

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 신경식 소유물건
(2025타경511965)

의뢰인: 인천지방법원
사법보좌관 한동욱

감정평가서번호: 경신2025-0904

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.

경신감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 항 현

감정평가액	이억구백만원정 (₩209,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신경식 (2025타경511965)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.12	2025.09.12	2025.09.15		
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	1세대 이	구분건물 하	1세대 여	-	209,000,000 백
	합 계					₩209,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동소재 “시민공원역” 북측으로 약200미터 지점에 위치하는 비와이펠리스 제6층 제602호(전유부분면적: 68.3637㎡)에 대한 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.09.12 일임.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

--

II. 대상부동산의 개요

소 재 지	인천광역시 미추홀구 주안동 171-10			
건물명, 동, 층, 호수	비와이펠리스 제6층 제602호			
용 도	오피스텔	사용승인일	2017.01.05	
면적(㎡)	전유면적	공용면적	전용+공용면적	대지권면적
	68.3637	23.088	91.4517	10.416

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

본건과 유사한 동류형의 부동산의 거래사례로 대상물건과의 물적 유사성이 같고 비교적 최근에 거래된 사례를 선정함.

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	주안동 202-1	힐탑플러스	11층/ 11**호	70.9	9.56	227,000	감정평가 정보체계	2024.02.05
								2016.06.30

3. 사정보정

본 거래사례는 거래당사자간의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

4. 시점수정

- 한국부동산원 발표하는 오피스텔가격동향조사 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가 유사하다고 판단되는 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수”를 활용 하여 산정함.

- 시점 수정치 산출

- ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 99.93(적용:2024.01)
- ▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 95.39(적용:2025.07)
- ▶ 시점 수정치 : 95.39/99.93 ≙ 0.95457

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지외부 요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태	1.00	1.00	본건과 사례는 인근지역 내 동류형의 부동산으로 단지외부요인은 대체로 유사함.
	도심과의 거리 및 교통시설의 상태			
	변전소, 오수처리장등 위험 및 협오시설의 유무			
	공공시설 및 편익시설과의 접근성			
	자연환경(조망, 풍치, 경관등)등			
단지내부 요인	시공업체의 브랜드 및 단지규모 등	1.00	1.00	본건과 사례는 인근지역 내 동류형의 부동산으로 단지내부요인은 대체로 유사함.
	경과년수에 따른 노후도			
	건물의구조, 설비 및 마감상태			
	단지내 면적구성(중소형, 대형) 및 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	1.00	본건과 사례는 인근지역 내 동류형의 부동산으로 호별 요인 대체로 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도등에 의한 소음 등			
누 계		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00

6. 시산가액

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격
					결정가격 (원/전유면적)
227,000,000	1.00	0.95457	1.00	68.3637/ 70.9	208,935,000
					209,000,000 (@3,057,178)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 참고가격 자료

1. 평가전례

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원/전유면적)	기준시점
							사용승인일
주안동 171-10	비와이펠리스	8층/ 802호	68.3637	10.416	경매	222,000,000 (@3,247,337)	2024.08.26
							2017.01.05
주안동 171-10	비와이펠리스	7층/ 705호	70.9073	10.803	경매	211,000,000 (@2,975,716)	2025.07.04
							2017.01.05
주안동 171-10	비와이펠리스	8층/ 801호	64.653	9.85	경매	194,000,000 (@3,000,634)	2025.08.12
							2017.01.05

2. 유사물건의 가격수준

인근지역의 유사형 물건의 가격수준(호가수준)은 약₩170,000,000 ~ ₩210,000,000원 수준임.

V. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격자료 및 기준시점 당시의 당해지역의 유사부동산의 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 ₩209,000,000원으로 결정함.

(오피스텔)평가명세표

소 재 지	인천광역시 미추홀구 주안동 171-10 비와이펠리스 제6층 제602호
건 물 명	신경식 소유물건(2025타경511965)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	대지권의종류: 1. 소유권		10.416			
	대지권의비율: 1.		-----	10.416		
			784.2			
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	62,700,000	
				건 물 :	146,300,000	
	합 계				₩209,000,000.-	
		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 주안동소재 "시민공원역" 북측으로 약200미터 지점에 위치하며 주위 일대는 동류형의 오피스텔 및 근린생활시설 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하고, 인근에 버스정류장과 전철역이 소재하여 제반 교통상황 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 14층건내의 6층 602호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅마감 및 인조석붙임마감.
내벽 : 벽지 및 일부타일 마감.
창호 : 하이새시 창호등임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

급.배수 및 위생설비, 승강기설비, 난방설비등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 근린생활시설 및 업무시설, 공동주택 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

남측과 동측으로 8미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역, 과밀억제권역, 중점경관관리구역
토지거래계약에관한허가구역(2025.08.21)(외국인 등에 한함).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

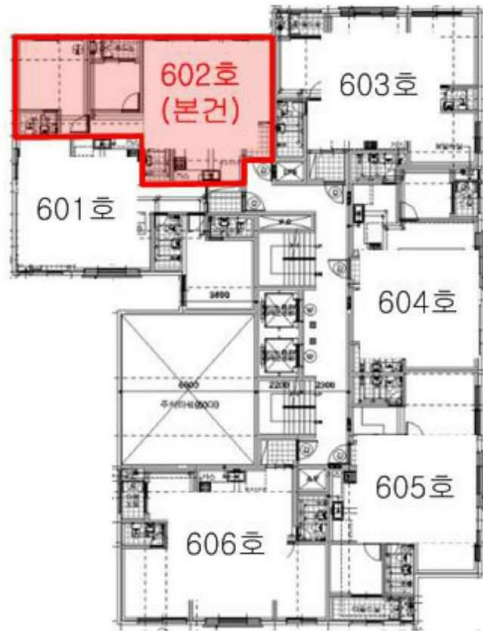


소재지 인천광역시 미추홀구 주안동 171-10 비와이팰리스 제6층 제602호

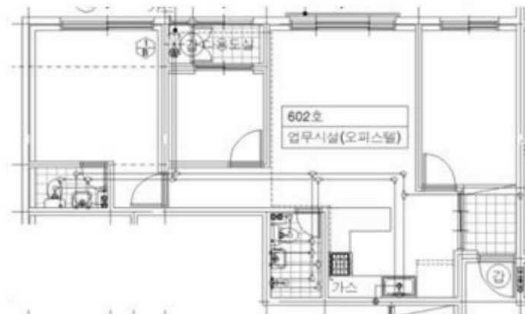


건물개황도

< 호 별 배 치 도 >



< 내 부 구 조 도 >





< >



< >



< >