

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 남주은 소유물건(2025타경512529)

의뢰인: 인천지방법원
사법보좌관 한동욱

감정평가서번호: SE020250925-002



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.

서해감정평가사사무소

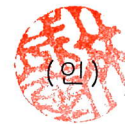


(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
임성규

林 成 奎



감정평가액	이억일천삼백만원정 (₩213,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	남주은 (2025타경512529)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.29	2025.09.29	2025.09.29

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	213,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩213,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 “시민공원역” 북동측 인근에 위치하고 있는 그 레이스타워 제3층 제304호로서, 인천지방법원 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 9월 29일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 본건은 현황 폐문부재로 인하여 내부를 확인하지 못하였는 바, 후첨 건물개황도에 집합건축물대장 건축물현황도를 첨부하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 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 (거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 86-27 외				
건물명, 동, 층, 호수	그레이스타워 제3층 제304호				
용도	오피스텔		사용승인년도		2019년
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	65.4	34.033	99.433	9.362	-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(KAIS)]

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점	비고
							사용승인년	
#1	주안동 **-**	그레이스타워	20층/ ****호	56.31	8.98	185,000	2025-07-12	실거래가
							2019년	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

동일지역 내의 아파트 거래사례로 대상물건과 위치적·물적 유사성이 있고 보다 최근에 거래된 사례 #1을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

5. 시점수정

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

- 시점수정치 산출
 - ▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 95.65 (2025.06.)
 - ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 95.22 (2025.08.)
 - ▶ 시점 수정치 : $95.22 / 95.65 \approx 0.99550$

- 기준시점 당시에 해당 분기 자본수익률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 분기를 기준으로 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	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	1.00	대등함.
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	1.00	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

7. 비준가격

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(m ²)	비준가격
185,000,000	1.00	0.99550	1.000	65.4 / 56.31	213,897,256

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료(인근평가전례)

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인년
주안동 **_**	그레이스타워	3층/ ***호	69.64	9.97	법원 경매	216,000	2025-06-23
							2019년

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 213,000,000원

2. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격 자료(평가전례 등) 및 기준시점 당시의 당해지역의 오피스텔 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 본건 오피스텔의 감정평가액을 상기와 같이 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 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안중로16번길 7	86-27 그레이스 타워	업무시설 및 공동주택 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상20층 지2층 지1층 1층 2층~9층 각 동일 10층~15층 각 동일 16층~19층 각 동일 20층	947.89 1,124.26 443.28 776.63 668.60 692.40 610.20			
1	동 소	86-27	대	일반상업지역	1,257.5			
2	동 소	86-19	대	일반상업지역	259.8			
3	동 소	86-20	대	일반상업지역	77.4			
가				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	65.4	65.4	213,000,000	
				1,2,3 소유권대지권	9.362 ----- 1,594.70	9.362		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 106,500,000 106,500,000	
	합 계						₩213,000,000.-	
			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" 북동측 인근에 위치하며, 주위 일대는 오피스텔 등 업무 및 상업시설, 공동주택, 단독주택 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위여건 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 제반 차량출입 용이하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 "시민공원역"이 소재하여 대중교통사정은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물내의 제3층 제304호로서,
(사용승인일 : 2019.1.25.)
외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감
창호 : PCV창호 임.

(4) 이용상태

오피스텔(폐문부재로 내부확인 못함)으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 도시가스설비, 승강기설비 등 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

3필 일단의 부정형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 15미터, 남측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1. 주안동 86-27

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

2. 주안동 86-19

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

3. 주안동 86-20

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

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) | |

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

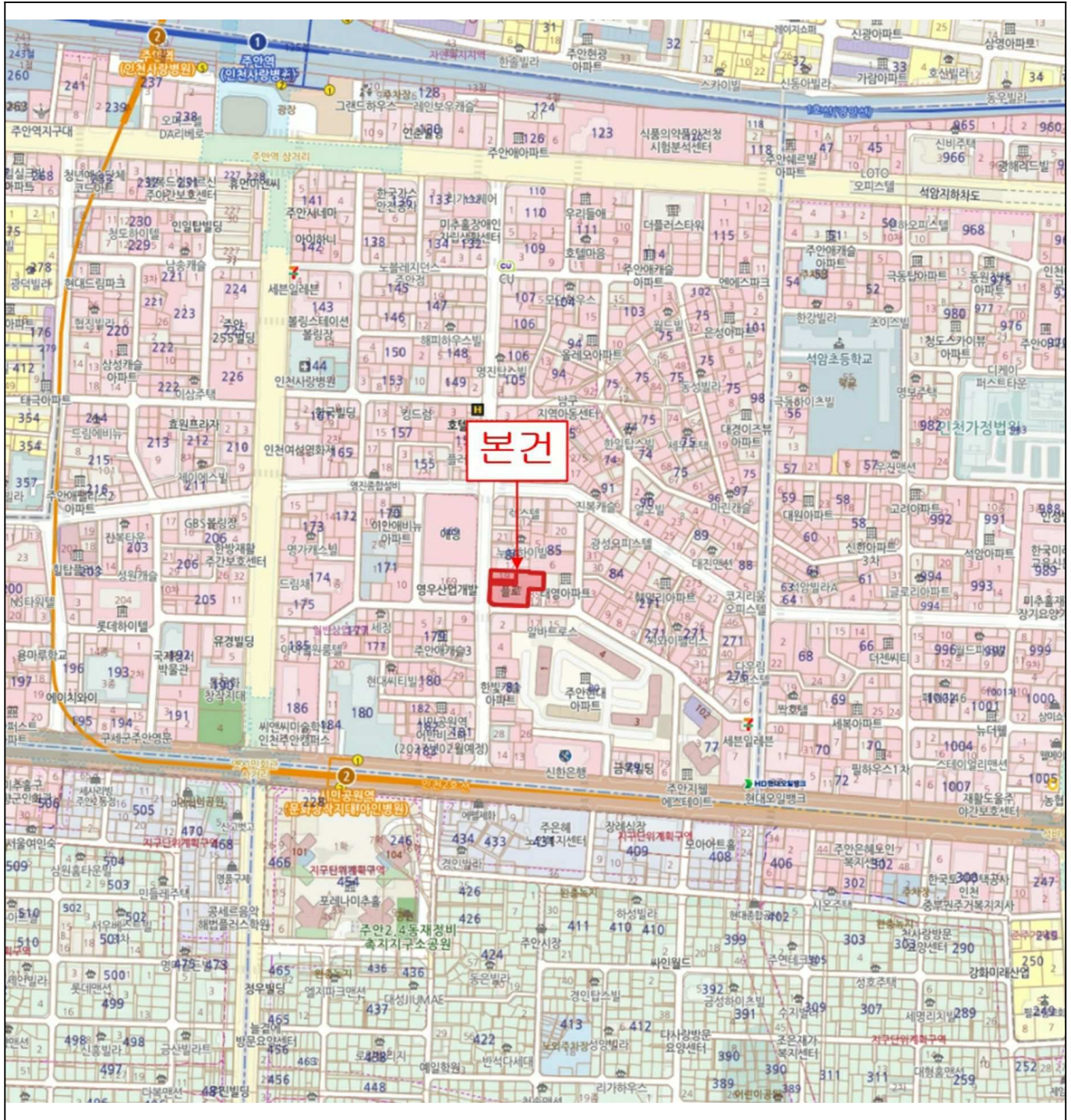
임대관계는 미상임.

위치도

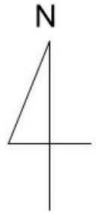


소재지

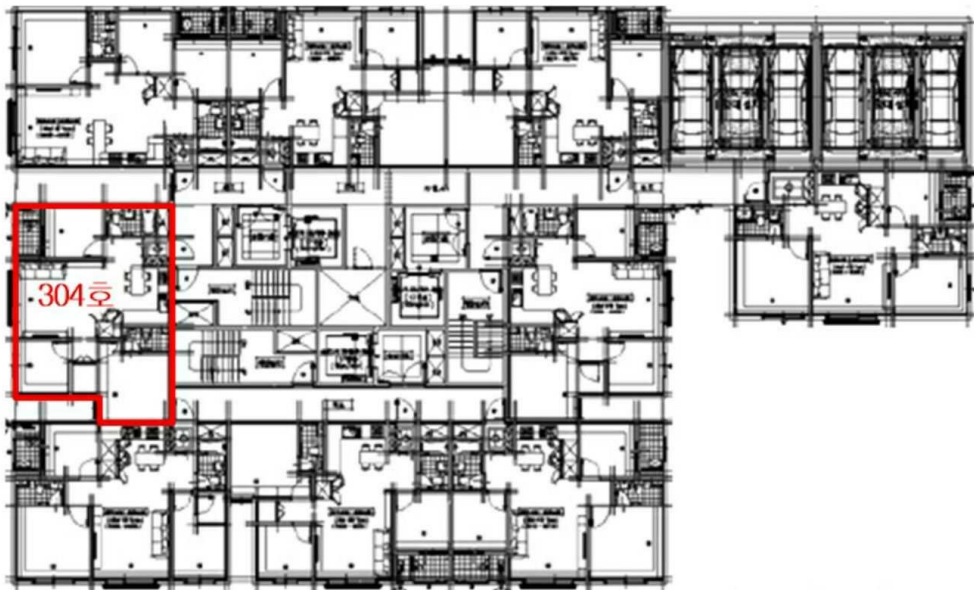
인천광역시 미추홀구 주안동 86-27 그레이스타워 제3층 제304호



건물개황도



< Non Scale >



[그레이스타워 제3층 제304호]



[]



[]

회 보 서

우)21551 인천광역시 남동구 예술로 270 서해빌딩 3층 (간석동 905-2)
E-Mail : seohae25@KAPALAND.CO.KR

TEL. 032-438-0025
FAX. 0505-182-4005

문서번호 : SE020250925-002

시행일자 : 2025-10-02

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 한동욱

참 조 : 경매19계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일 자 시 간		결 재 · 공 람		
	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 서해감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.09.25자 귀 제 『2025타경512529』 호로 의뢰하신 『남주은
소유물건(2025타경512529)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부



서해감정평가사사무소 

수수료 청구서

(전화: 032-438-0025, FAX: 0505-182-4005)

문서번호 : SE020250925-002

수신 : 인천지방법원
사법보좌관 한동욱 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.09.25 자 귀 제 『 2025타경512529 』 호로
의뢰하신 『 남주은 소유물건(2025타경512529) 』 에
대하여 불임과 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	343,440	
실	여 비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	3,970
	기타 실비	2,000
비 소 계	235,970	(250,000+163,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 343,440
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	579,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	57,900	
합 계	636,900	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	636,900	

불 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 인천광역시청지점 : 110-479-159425(예금주:임성규(감정평가사사무소))

서해감정평가사사무소

