

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 오성산업개발 주식회사
소유물건(2025타경510259)

의뢰인: 인천지방법원
사법보좌관 박준복

감정평가서번호: 류호광2025 - 55

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.

류호광감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

감정평가액	일억이천구백만원정 (₩129,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박준복		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매14계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오성산업개발 주식회사 (2025타경510259)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.07	2025.07.07 ~ 2025.07.07	2025.07.08	
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
	오피스텔	1개호 이	오피스텔 하	1개호 여	- 백	129,000,000
	합 계					₩129,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 "인천지하철(2호선) 시민공원역" 북동측 인근에 위치한 주안지웰에스테이트 단지 내 102동 26층오피스텔2608호【전유면적: 23.2701㎡】에 대한 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」이 정한 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」이 정한 바에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 인근지역 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당되어 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」이 정한 바에 따라 가격조사 완료일인 2025. 07. 07. 임.

5. 그 밖의 사항

-

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 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 77-3 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로 403			
건물명.층.호수	주안지웰에스테이트 102동 26층오피스텔2608호			
용도	업무시설(오피스텔)			
사용승인일자	2019. 10. 16.			
면적(㎡)	전유부분면적	공용부분면적	분양면적	대지권면적
	23.2701	27.9657	51.2358	4.5611

3. 거래사례의 선정

동일 오피스텔 내의 거래사례로 본건과 물적유사성이 높은 사례를 선정함.

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료 출처	거래시점
							사용승인일
주안동 77-**	주안지웰	9/000	23.2701	4.5611	129,000	실거래	2024.05.17
	에스테이트						2019.10.16

4. 사정보정

본 거래사례는 거래당사자 간의 정상적인 거래로 추정됨(1.00)

5. 시점수정

(1) 한국은행이 발표하는 생산자물가지수를 활용하여 산정함.

(2) 시점수정치 산출

거래시점 당시 생산자물가지수 : 119.25(2024.05)
 기준시점 당시 생산자물가지수 : 119.66(2025.05)
 시점수정 119.66/119.25 ≒ 1.0034
 ※ 2025. 06월 이후 지수 미공표로 2025. 05월 지수 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	동일 오피스텔로 외부요인 유사함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	동일 오피스텔로 건물요인 유사함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요 인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	층별 등 개별적요인 유사함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.00	1.00x1.00x1.00	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격 (원)
129,000,000	1.00	1.0034	1.00	23.2701/23.2701	129,438,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산 가격수준

인근지역의 유사부동산 가격수준은 130,000,000원 내외인 것으로 조사되었음.

2. 인근지역 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
주안동 77-**	주안지웰	21/0000	23.2701	4.5611	경매	125,000	2025.06.11
	에스테이트						2019.10.16

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 129,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근지역 유사부동산 가격수준, 인근지역 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 감정평가액을 본건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 평가명세표

소 재 지	인천광역시 미추홀구 주안동 77-3 주안지웰에스테이트					
건 물 명	오성산업개발 주식회사 소유물건(2025타경510259)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	인천광역시 미추홀구 주안동 77-3 주안지웰에스테이트 102동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로 403 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕 34층 3층~21층 각529.8011㎡ 22층 397.1551㎡ 23층~29층 각529.8011㎡ 30층~34층 각175.0657㎡ 전유부분의 건물의 표시 26층오피스텔2608호 철근콘크리트구조 업무시설(오피스텔) 인천광역시 미추홀구 주안동 77-3 소유권/대지권	업무시설(오피스텔) 및 공동주택 대	23.2701 3,633.7 4.5611 3,633.7x---- 3,633.7	23.2701 4.5611	129,000,000 토지 건물 배분가액 토지 :38,700,000 건물 :90,300,000 합계 :129,000,000	합 계 이 하 여 백
합 계					₩129,000,000.-	

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 주안동 소재 "인천지하철(2호선) 시민공원역" 북동측 인근의 주안지웰에스테이트 단지 내에 위치하며, 주위일대는 업무시설, 공동주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 일반상업지역으로 주위환경은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 각종 차량의 접근이 용이하고, 지하철역 및 버스정류소 등이 근거리에서 소재하여, 대중교통사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

2019. 10월경에 사용승인을 득한 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평사라브지붕 34층건 업무시설(오피스텔) 및 공동주택 건물 내의 26층오피스텔2608호로서,
외벽:콘크리트 위 돌붙임 및 페인팅 등 마감.
내벽:몰탈 위 벽지 등 마감.
창호:샷시창호임.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비 및 승강기설비 등을 구비하고 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

부정형의 토지로서 대체로 평탄하며, 현황 업무시설(오피스텔) 및 공동주택 건물의 부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 업무시설 및 공동주택 단지는 남측, 서측 및 북측으로 공도와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13), 시가지경관지구(2023-12-18), 대로1류(폭 35m~40m)(2022-06-13)(접함), 가축사육제한구역, 과밀억제권역, 철도보호지구(2016-07-30).

(9) 공부와의 차이

없음.

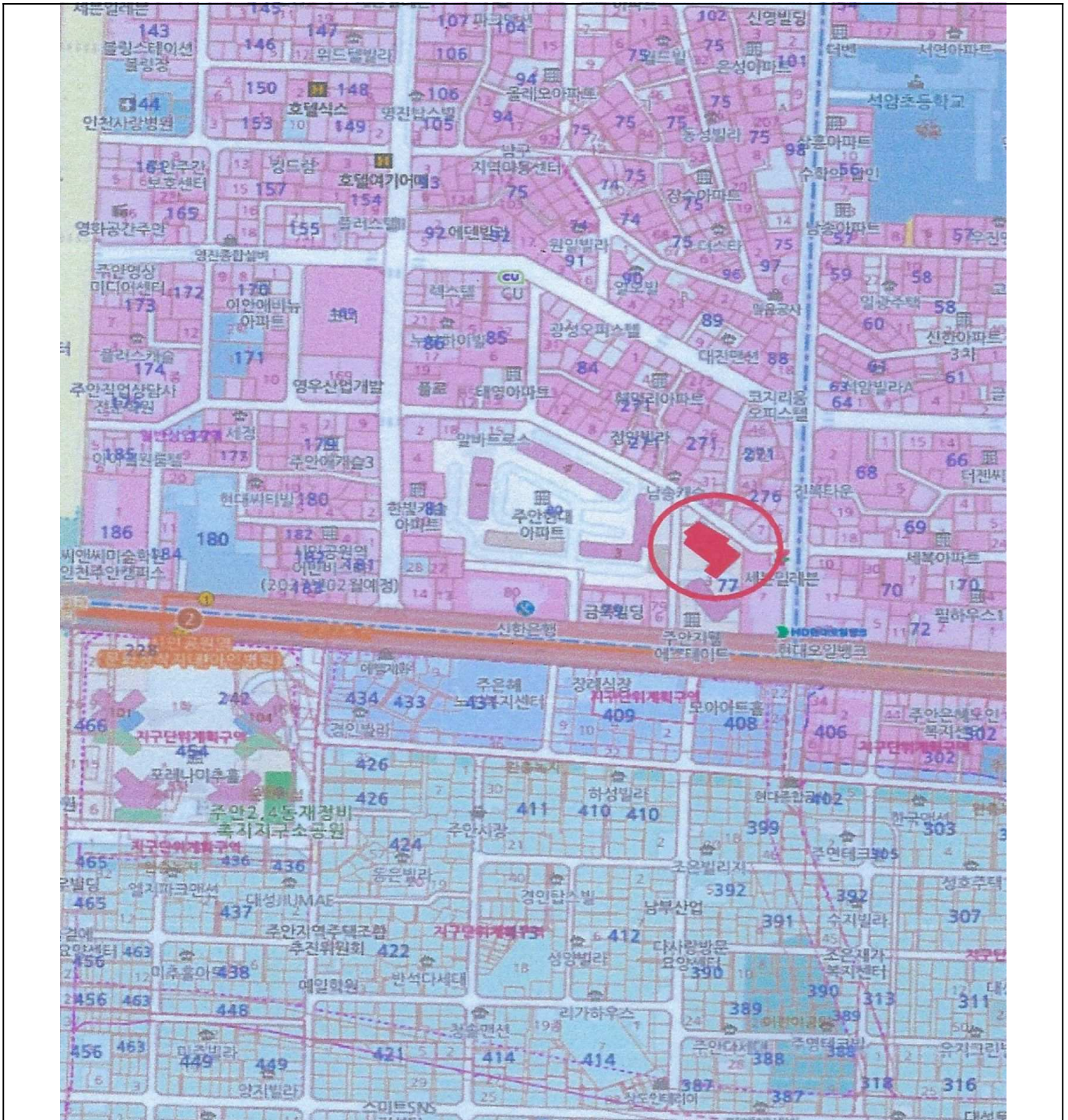
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 사항은 미상임.

위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 77-3 주안지웰에스테이트
-----	-------------------------------

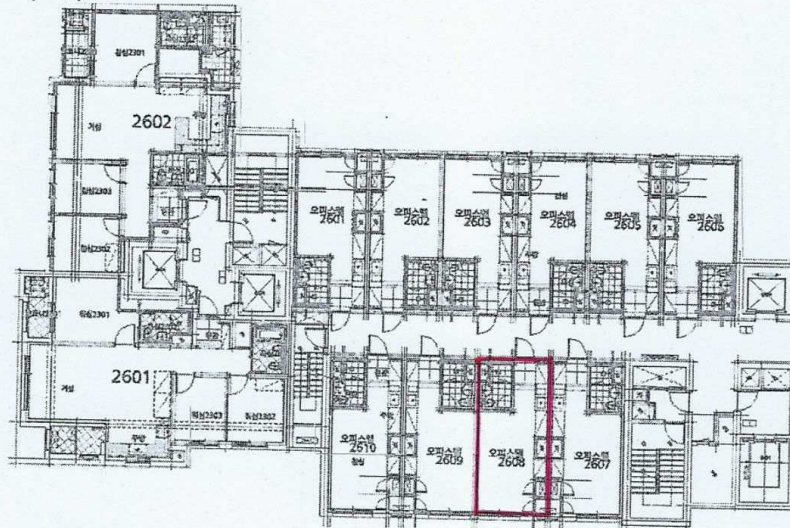


건물개황도

소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 77-3
(주안지웰에스테이트 102동 26층오피스텔2608호)

<호별배치도>



<내부구조도>

