

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박연숙 소유물건(2025타경512664)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한동욱

감정평가서번호: 태산251001-1

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.

태산감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김 태 봉

감정평가액	이억사천팔백만원정 (₩248,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박연숙 (2025타경512664)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.10.11	2025.10.01 ~ 2025.10.11	2025.10.12		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	248,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>				₩248,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 "독정이사거리" 북서측 인근에 위치하는 구분건물(오피스텔)에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 평가하였으며, 평가에 있어 별도의 부가 조건은 전제하지 않고 평가하였음.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 11일로 함.

### 4. 감정평가기준 및 방법

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였음.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근의 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가가액을 결정하되, 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당되어 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 기타사항

가. 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구 분건물감정평가명세표”상에 기재하였으니 경매진행시 참고 바람.

나. 본건에 대한 현장조사시 내부를 확인하지 못하여 건축물현황도 등을 종합 참작하였으 니 경매진행시 참고 바람.

### Ⅱ. 대상물건의 개요

<b>소재지</b>	인천광역시 미추홀구 용현동 490-85 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 독정리로9번길 19					
<b>건물명/동/층/호수</b>	코지팰리스 5층 501호					
<b>용도</b>	업무시설 (오피스텔)		<b>사용승인일</b>		2017.06.09	
<b>구분</b>	<b>면적(m<sup>2</sup>)</b>					<b>비고</b>
	<b>전유</b>	<b>공용(주)</b>	<b>전유+공용</b>	<b>대지권</b>		
<b>기호1</b>	5층 501호	83.98	32.24	116.22	13.02	-

※ 코지팰리스 집합건축물대장상 층별 용도

- 지1층: 통신실, 설비실, 계단실, 기계식주차장
- 1층: 계단실, 주차관리실, 기계식주차장
- 2~10층: 각층 업무시설(오피스텔-5호)
- 11~13층: 각층 공동주택(연립주택-5세대)
- 14층: 공동주택(연립주택-2세대)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례의 선정

기호	소재지 지번	용현동 490-□□	건물명/동/층/호수		□□□□□ 10층 10□□호	
(ㄱ)	거래가액 (천원)	거래 시점	면적(m <sup>2</sup> )		사용 승인	비고
	263,000	2023.08.30	전유	대지권		적용대상
			83.98	13.02	오피스텔 기호1	

- 대상물건의 인근에 소재하는 등 가치형성요인이 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 상기사례를 선정함.

### 2. 사정보정

인근지역의 유사부동산의 거래수준을 토대로 할 때 거래사례의 가격수준은 거래자 당사자간 특별한 사정개입은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

### 3. 시점수정

#### 가. 시점수정을 위한 지표의 결정

한국부동산원이 조사 발표하는 지수 중 본건과 물적특성 등의 비교가능성이 높다고 판단되는 '인천광역시 오피스텔 매매가격지수' 를 활용하여 시점수정치를 산정함.

#### 나. 시점수정치 산정 (자료: 부동산통계정보시스템)

가격지수		산 출 식	시점수정치
2025년08월 적용 (기준시점: 2025.10.11)	95.22	95.22	0.94156
2023년07월 적용 (거래시점: 2023.08.30)	101.13	101.13	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래시점은 직전 달의 매매가격지수를 적용함.
- 기준시점은 직전 달의 매매가격지수를 적용하되, 직전 달의 매매가격지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 지수를 적용함.

### 4. 가치형성요인 비교

#### 가. 비교항목

단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00
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
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
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00
가치형성요인 비교치		1.000

#### 나. 가치형성요인 비교치 결정

거래사례 대비 본건의 가치형성요인은 전반적으로 동일 또는 대등함. (1.00)

### 5. 비준가격의 산정

기호	사례거래 가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격(원)	비고
1	263,000,000	1.00	0.94156	1.00	83.98	247,630,280	-
					83.98		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 인근 유사물건 평가전례 등(자료: KAPA HUB PLUS, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지 지번	동/층 /호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 가액 등 (천원)	평가 목적 등	기준 시점 등 사용 승인
A	용현동	□□□□□	83.98	13.02	257,000	경매	2024.04.03
	49□-□□	3층 30□호					2017.06.09
B	용현동	□□□□□	59.44	9.21	186,000	경매	2025.03.13
	49□-□□	5층 50□호					2017.06.09
C	용현동	코지팰리스	83.98	13.02	242,000	본건 매매	2020.12.02
	490-85	5층 501호					2017.06.09
D	용현동	코지팰리스	83.98	13.02	243,000	기타 담보 (본건)	2020.11.02
	490-85	5층 501호					2017.06.09
E	용현동	□□□□□	59.88	9.28	214,000	실거래	2022.04.29
	49□-□□	9층 90□호					2017.06.09
F	용현동	□□□□□	47.2646	6.8027	167,000	실거래	2025.06.24
	45□-□□	□□□□□ 10층 10□□호					2021.07.08

2. 감정평가액 결정 및 의견

가. 결정의견

거래사례비교법에 의거 산출된 시산가액의 합리성이 상기 참고 가격자료(평가전례, 실거래자료 등) 등에 의하여 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 본건의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

나. 감정평가액

기호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	83.98	248,000,000	코지팰리스 5층 501호
합계		248,000,000	

# 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 용현동	490-85 코지 팰리스		업무시설, 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 독정리로9번길 19				지1층	333.16			
					1층	111.01			
					2~10층(각)	447.53			
					11~13층(각)	374.13			
			14층	181.23					
	1. 인천광역시 미추홀구 용현동	490-85	대	일반상업지역	642.3				
				(내) 철근콘크리트구조 5층 501호	83.98	83.98	248,000,000		
				1. 소유권대지권	13.02	13.02			
					642.3				
<b>합 계</b>							<b>₩248,000,000.-</b>		
			이	하	여	백			

토지·건물		
토 지 :	74,400,000	
건 물 :	173,600,000	

# 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 용현동 소재 "독정이삼거리" 북서측 인근에 위치하고, 본건 주위는 공동주택, 업무시설, 단독주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 등의 대중교통시설이 소재하고 있음.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물내 5층 501호로서,  
외벽: 페인팅, 석재붙임 등 마감  
창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

집합건축물대장상 업무시설(오피스텔)임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기, 소화전, 난방설비, 기계식주차설비 등 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 장방형에 가까운 토지로서, 오피스텔 및 공동주택 등의 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) |          |

## (7) 인접 도로상태등

본건 부지의 북측(소로폭) 및 서측(세로폭)으로 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 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.

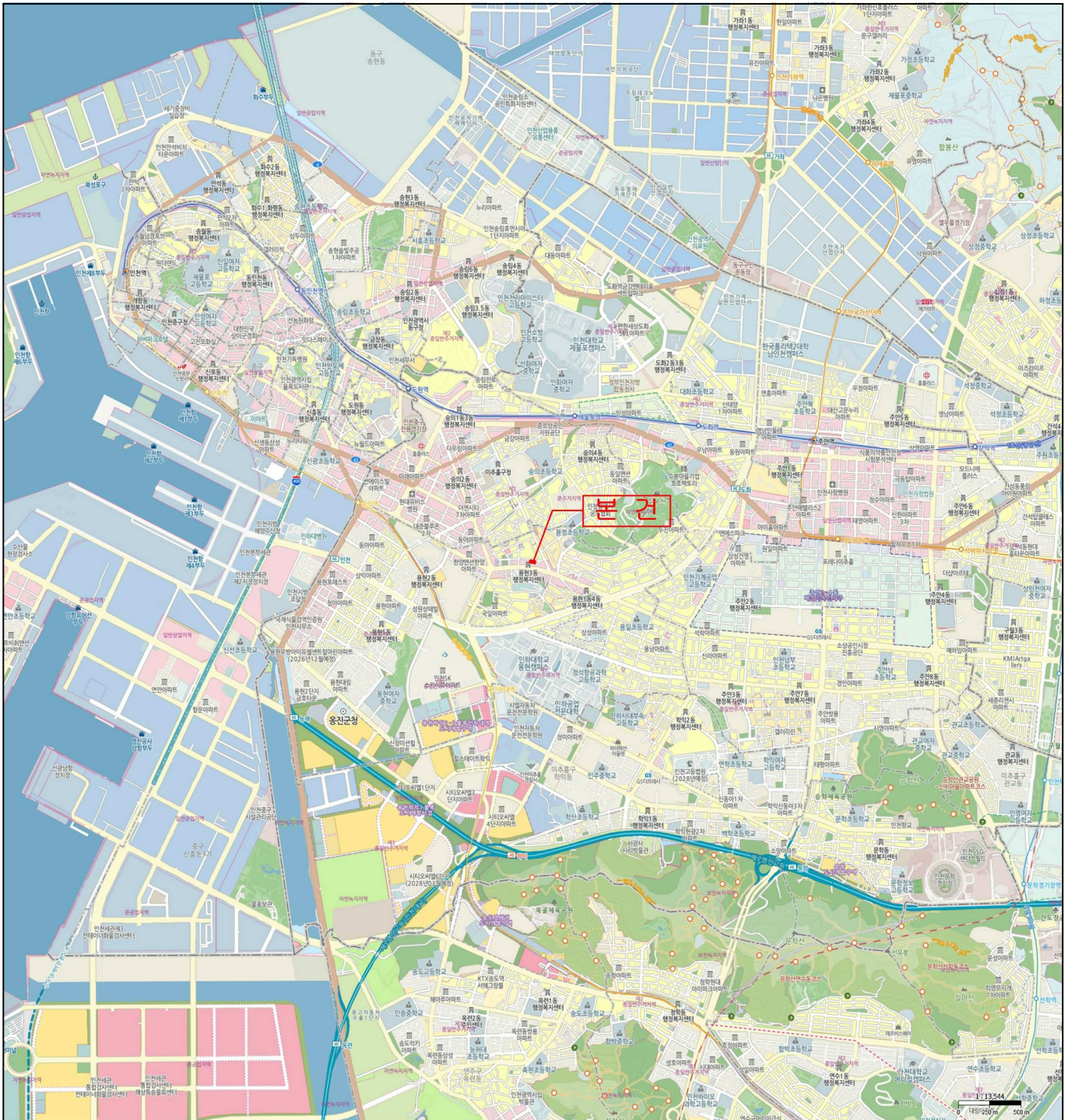
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

# 위치도



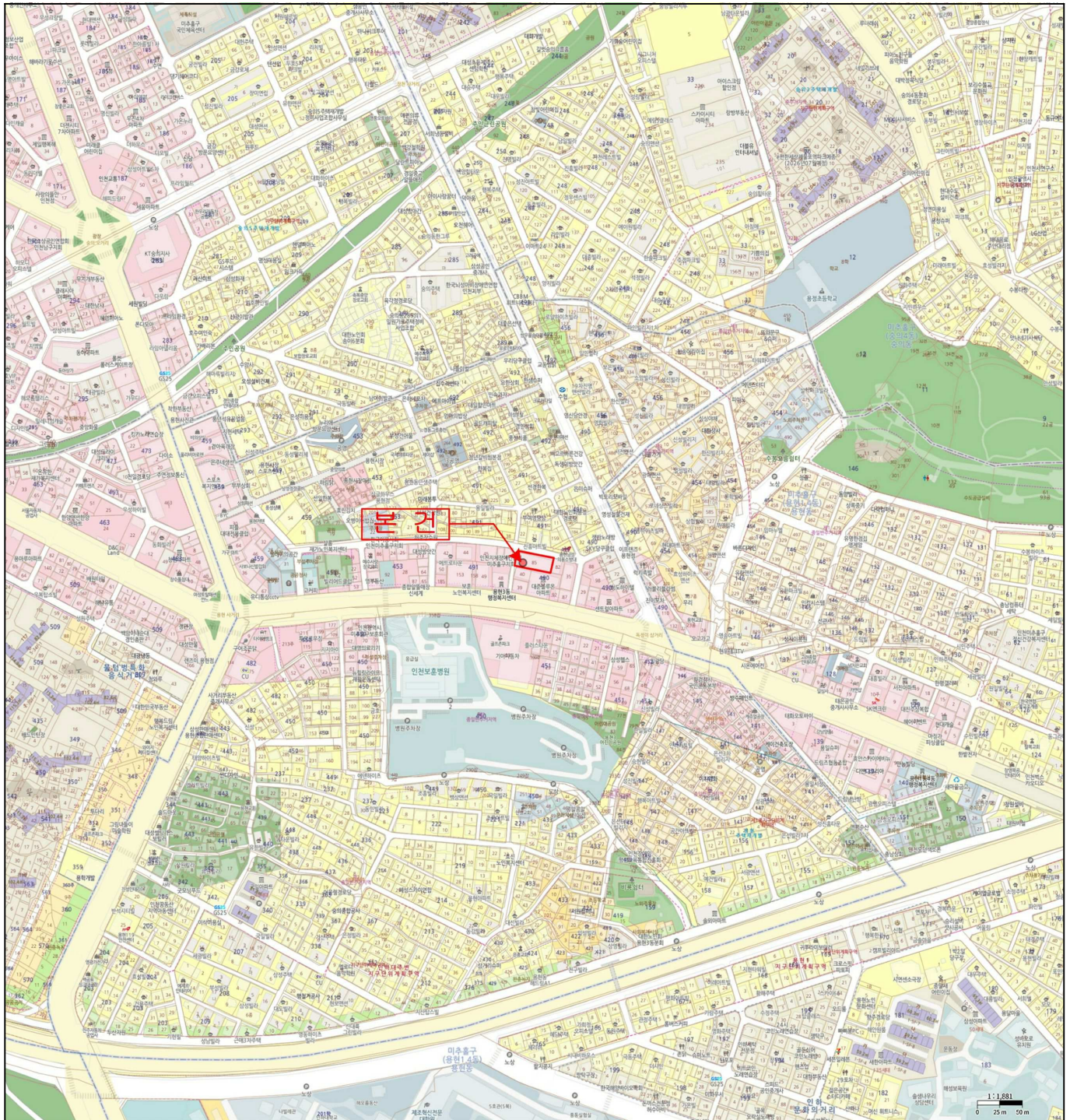
<b>소재지</b>	인천광역시 미추홀구 용현동 490-85 코지팰리스 5층 501호
------------	-------------------------------------



# 위치도

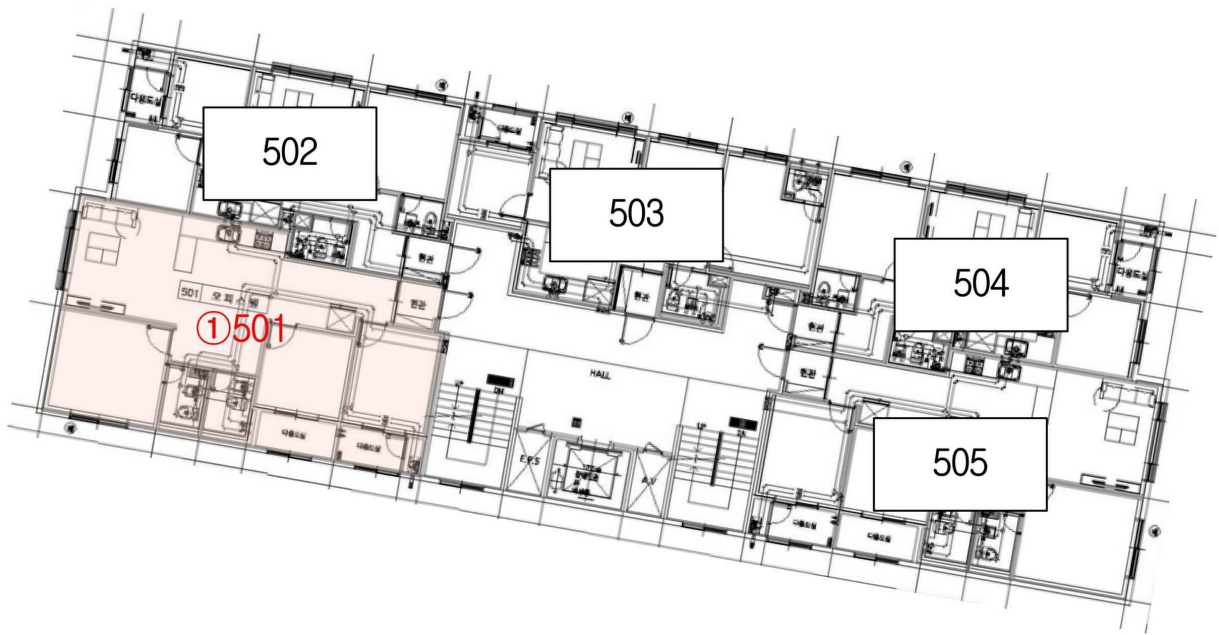
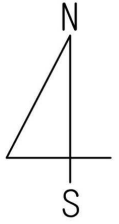


**소재지** 인천광역시 미추홀구 용현동 490-85 코지팰리스 5층 501호



# 건물개황도

호별배치도



< 기호1: 인천광역시 미추홀구 용현동 490-85 코지팰리스 5층 501호 >

# 사 진 용 지



본건(코지팰리스 5층 501호) 모습(북서측에서 촬영)



코지팰리스 전경(북동측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본건(코지팰리스 5층 501호) 외부 모습(남서측에서 촬영)



본건 주위환경(북측 도로변 모습)

# 사 진 용 지



본건 서측 도로변 모습



본건 주위환경(북측 도로변 모습)

# 사 진 용 지



코지팰리스 1층 모습



기계식주차시설



본건 출입문 및 5층 승강기