

감정평가서

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김진득
건명	정만수 소유물건(2025타경507569)
감정서번호	250227-18-3

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.



청목감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
우 정 미

감정평가액	이억육백만원정 (₩206,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김진득	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정만수 (2025타경507569)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.06	2025.03.04 ~ 2025.03.06	2025.03.07		
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 하	1개호 여	-	206,000,000 백
	합 계					₩206,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 ‘인천축구전용경기장’ 남동측 인근에 위치하는 “우성캐슬 13층 1302호” 대한 경매목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가 근거법령 및 감정평가 방법

- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가하였음.
- 「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 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가 기준가치 및 기준시점, 기타사항

- 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조의 ‘시장가치’ 를 기준으로 감정평가함.
- 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.03.06.일자로 하며, 2025.03.06.일자 실시조사 시행하였음.

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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 161-36, 161-45 (인천광역시 미추홀구 경인로7번길 45)				
건물명, 층, 호수	우성캐슬 13층 1302호				
용도	오피스텔		사용승인일		2017.3.27
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
	59.7742	18.9053 (공용부분 '주')	78.6795	9.3202	

3. 거래사례의 선정

사례	소재지	건물명	층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	송의동 161-36외	우성캐슬	2층	59.5196	9.2805	235,000,000	감정평가 정보체계	22.02.14
								17.03.27
#2	송의동 170-11외	위드프라임	8층	77.7741	10.8792	230,000,000	감정평가 정보체계	25.02.10
								18.02.09

인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높으며 최근 거래된 거래사례인 <사례 #2>를 선정함

4. 사정보정

사례는 시세수준과 비교해 볼 때 정상적인 거래로 보임.(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 '인천광역시 오피스텔 매매가격지수'를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 시점 수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2025.01) 가격지수 (거래시점상 2025년01월 지수를 적용 함)	97.19
대상물건의 기준시점(2025.01) 가격지수 (기준시점상 2025년01월 지수를 적용 함)	97.19
시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수	97.19/97.19 ≒ 1.00000

6. 가치형성요인비교

조건	구분 세항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	0.97	편의시설 접근성 등에서 본건이 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
단지 내부요인	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	단지 내부요인 대등함.
	시공업체의 브랜드			
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)	1.00	1.20	전유면적 크기에 따른 단가차이, 대지권면적 등 에서 본건이 우세함.
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
	층별 효용			
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
기타요인	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기	1.00	1.00	-
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누계		1.164		

7. 비준가액

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡/㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
230,000,000	1.00	1.00000	1.164	59.7742/ 77.7741	205,759,357	206,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 참고가격 자료 (인근 평가전례)

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
송의동 161-36외	우성캐슬	12층	59.7742	9.3202	경매	202,000	24.12.24
송의동 161-36외	우성캐슬	3층	59.7742	9.3202	경매	193,000	24.07.05
송의동 161-36외	우성캐슬	3층	59.1506	9.2230	경매	201,000	24.05.30

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 206,000,000원

2. 결정의견

평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물감정평가명세표

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	161-36, 161-45 우성캐슬	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층				각층 각층
	<도로명 인천광역시 미추홀구	주소> 경인로 7번길 45		지1층 1층 2층 ~ 9층 10층 ~ 13층	264.065 76.135 289.7497 340.5796			
	인천광역시 미추홀구 송의동	161-36	대		474.9			
	"	161-45	대		1			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 13층 1302호 1,2. 소유권 대지권	59.7742 9.3202/ 475.9	59.7742 9.3202	206,000,000	비준가액
합 계							₩206,000,000.-	
				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 송의동 소재 '인천축구전용경기장' 남동측 인근에 위치하며, 인근은 업무시설, 근린생활시설, 공동주택 등이 소재하는 지역으로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하여 교통여건 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 건물 중 13층 1302호로서,
외벽: 몰탈위페인트 등 마감
창호: 샷시 마감.
(건축물대장 사용승인일:2017.3.27)

(4) 이용상태

본건은 오피스텔 임.

(5) 설비내역

위생설비, 상하수도설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형 토지로서, 업무시설 부지로 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 북동측 및 남동측으로 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> 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

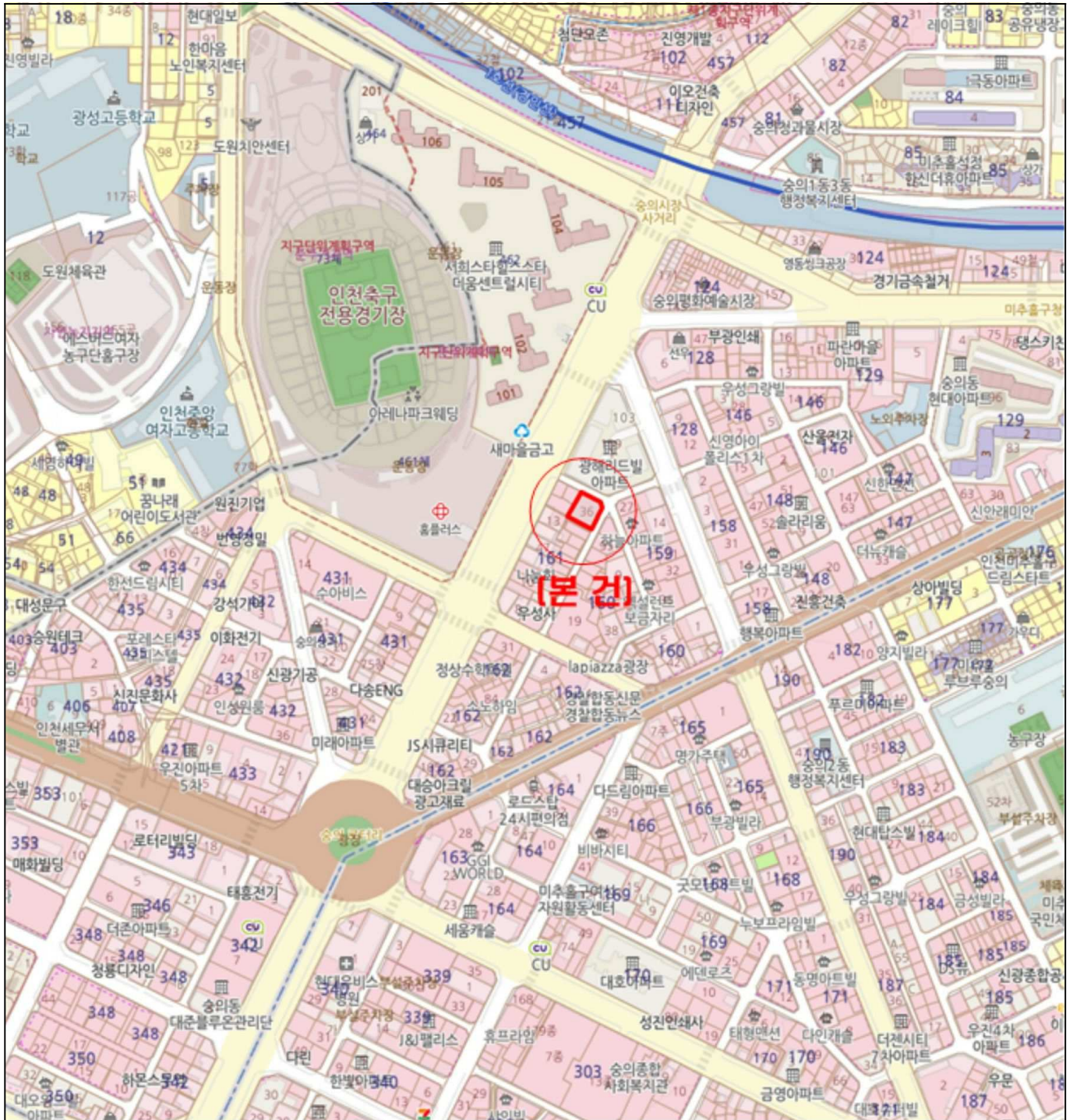
임대관계 이상임.

위 치 도



소재지

인천광역시 미추홀구 송의동 161-36외 (인천광역시 미추홀구 경인로7번길 45)
우성캐슬 13층 1302호



건물개황도

호별 배치도

NO SCALE



사 진 용 지



본건 전경



본건 출입문

사 진 용 지



우성캐슬



주위환경