

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 조재근 소유물건(2025타경509538)

의뢰인: 인천지방법원  
사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: SE020250530-001



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.

서해감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
박범수

*박범수*



감정평가액	일억구천만원정 (₩190,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매25계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	조재근 (2025타경509538)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.02	2025.06.02	2025.06.02

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	구분건물	1개호	-	190,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩190,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

## **I. 감정평가 개요**

### **1. 감정평가목적**

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 “부평중학교” 남동측 인근에 위치하고 있는 씨에스캐슬 제12층 제1203호로서, 인천지방법원 경매 목적을 위한 감정평가임.

### **2. 기준가치 및 감정평가조건**

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

### **3. 기준시점**

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 6월 2일로 함.

### **4. 감정평가방법**

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 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**

- 본건은 현황 폐문부채로 인하여 내부를 확인하지 못하였는 바, 후첨 건물개황도에 집합건축물대장 건축물현황도를 첨부하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 산정함 (거래사례비교법).

### 2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 부평구 부평동 116-12				
건물명, 동, 층, 호수	씨에스캐슬 제12층 제1203호				
용도	오피스텔		사용승인년도		2016년
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	59.92	15.89	75.81	7.01	-

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(KAIS)]

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점	비고
							사용승인년	
#1	부평동 ***-**	씨에스캐슬	7층/ ***호	57.3	6.71	169,000	2024-08-15	실거래가
							2016년	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

인근지역 내의 오피스텔 거래사례로 대상물건과 위치적·물적 유사성이 있고 보다 최근에 거래된 사례 #1을 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점수정치 산출

- ▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 98.66 (2024.07.)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 96.26 (2025.04.)
- ▶ 시점 수정치 :  $96.26 / 98.66 \approx 0.97567$

- 기준시점 현재 인천광역시 오피스텔 매매가격지수가 발표되지 않아, 최종 발표일을 기준으로 산출하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
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	1.00	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	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.10	우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		1.100		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

### 7. 비준가격

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(m <sup>2</sup> )	비준가격
169,000,000	1.000	0.97567	1.100	59.92 / 57.3	189,670,384

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고가격 자료(인근평가전례)

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인년
부평동 ***_**	씨에스캐슬	2층/ ***호	59.63	6.97	법원 경매	185,000	2025-05-20
							2016년

## Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 190,000,000원

### 2. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격 자료(평가전례 등) 및 기준시점 당시의 당해지역의 오피스텔 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 본건 오피스텔의 감정평가액을 상기와 같이 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1  가	인천광역시 부평구 부평동	116-12 씨에스 캐슬	업무시설	철근콘크리트구조 스라브지붕 14층				
	[도로명주소] 인천광역시 부평구 부흥로365번길 21			지1층 1층 2~13층 각 동일 14층 옥탑1층	242.53 118.64 269.81 214.07 24.43			
	동 소	116-12	대	일반상업지역	352.1			
				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1203호	59.92	59.92	190,000,000	
				1 소유권대지권	7.01 ----- 352.1	7.01		
	<b>합 계</b>						<b>₩190,000,000.-</b>	
			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 부평구 부평동 소재 "부평중학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위 일대는 단독주택, 다세대주택, 아파트, 오피스텔 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위여건 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량출입 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 무난시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 14층 건물내의 제12층 제1203호로서,  
(사용승인 : 2016.09.21.)  
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감  
창호 : 새시창호 등 임.

## (4) 이용상태

오피스텔(폐문부재로 내부확인 못함)로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기 등 설비 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형 토지로서, 오피스텔 건부지로 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

본건 북측 및 남측으로 노폭 약 4미터 내외, 동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위치도



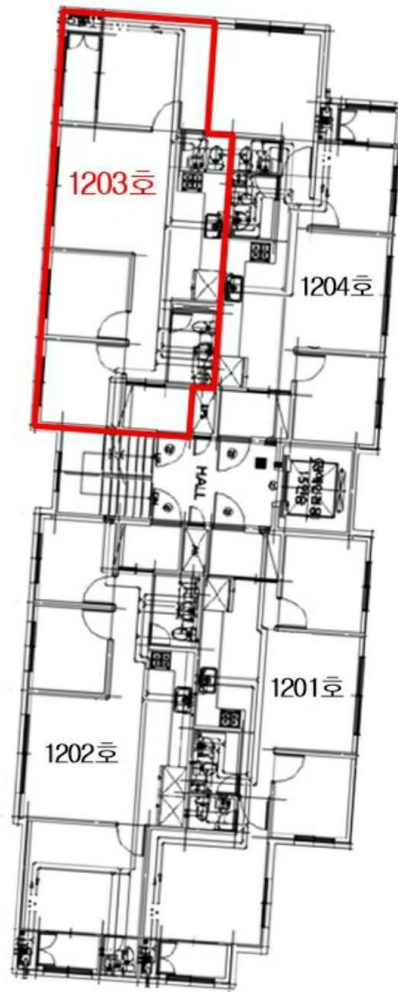
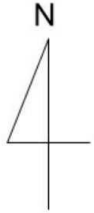
소재지

인천광역시 부평구 부평동 116-12 씨에스캐슬 제12층 제1203호

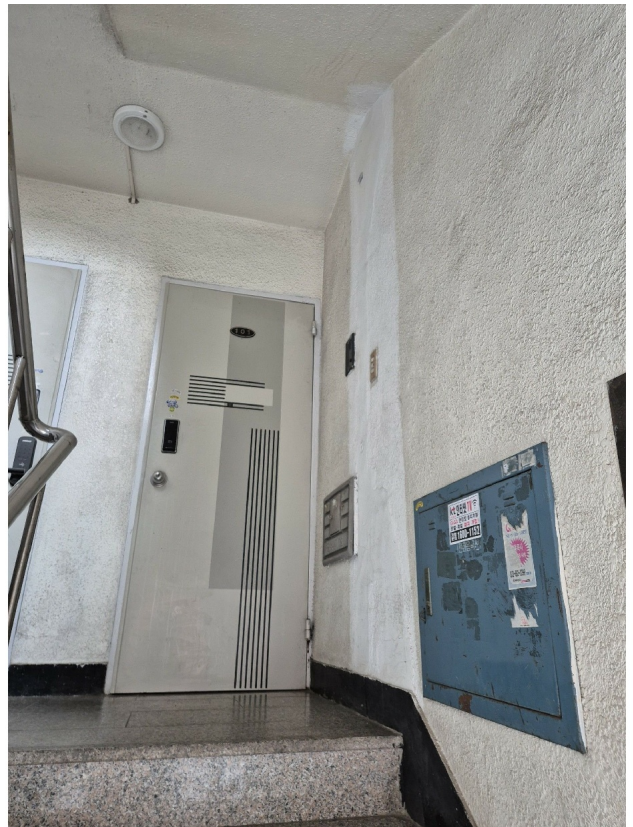


# 건물개황도

< Non Scale >



[ 씨에스캐슬 제12층 제1203호 ]



# 회 보 서

우)21551 인천광역시 남동구 예술로 270 서해빌딩 3층 (간석동 905-2 )  
E-Mail : seohae25@KAPALAND.CO.KR

TEL. 032-438-0025  
FAX. 0505-182-4005

문서번호 : SE020250530-001

시행일자 : 2025-06-05

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

참 조 : 경매25계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 서해감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.05.29자 귀 제 『2025타경509538』 호로 의뢰하신 『조재근 소유물건(2025타경509538)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부  
2. 청구서 1 부



서해감정평가사사무소



# 수수료 청구서

( 전화: 032-438-0025, FAX: 0505-182-4005 )

문서번호 : SE020250530-001

수 신 : 인천지방법원  
사법보좌관 임장춘 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.29 자 귀 제 『 2025타경509538 』 호로

의뢰하신 『 조재근 소유물건(2025타경509538) 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	323,200	
실	여 비	110,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	1,790
	기타 실비	2,000
비 소 계	123,790	(250,000+140,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 = 323,200
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	446,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	44,600	
합 계	490,600	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	490,600	

불 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 인천광역시청지점 : 100-030-326354(예금주:박범수(서해감정평가사사무소))

서해감정평가사사무소

