

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 '주안북초등학교' 남측 인근에 위치하는 '베스티움' 제2층 제204호에 대한 인천지방법원 경매8계의 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 10월 3일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 3일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

없음.

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

임대 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 동·호, 면적 등은 귀 의뢰목록 및 공부서류(등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등)에 의거하였으며, 호별 위치는 건축물현황도 및 현황을 기준으로 위치 확인하였음.
- ② 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문 부재 등으로 인해 내부를 조사하지 못하여 외부관찰 및 탐문 등에 의하여 동일 또는 유사 유형 건물의 일반적·평균적인 상태를 상정하여 평가하였으니 귀 업무에 참고하시기 바람.
- ③ 본건은 귀 법원의 제시에 따라 토지·건물 배분가액을 후첨 "구분건물 감정평가명세표"에 기재하였으며, 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 발표한 "비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표"에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 미추홀구 주안동 25-34 베스티움		
도로명주소	인천광역시 미추홀구 염창로 35		
	주용도	공동주택 및 업무시설 및 근린생활시설 204호 / 149세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2012.10.31	
	건물규모	층수	지하 3층/지상 15층
		연면적	13,341.026 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	2/204	오피스텔	18.12	25.894	44.014	5.89	41.17
합계 (1개호)			18.12	25.894	44.014	5.89	-

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

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 의견II

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

없음.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	주안동 25-34 베스티움	8/8**	오피스텔	18.12	44.014	67,000,000 (@3,697,571)	2022.10.20 (2012.10.31)	-
#2	주안동 25-34 베스티움	4/4**	오피스텔	19.315	46.916	78,000,000 (@4,038,312)	2023.02.14 (2012.10.31)	-
#3	주안동 25-29 월드클래스	9/9**	오피스텔	59.95	86.63	180,000,000 (@3,002,502)	2025.08.02 (2018.09.19)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.
 일련번호 1 : < 사례 #2 >

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
인근 유사 오피스텔(주거용)의 시세 수준 및 거래관행 등에 비추어 볼 때, 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#2

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

시군구 용도	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2023.02.14/ 2025.10.03	
인천 오피스텔(주거용)	-8.053% (0.91947)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.01	103.56
			기준시점 당시 지수	2025.08	95.22
		산식		$1 + (95.22 - 103.56) / 103.56$ ≈ 0.91947	

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

(5) 가치형성요인 비교

■ 일련번호 1 / 비교사례 #2

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	1.00	본건과 사례는 동일 건물 내에 소재하여 대등함.
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	1.00	본건과 사례는 동일 건물 내에 소재하여 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.92	본건은 사례대비 층별요인(본건:2층/사례:4층), 향별효용(본건:북향/사례:남향) 및 조망 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.920	-

(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)		
			기호	단가 (원/전유m ²)						
1	2/204	18.12	#2	4,038,312	1.000	0.91947	0.920	3,416,058	61,898,970	62,000,000
합계		18.12	-	-	-	-	-	-	-	62,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	용도지역
인근 유사 오피스텔	주택 및 상가혼용지대	중로한면	3,000,000~4,000,000	일반상업

2. 본건 매매사례 및 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 매매사례 및 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

기호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	주안동 25-34 베스티움 2/2**	오피스텔	19.315	46.916	75,000,000 (@3,882,992)	2024.03.20 (2012.10.31)	법원 경매	-
(2)	주안동 25-34 베스티움 3/3**	오피스텔	19.315	46.916	65,000,000 (@3,365,260)	2025.09.19 (2012.10.31)	법원 경매	-
(3)	주안동 25-34 베스티움 4/4**	오피스텔	18.12	44.014	67,000,000 (@3,697,571)	2025.08.27 (2012.10.31)	법원 경매	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

4. 경매동향

지역 기간	인천 미추홀구 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
용도별	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	비율(%)	총건수	낙찰건수	비율(%)
오피스텔	9,180,660,000	5,658,658,974	61.6	390	45	11.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

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				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
1	제2층 제204호	18.12	5.89	62,000,000
합계		18.12	5.89	62,000,000

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

2. 기타 참고사항

없음.

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 미추홀구 주안동 소재 '주안북초등학교' 남측 인근에 위치하며, 주변으로 오피스텔, 근린생활시설, 다세대주택 및 단독주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 1호선(경인선)과 인천2호선의 환승역인 "주안역"이 소재하는 등 대중교통의 이용편의도는 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층/지상15층건물 내 제2층 제204호로서
(사용승인일: 2012.10.31.),
외벽 : 석재붙임 및 몰탈 위 페인팅 마감 등,
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 오피스텔로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방, 승강기, 소화전설비, 주차시설 등이 되어있음.

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)	

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 토지 및 도로 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 공동주택 및 업무시설 및 근린생활 시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건까지 차량 출입이 가능하며 건물 남측으로 노폭 약 12미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1: 일반상업지역, 지구단위계획구역(주안역지구[도시관리계획(지구단위계획)결정(변경)]), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(외국인 등에 한함(지정기간: 2025. 8. 26.~2026. 8. 25.)),도시관리계획 입안중(2025-07-18)임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계
임대미상임.

2) 기타

-

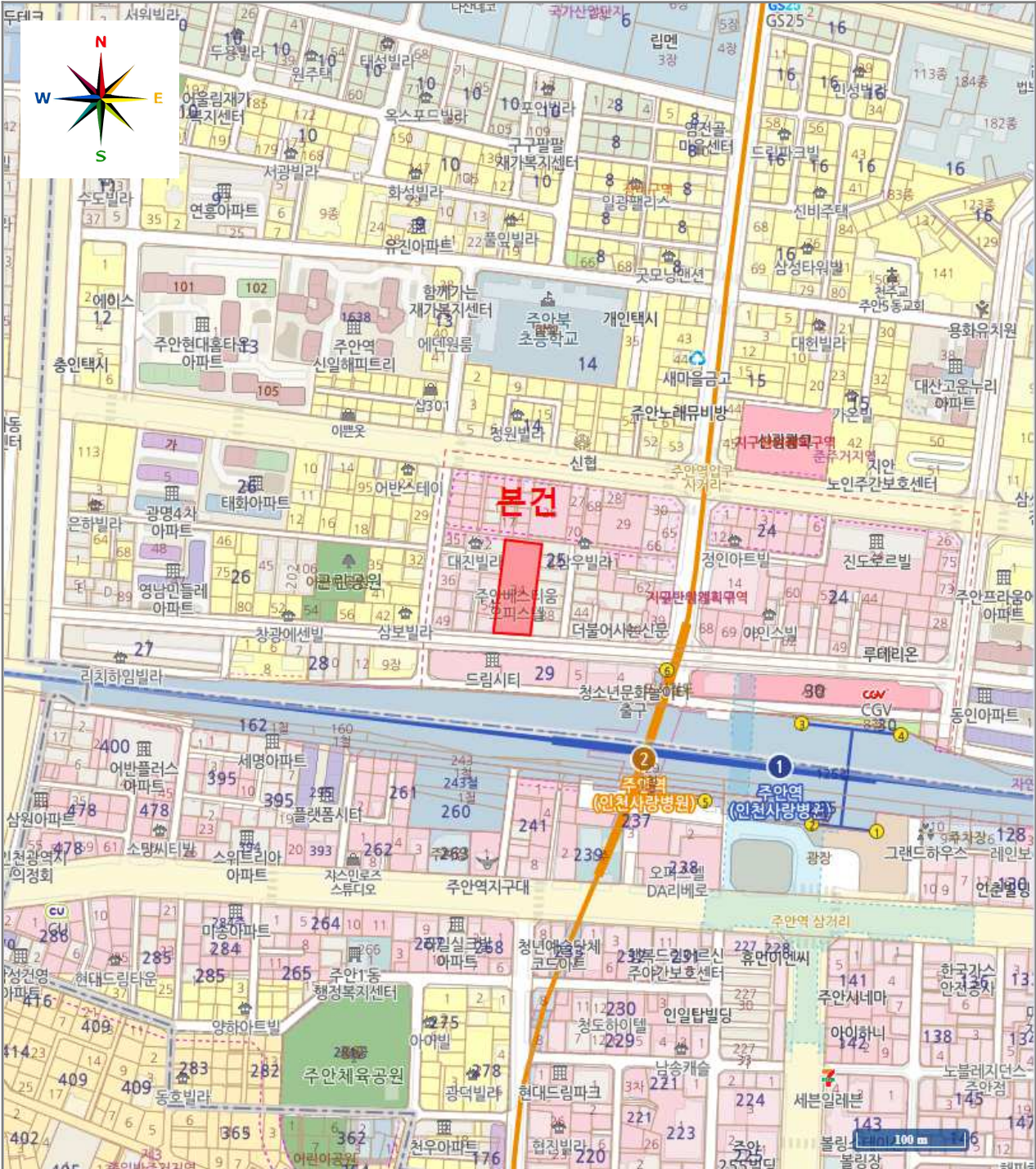
광역위치도

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 25-34 베스티움 제2층 제204호
-----	-------------------------------------



상세 위치도

소재지 인천광역시 미추홀구 주안동 25-34 베스티움 제2층 제204호

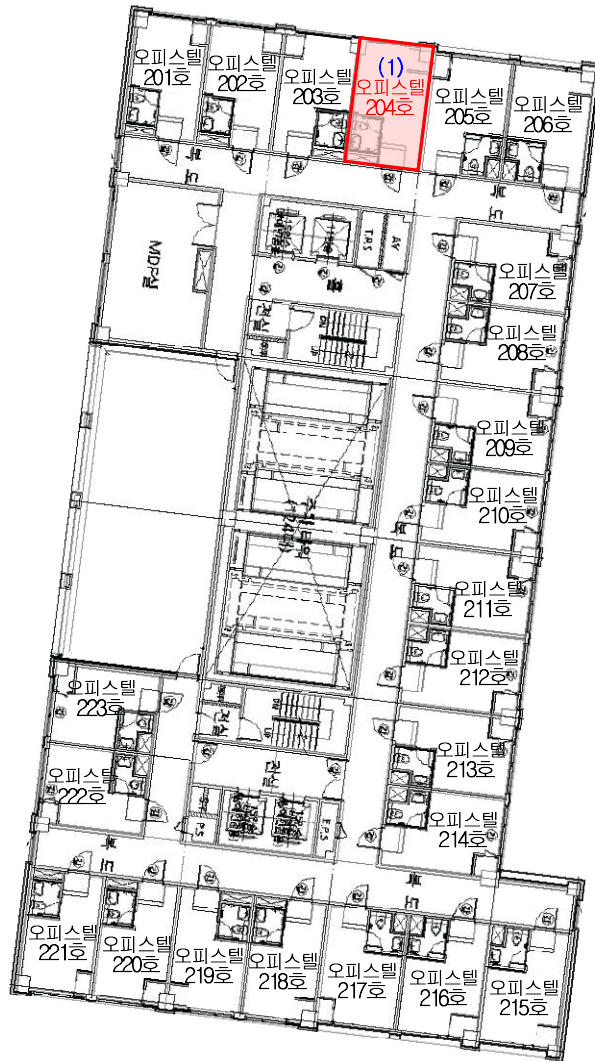
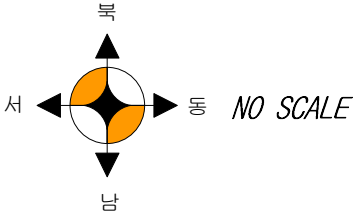


[범례] ■ 본건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

호 별 배 치 도

소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 25-34 베스티움 제2층 제204호



본건 : 베스티움 제2층 제204호

사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 25-34 베스티움 제2층 제204호



건물 후면부 전경(본건 북측에서 촬영)



건물 전면부 전경(본건 남측에서 촬영)

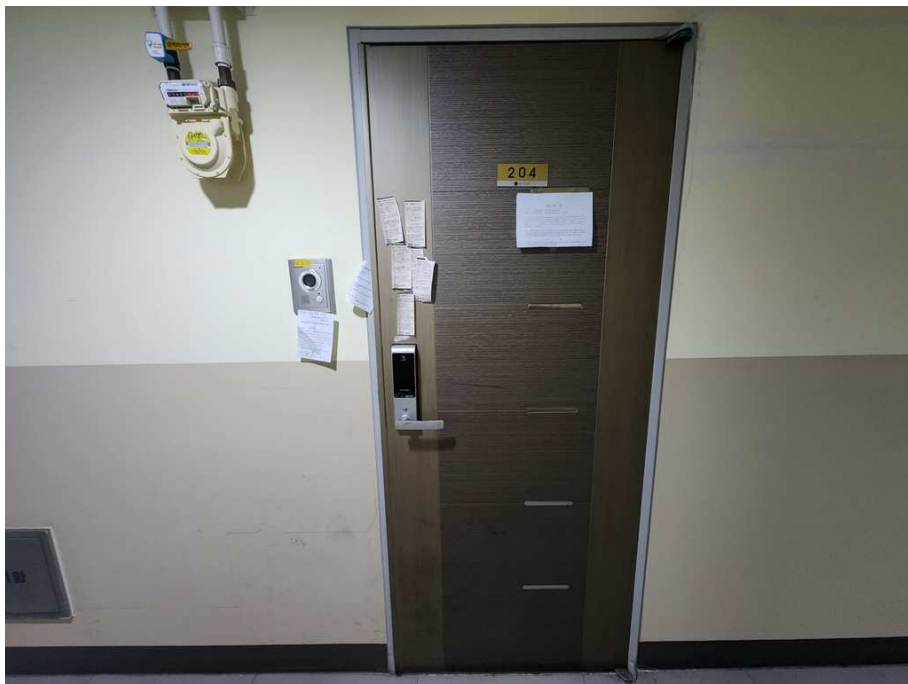
사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 25-34 베스티움 제2층 제204호



1층 공동출입구



본건 현관

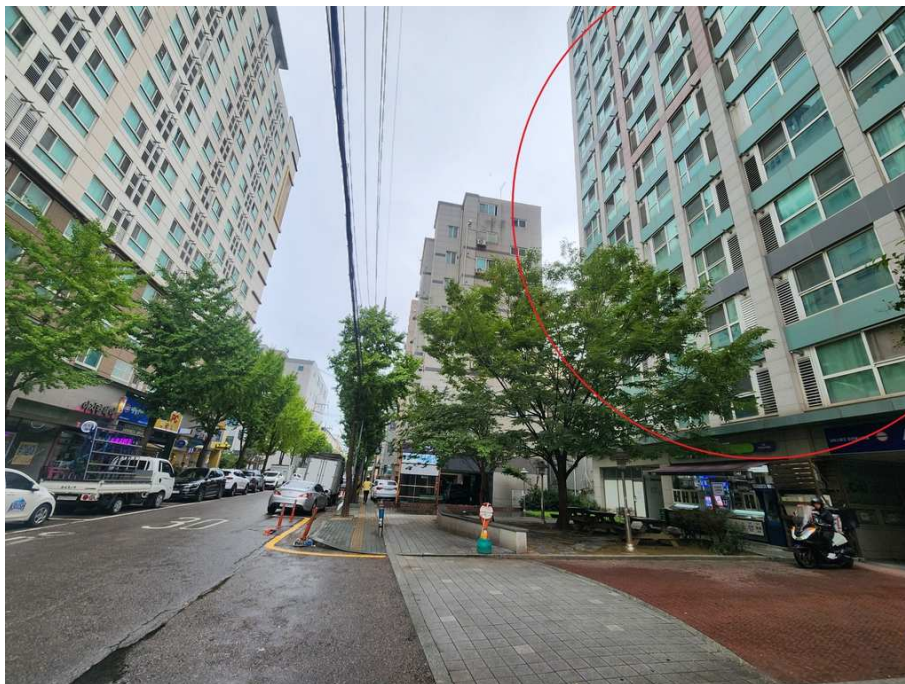
사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 25-34 베스티움 제2층 제204호



2층 복도



주위환경(본건 남동측에서 촬영)

사 진 용 지

소재지

인천광역시 미추홀구 주안동 25-34 베스티움 제2층 제204호



주위환경(본건 남서측에서 촬영)