, 북동측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로가 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

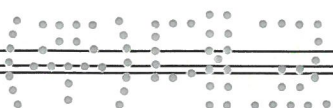
기호(1),(2)토지 공히 일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(남부교육청평생교육과-1927(2008.03.07))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

---

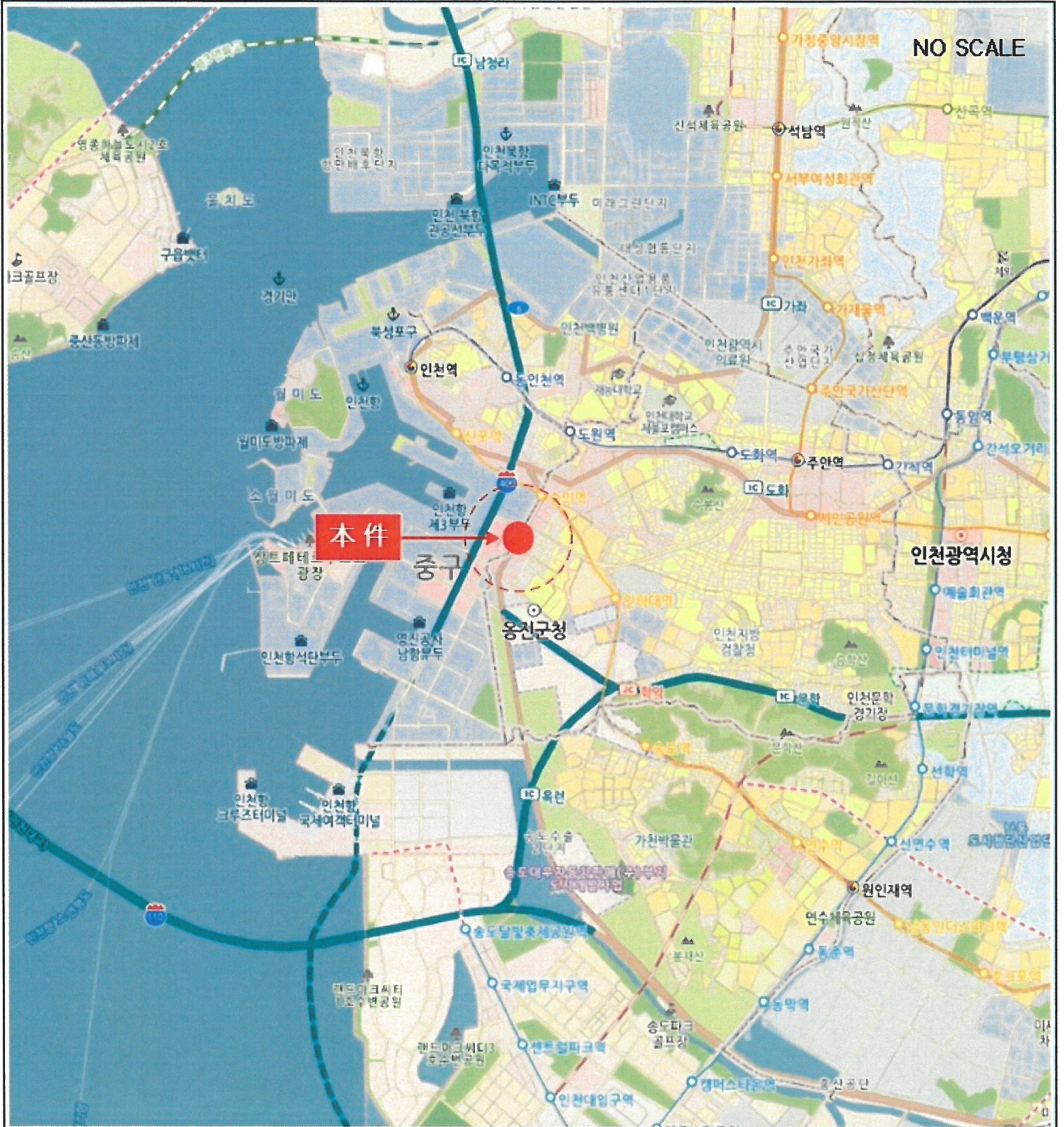
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.



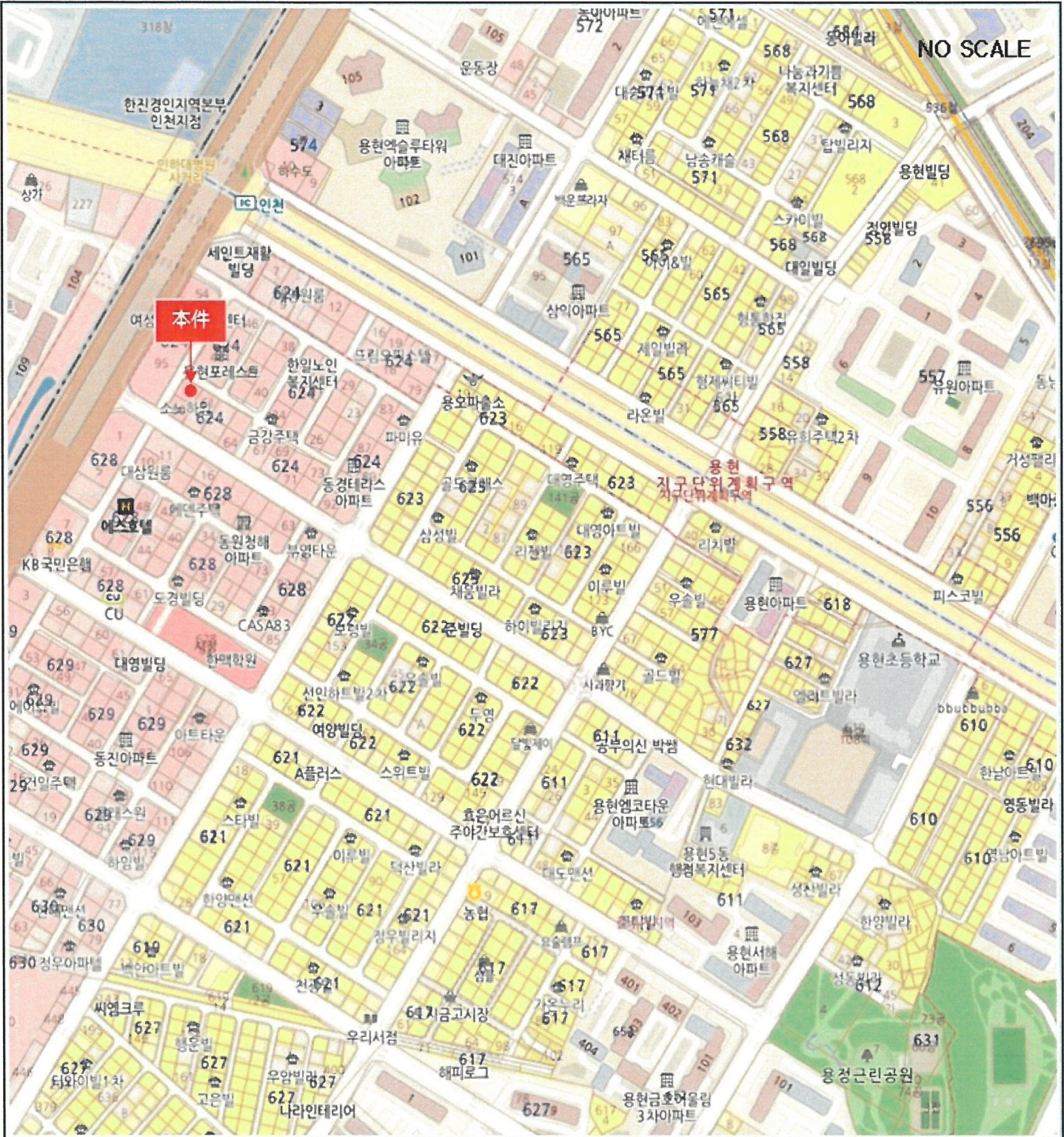
# 광역 위치도

소재지	인천광역시 미추홀구 용현동 624-58 소노하임 제2층 제202호
-----	--------------------------------------



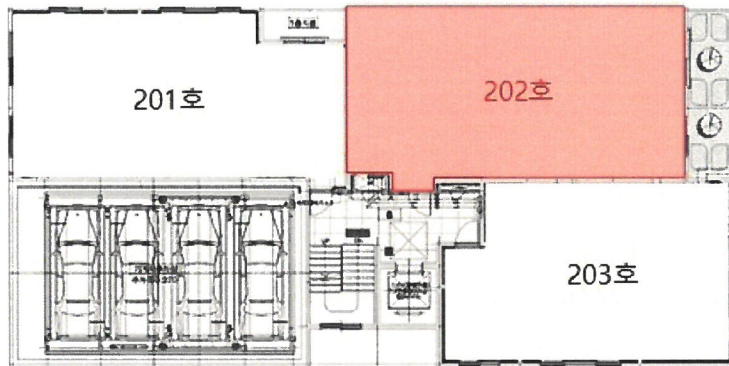
# 상세 위치도

소재지 인천광역시 미추홀구 용현동 624-58 소노하임 제2층 제202호



# 건물개황도

NO SCALE



< 소노하임 제2층 호별배치도 >



< 소노하임 제2층 제202호 내부구조도 >



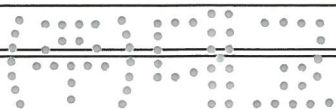
# 사 진 용 지



[본건 외부전경]



[주변전경]



# 사 진 용 지



[입구전경]



[현관문전경]

