

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 신유영 소유물건(2025타경505589)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 오재홍

감정서번호 : m5-257020601



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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)명문감정평가법인 경인지사

TEL. 032-267-1369 FAX. 032-267-1361

(구분건물) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 경인지사
 지사장 김응섭



감정평가사
 안동준

이동준 (인)

감정평가액	이억이천만원정 (₩220,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 오재흥		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지법 경매23계 경매23계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신유영 (2025타경505589)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 02. 14	2025. 02. 14	2025. 02. 14	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	220,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩220,000,000.-

심사확인

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

심사자
 감정평가사

김서진



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '인천석암초등학교' 서측 인근에 위치하는 '스타캐슬' 제3층 제 302호에 대한 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 2월 14일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 14일에 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

미상임.


3. 기타 참고사항

- ① 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.
- ② 본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장 상 건축물 현황도면을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 입찰시 유의하시기 바람.
- ③ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 가격을 한국부동산원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
- ④ 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장 상 등록된 건축물 현황도면 및 현황 점유부분에 의거하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 미추홀구 주안동 75-89 스타캐슬 제3층 제302호			
도로명주소	인천광역시 미추홀구 주안동로 25번길 47-21			
	주용도	업무시설		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2017.12.19		
	건물규모	층수	지하 2층/지상 7층	
		연면적	1,369.16 m ²	
비고	-			

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 3/302	오피스텔	57.553	24.912	82.465	15.78	69.79
합계 (1개호)			57.553	24.912	82.465	15.78	-

※ 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 ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	주안동 111-1	7/○○○	오피스텔	79.5106	130.0579	349,000,000 (@4,390,000)	2023.08.01 (2022.08.22)	-
#2	주안동 89-23	12/○○○	오피스텔	61.31	95.86	199,700,000 (@3,260,000)	2023.01.14 (2019.11.04)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	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		2023.08.01/ 2025.02.14	
인천 오피스텔(주거용)	-3.619% (0.96381)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.07	101.13
			기준시점 당시 지수	2024.12	97.47
		산식		$1 + (97.47 - 101.13) / 101.13$ ≈ 0.96381	

※ 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	0.94	본건은 사례대비 대중교통의 편의성 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	0.97	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 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	0.99	본건은 사례대비 전유부분의 면적에서 우세하나 층별 및 향별 효용 열세하여 전반적으로 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.903	-

(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 ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	3/302	57.553	#1	4,390,000	1.000	0.96381	0.903	3,820,000	219,852,460	220,000,000
합계		57.553	-	-	-	-	-	-	-	220,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유m ²)	기타
오피스텔	3,700,000 - 4,000,000	일반상업

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	주안동 75-89 스타캐슬/2/○○○	오피스텔	55.286	80.147	210,000,000	2024.04.05 (2017.12.19)	법원경매
					(@3,800,000)		
(2)	주안동 75-89 스타캐슬/4/○○○	오피스텔	55.286	80.147	204,000,000	2024.02.02 (2017.12.19)	법원경매
					(@3,690,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	인천 시군구전체 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔(주거)	183,329,900,000	130,223,343,260	71.0	2,559	799	31.2

용도별	인천 미추홀구 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔(주거)	77,388,500,000	51,042,007,799	66.0	1,108	366	33.0

(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		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가	제3층 제302호	57.553	15.78	220,000,000
합계		57.553	15.78	220,000,000

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 감정평가 명세표

건 물 명		스타캐슬 제3층 제302호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	인천광역시 미추홀구 주안동	75-89 스타캐슬	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 7층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 주안동로 25번길 47-21			지2층	10.80			
				지1층	166.29			
				1층	39.83			
				2층 ~ 6층 각	193.42			
				7층	185.14			
				옥탑1층	21.20			
	상동	75-89	대	일반상업지역	262			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	57.553	57.553	220,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 82.465㎡
				소유권	15.78			
			1.x ----- 대지권	262 x ----- 262	15.78			
								토지·건물 토 지: 88,000,000 건 물: 132,000,000
	합 계						₩220,000,000.-	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|---------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 미추홀구 주안동 소재 '인천석암초등학교' 서측 인근에 위치하며, 주위는 동유형의 오피스텔, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 주안역(1호선, 인천2호선)등이 소재하며 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물 내 제3층 제302호로서,
(사용승인일 : 2017.12.19)
외벽 : 석재 붙임 마감 등,
창호 : 하이샷시 이중창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 공부상 업무시설(오피스텔)임.

(5) 설비내역

기본적인 급배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비 등이 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 필지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용 중임.

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|---------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

본건은 북측 및 동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.]<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2018-04-18)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 75-89 스타캐슬 제3층 제302호
-----	-------------------------------------



내부구조도

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 75-89 스타캐슬 제3층 제302호
-----	-------------------------------------



사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 75-89



본건 전경



본건 주출입부

사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 75-89



본건 현관



본건 주위환경