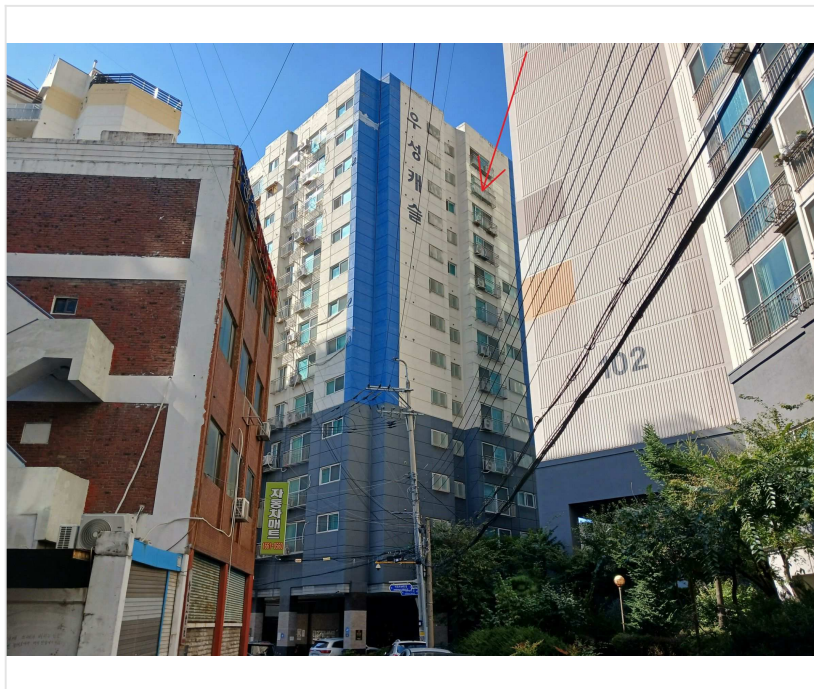


감정평가서

건명	신경식 소유물건 (2025타경512934)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱
감정서번호	YH25101601



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

영화감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	이억사천오백만원정 (₩245,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신경식 (2025타경512934)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.10.22	2025.10.21 ~ 2025.10.22	2025.10.23

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	1개호 이	구분건물 하	1개호 여	- 백	245,000,000
합 계					₩245,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 “인천축구전용경기장” 남동측 인근에 위치하는 우성캐슬 제12층 제1204호로서 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준시점 등

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 22일로 하였음.

3. 실지조사 기간 및 내용

본건에 대한 실지조사는 2025.10.21 ~ 2025.10.22일 실시하였으며, 본건에 대한 현장조사시 이해관계인이 부재하여 내부구조 및 상태 등을 확인하지 못하여 건축물대장 건축물현황도 및 외부관찰에 의거하였는바, 경매진행시 참고바랍니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제①항의 “시장가치” 를 기준으로 하여 감정평가하였음.

2. 감정평가조건

본건에 대하여 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거하여 구분건물은 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 함)을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의거 다른 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항의 단서에 의거 부득이 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하여 인근 유사부동산의 정상적인 거래가격수준, 평가선례 등을 참고가격으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

IV. 기타 참고사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격을 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 161-36, 161-45 [도로명주소 : 인천광역시 미추홀구 경인로7번길 45]			
건물명, 층, 호수	우성캐슬 제12층 제1204호			
용도	오피스텔	사용승인일	2017.03.27	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)
	84.7946	25.2502	110.1448	13.2216

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분 구분상의 “주” 부분을 합산적용함.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	송의동 170-11	위드프라임	-/8	77.7741	10.8792	230,000,000	감정평가정보체계	2025.02.10
								2018.02.09

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

가격형성에 있어서 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 <사례#1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

별도의 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정에 적용함.

구 분	가 격 지 수
거래사례의 거래시점 가격지수 (2025.01월 적용)	97.19
대상물건의 기준시점 가격지수 (2025.09월 적용)	95.06
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$95.06/97.19 \approx 0.97808$

6. 가치형성요인비교

구 분		요 인 비 교
요인구분	세 부 항 목	
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관등) 등	거래사례와 전반적인 외부요인은 유사함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		요 인 비 교
요인구분	세 부 항 목	
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적 구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	거래사례와 전반적인 건물요인은 유사함
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등.	거래사례와 전반적인 개별요인은 유사함
기타요인	개발호재 발표 및 취소, 거래사례가 나홀로 아파트사례, 재건축·재개발사업의 편입, 경기변동, 주거용 부동산 소유형태 및 취향변화, 녹색 건축물 인증여부 등	거래사례와 전반적인 기타요인은 유사함
격차율의 결정		1.00

7. 비준가격의 산정

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
230,000,000	1.00	0.97808	1.00	84.7946/77.7741	245,265,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 참고가격 자료 - 인근 평가사례

소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
송의동 161-36	우성 캐슬	-/12	59.52	9.28	경매	214,000,000	2025.08.12
							2017.03.27
송의동 161-36	우성 캐슬	-/13	59.77	9.32	경매	206,000,000	2025.03.06
							2017.03.27

VII. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 245,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 중시하되 평가목적에 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

(구분건물)감정평가명세표

소 재 지	인천광역시 미추홀구 송의동 161-36 우성캐슬 12층 1204호					
건 물 명	신경식 소유물건(2025타경512934)					
기 호	구 분	지 목 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	인천광역시 미추홀구 송의동 161-36, 161-45 우성캐슬 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로7번길 45 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층	업무시설	지1층	264.065		
			1층	76.135		
			2층	289.7497		
			3층	289.7497		
			4층	289.7497		
			5층	289.7497		
			6층	289.7497		
			7층	289.7497		
			8층	289.7497		
			9층	289.7497		
			10층	340.5796		
			11층	340.5796		
			12층	340.5796		
			13층	340.5796		
			2	동소 161-36	대	474.9
	동소 161-45	대	1			

(구분건물)감정평가명세표

소 재 지	인천광역시 미추홀구 송의동 161-36 우성캐슬 12층 1204호					
건 물 명	신경식 소유물건(2025타경512934)					
기 호	구 분	지 목 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
가		내)철근 콘크리트구조 제12층 제1204호	84.7946	84.7946	245,000,000	
		소유권	13.2216	13.2216		
		1,2.----- 대지권	----- 475.9			
		토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 68,600,000 176,400,000		
합 계					₩245,000,000.-	
		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 송의동 소재 "인천축구전용경기장" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 동류형의 업무시설 및 공동주택, 소규모 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재한바 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층건내 제12층 제1204호로서
외벽 : 몰탈위페인트 등 마감
내벽 : 벽지 등 마감
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

공부상 오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 급·배수설비, 소화전설비, 위생설비, 승강기설비, 기계식주차설비, 도시가스설비 등 되어 있으며, 개별난방시설임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 정방형에 가까운 토지로서, 업무시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측 및 북동측으로 각각 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례 [2018.7.1] <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(외국인 등에 한함 (지정기간: 2025.8.26~2026.8.25)).

(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) | |

(9) 공부와의 차이

없음.

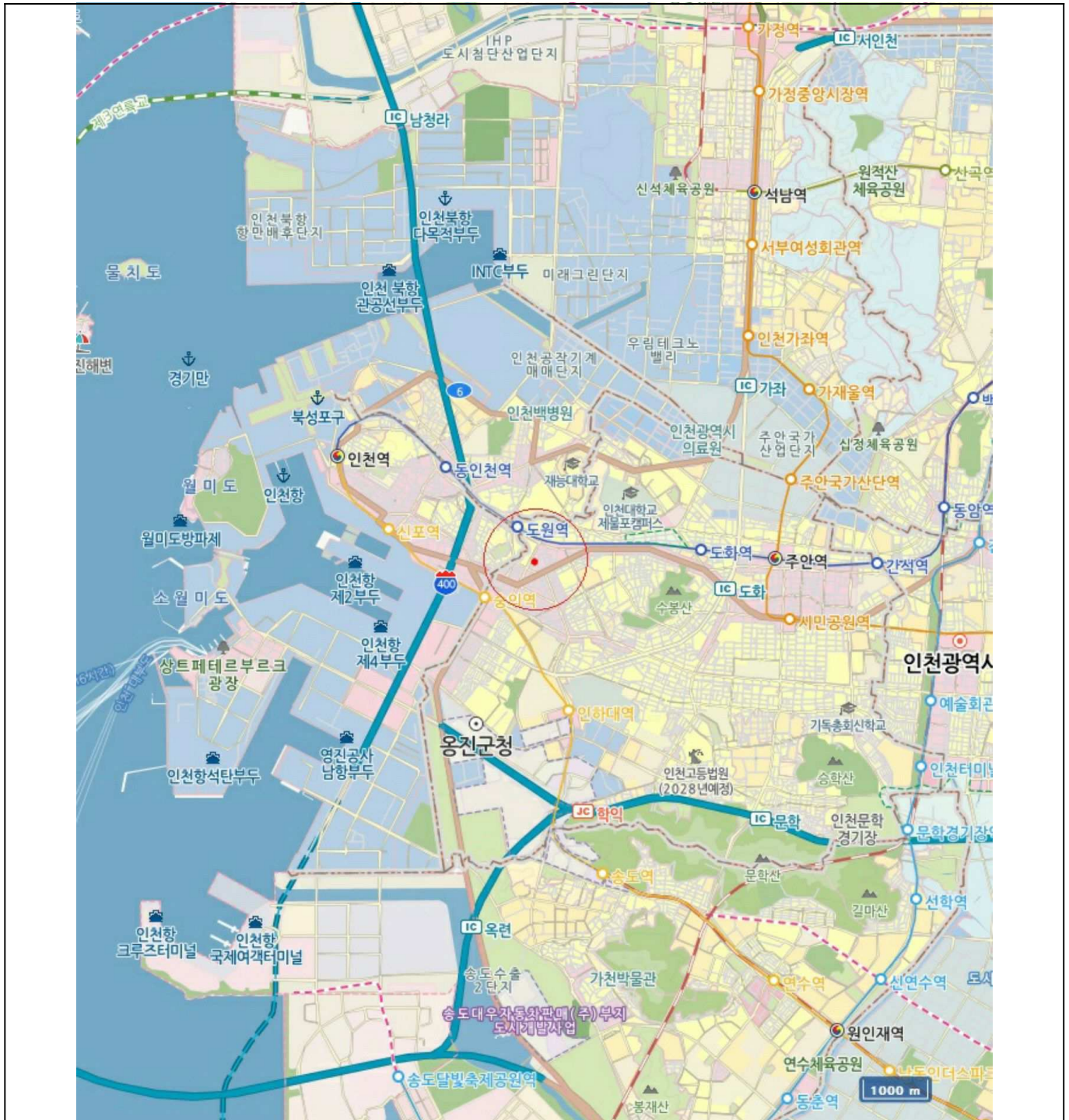
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

상세 임대내역은 미상임.

광역위치도



소재지	인천광역시 미추홀구 송의동 161-36 우성캐슬 12층 1204호
-----	--------------------------------------

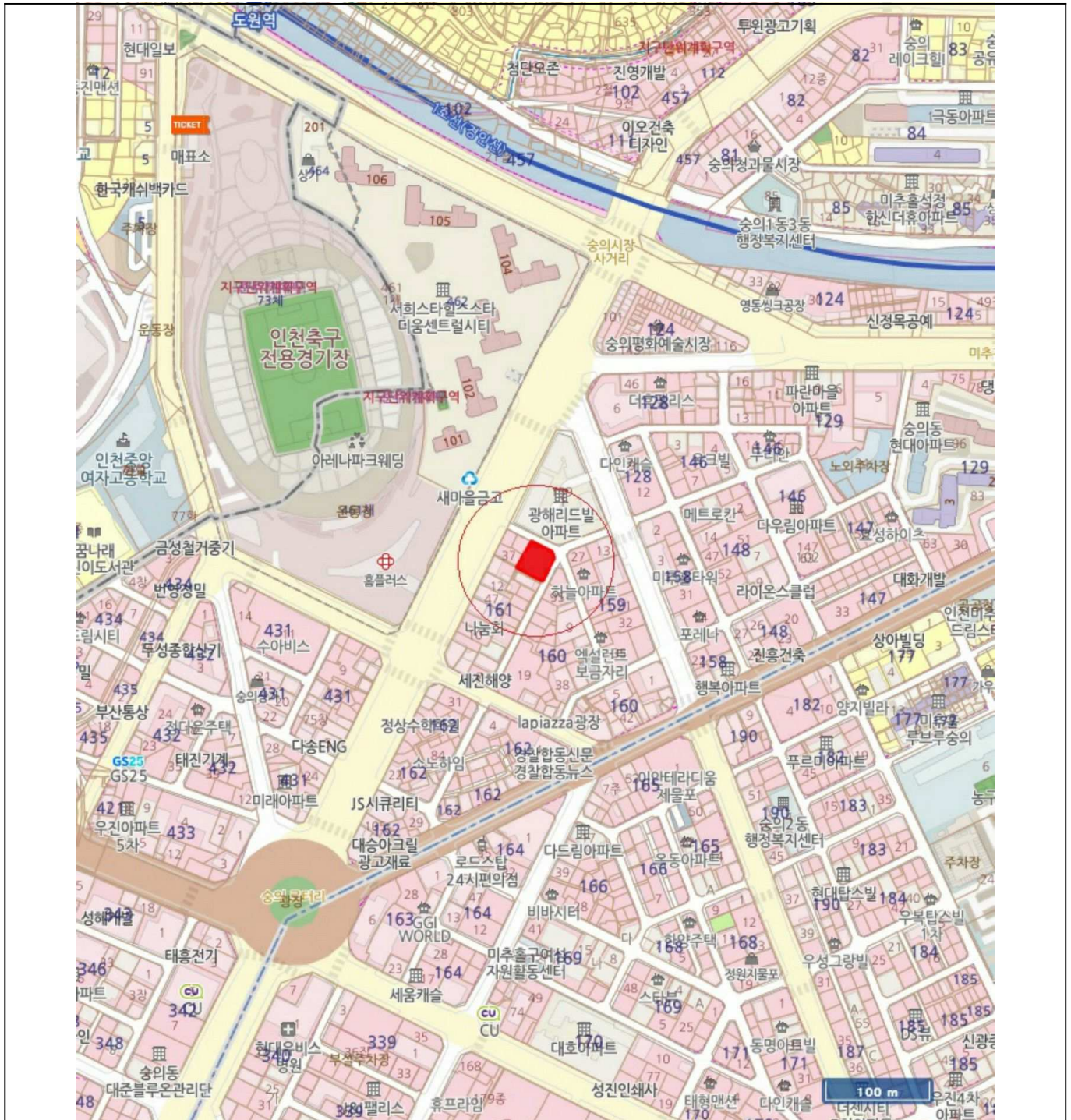


위 치 도

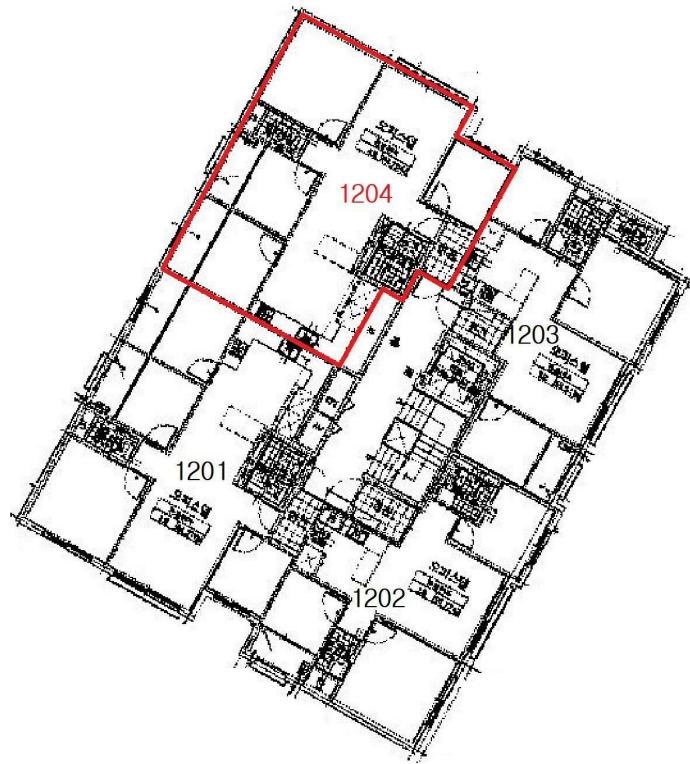


소재지

인천광역시 미추홀구 송의동 161-36 우성캐슬 12층 1204호



건물개황도



본건(우성캐슬 제12층 제1204호)



