

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 박인진

건명 : 신민경 소유물건(2025타경512197)

감정평가서 번호 : 하나 250911-04-401



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 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)하나감정평가법인 경인지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 032-438-2121 Fax : 032-431-6864  
인천시 미추홀구 경인로 503 해오름빌딩 3층

HANA | (주)하나감정평가법인

건명	신민경 소유물건(2025타경512197)
소재지	인천광역시 부평구 부평동 451-51 조양휴캐슬 4층 402호
담당평가사	감정평가사 : 류용업 T : 010-6242-0043
현장조사자	현장조사자 : 백종환 T : 010-3002-7547
접수,발송직원	접수,발송직원 : 김하나 T : 032)438-2121
수수료(세금계산서) 담당직원	세금계산서 직원 : 김시은 T : 032)438-2121

**(주) 하나 감정 평가 법인**

# 감정평가 심사인증서

인증서 번호	20250912-04-009	심 의 일	2025-09-12
감정서번호	하나 250911-04-401	평 가 목 적	경매
평가 의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박인진		
건 명	신민경 소유물건(2025타경512197)		
물건소재지	인천광역시 부평구 부평동 451-51 조양휴캐슬 4층 402호		
감정평가액	₩212,000,000.-		

(주)하나감정평가법인의 심사운영규정 제25조의 1 또는 제25조의 2에  
해당하여 본지사 자체 심의를 득한 건임을 확인합니다.

(주) 하나 감정 평가 법인  
경인지사 지 사장 김 병 완



## (부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 경인지사  
지사장 김병완



감정평가사  
류용업

류용업 (인)

감정평가액	이억일천이백만원정 (₩212,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매27계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신만경 (2025타경512197)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 09. 12	2025. 09. 12	2025. 09. 15	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	212,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩212,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자  
감정평가사

김

한상



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 '부평구청역' 남측 인근에 위치하는 '조양휴캐슬' 4층 402호에 대한 인천지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 9월 12일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 12일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

기준시점 현재, 폐문 부재 등의 사유로 임대사항은 미상으로 처리하였음.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치는 집합건축물대장 상의 건축물현황도 및 현황 호수표기 등에 의거 확인하였음.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ③ 기준시점 현재 본건은 등기사항전부증명서 상 주택임차권(임차보증금 : 금200,000,000원 / 범위 : 4층 402호 전부)이 설정되어 있는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 토지의 소유권대 지권과 구분건물을 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 “한국감정평가사협회”에서 제공된 토지·건물 배분비율 등을 참작해 해당 토지와 건물의 배분가격을 ‘구분건물 감정평가명세표’에 별도로 표기하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- ⑤ 기준시점 현재, 본건은 현황 폐문 부재 등의 사유로 내부 확인이 어려운 상태인 바, 집합건축물대장 상의 건축물현황도를 기준으로 감정평가서 상에 내부도시하고, 인근 유사 부동산의 통상적인 이용 상황 및 관리상태 등을 종합 고려하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.




## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		조양휴캐슬 4층 402호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트구조 4층 402호	57.41	57.41	212,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 77.77㎡
				소유권	7.79			
				1x ----- 대지권	346.5 x----- 346.5	7.79		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 63,600,000 148,400,000	
합 계							₩212,000,000.-	
				이 하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 부평구 부평동 451-51 조양휴캐슬 4층 402호			
도로명주소	인천광역시 부평구 원적로488번길 5-1			
	주용도	업무시설, 공동주택 (9세대/36개호)		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2016.12.14		
	건물규모	층수	지하 2층/지상 16층	
		연면적	3,443.6 m <sup>2</sup>	
	비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	4/402	오피스텔	57.41	20.36	77.77	7.79	73.82

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	부평동 9**	13/13**	오피스텔	46.66	110.58	200,000,000 (@4,290,000)	2025.06.05 (2019.05.24)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.06.05/ 2025.09.12	
인천 오피스텔(주거용)	-0.584% (0.99416)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.05	95.95
			기준시점 당시 지수	2025.07	95.39
		산식		$1 + (95.39 - 95.95) / 95.95$ $\approx 0.99416$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.95	본건은 사례대비 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성 등에서 열세함.
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	0.95	본건은 사례대비 건물의 규모 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.96	본건은 사례대비 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.866	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	4/402	57.41	#1	4,290,000	1.000	0.99416	0.866	3,693,443	212,040,562	212,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	인근 유사 오피스텔의 호가수준은 상업중심 및 교통시설과의 거리 및 편의성, 경과연수에 의한 노후도, 층 및 향별 효용, 전유부분의 면적, 층별 효용 등에 따라 상이하하며, 본건과 유사한 부동산은 기준시점 현재 약 @360~380만원/전유㎡ 내외 수준 호가함.
------	--

### 2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	부평동 451-51 4/402	오피스텔	57.41	77.77	254,000,000 (@4,420,000)	2022.12.12	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(2)	부평동 4**-** 4/4**	오피스텔	59.88	80.89	220,000,000 (@3,670,000)	2025.07.09 (2016.12.14)	법원경매	-
(3)	부평동 4**-** 6/6**	오피스텔	57.41	77.77	214,000,000 (@3,730,000)	2025.06.25 (2016.12.14)	법원경매	-
(4)	부평동 4**-** 3/3**	오피스텔	57.41	77.77	212,000,000 (@3,690,000)	2025.02.20 (2016.12.14)	법원경매	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	인천 부평구 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	175,342,500,000	135,903,286,937	77.5	2,527	808	32.0
오피스텔	7,148,600,000	5,357,068,446	74.9	96	33	34.4
오피스텔(주거)	82,267,000,000	63,898,810,603	77.7	982	367	37.4

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	4층 402호	57.41	7.79	212,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가를 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

-

# 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 '부평구청역' 남측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택 및 오피스텔, 학교, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 무난한 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철(부평구청역)이 소재하는 등 대중 교통사정은 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층건 중 4층 402호로서,  
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,  
창호 : 하이샷시 창호임.

## (4) 이용상태

공부상 '오피스텔'임.  
※후첨 '건물내부구조도 및 임대상황' 참조.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기, 화재탐지 및 경보설비, 난방설비, 주차장설비 등이 되어 있는 것으로 탐문 조사됨.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 '업무시설' 및 '공동주택' 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 8m 내외의 포장된 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-12-30)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2025-05-19),토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26. ~ 2026.8.25.)

### (9) 공부와의 차이

·

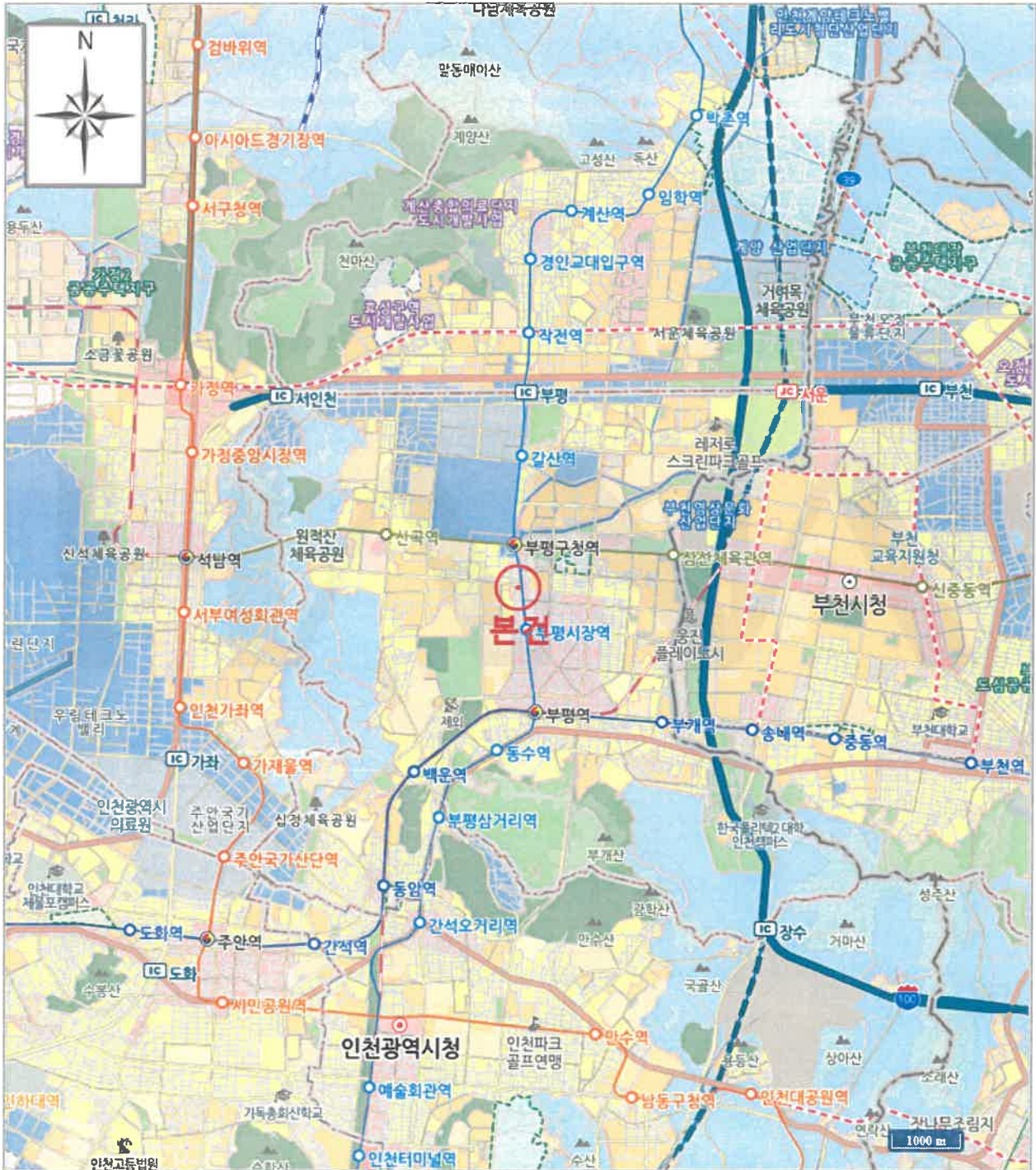
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : -.

# 광역위치도

소재지

인천광역시 부평구 부평동 451-51 조양휴게술 4층 402호



# 상세 위치도

소재지

인천광역시 부평구 부평동 451-51 조양휴캐슬 4층 402호



[ 범례 ]

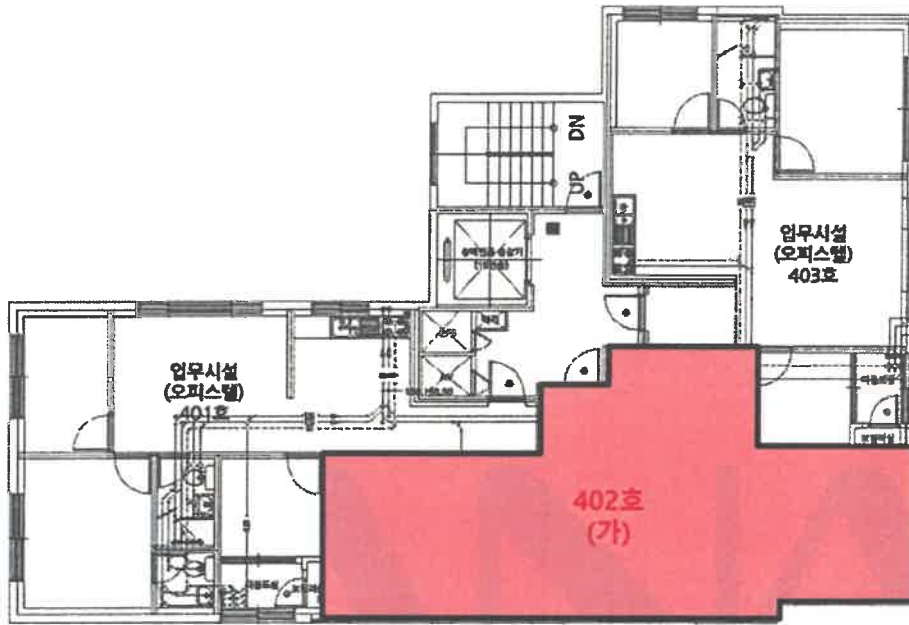
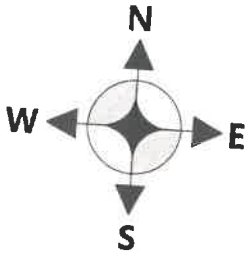
■ 본 건

■ 평가사례

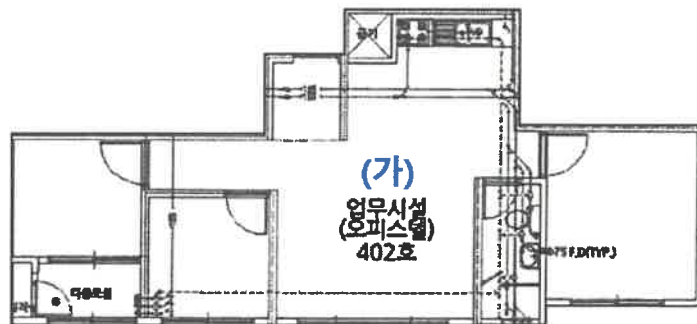
■ 거래사례

# 건물내부구조도 및 임대상황

NON SCALE



[ 본건 - 조양휴캐슬 4층 402호(가) ]



- 임대미상 -

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 부평구 부평동 451-51 조양휴캐슬 4층 402호



본건 소재 건물 전경



본건 소재 건물 및 주위 환경



현관 전경



호수 표기