

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	박일성 소유물건 (2025타경510084)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정
감정평가서번호	HMG-2506-2301



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.

해맑은감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
임소연

임소연



감정평가액	이억삼천만원정 (₩230,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박일성 (2025타경510084)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.03	2025.07.02 ~ 2025.07.03	2025.07.04

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물  하	1개호  여	-  백	230,000,000
합계					₩230,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면 적(㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	1동의	건물의	표시					
	인천광역시 남동구 만수동	109-106, 109-107, 109-108	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층				
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 만수서로29번길 20-9			지1층 1층 2~4층 각 5~14층 각	31.35 60.77 139.9 183.28			
	전유부분의	건물의	표시	제14층 제1402호 철근콘크리트구조	78.6234	78.6234	230,000,000	비준가액 (공용면적: 17.1734㎡포함)
	대지권의	목적인 토지의	토지의 표시 :	표시				
	1. 인천광역시 남동구 만수동	109-106	대		132			
	2. 동 소	109-107	대		137			
	3. 동 소	109-108	대		144			
	대지권의	대지권의	종류 :	1,2,3. 소유권	16.8352			
	대지권의	대지권의	비율 :	1,2,3.	----- 413	16.8352		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	57,500,000	
						건 물 :	172,500,000	
	합 계						230,000,000.-	
				이 하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 인천동부초등학교 남동측 인근에 위치하는 구분건물 (씨엘펠리스 제14층 제1402호)로, 인천지방법원의 '경매' 목적의 감정평가건입니다.

### 2. 기준가치의 결정 및 그 이유

대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」(이하 '감칙') 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

### 3. 감정평가조건

감정평가 조건은 없습니다.

### 4. 기준시점

기준시점은 「감칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025.07.03 을 기준하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 실지조사 기간

「감칙」 제10조에 따른 실지조사는 2025.07.02 ~ 2025.07.03 에 하였으며 해당일을 기준으로 대상물건 확인 및 물적상태를 파악하였습니다.

## 6. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

## 7. 감정평가의 방법의 적용

### 1) 관련규정의 검토

#### 감칙 제7조 제2항 ( 개별물건 기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 감칙 제11조 (감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

## 감칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## 감칙 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 2) 감정평가 방법의 결정

■ 대상물건 구분건물은 「감칙」 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

■ 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 '거래사례비교법'으로 감정평가하였습니다.

■ 「감칙」 제12조에 따라 주된 감정평가방법인 '거래사례비교법'에 의한 시산가액을 산정하였으며, 「감칙」 제12조 제2항에 의거하여 수익방식에 의한 수익가액은 평가대상의 특성 등에 따라 생략하였으며, 인근지역 감정평가전례 및 인근 유사부동산의 시세수준 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 8. 그 밖의 사항

■ 대상물건은 현장조사 결과 공부와 현황의 물적동일성이 인정됩니다.

■ 대상물건의 위치는 문패, 탐문조사, 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.

■ 대상물건은 이해관계인의 부재 등으로 내부를 확인하지 못하여 내부구조도는 생략하였으며, 일반건축물대장, 건축물현황도, 외부관찰 등 현장조사내용을 보충하여 건물개황도를 도시하였으니 귀 업무시 참고바랍니다. (후면 '건물개황도' 참조)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개요

### 1. 대상물건이 속해있는 건물의 표시

소재지	인천광역시 남동구 만수동 109-106외 2필지			
건물명	씨엘펠리스			
건물의 개황	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인 일자	2017.09.18.
	전체층수	지하 1층 / 지상 14층	주용도	업무시설, 공동주택

### 2. 대상물건 집합건물의 표시

기호	층수	호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	14	1402	오피스텔	78.6234	17.1734	95.7968	16.8352

## III. 거래사례비교법에 의한 비준가액

### 1. 개요

대상물건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권대지권을 일괄로 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 비교사례의 선정

### 가. 비교사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례이거나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례 등.

### 나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

구분	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	비고
					사용승인일	단가 (원/㎡)	
#1	만수동 870-3	해밀캐슬	제8층 제000호	66.8625	2024.02.03	200,000,000	-
					2017.08.25	2,991,213	

### 다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	평가시점	평가금액(원)	비고
					사용승인일	단가 (원/㎡)	
①	만수동 109-103	행복탑스빌	제12층 제000호	79.674	2025.01.23	246,000,000	법원 경매
					2017.07.04	3,087,582	
②	만수동 109-3	해밀뜨락	제6층 제000호	68.9025	2024.11.12	201,000,000	법원 경매
					2016.11.30	2,917,166	
③	만수동 866-18외	위드캐슬 1동	제2층 제000호	70.885	2025.03.25	201,000,000	법원 경매
					2021.07.23	2,835,579	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사 부동산	대상물건과 유사한 부동산의 시세수준은 2,600,000원 ~ 3,100,000원/㎡(전유면적) 내외로 탐문조사 되었습니다.
-----------	--

## 마. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료 중 비교사례선정을 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례(#1)를 비교사례로 선정하였습니다.

구분	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	비고
					사용승인일	단가 (원/㎡)	
#1	만수동 870-3	해밀캐슬	제8층 제000호	66.8625	2024.02.03	200,000,000	-
					2017.08.25	2,991,213	

## 3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결정 의견	대상물건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.
사정 보정치	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 작업을 말합니다. 시점수정은 한국부동산원에서 발표하는 지수를 활용하여 산정하였습니다. 조사·발표되지 아니한 기간의 지수는 이전 가장 가까운 기간에 발표된 지수를 기준으로 추정하였으며, 소수점 여섯째자리에서 반올림 하였습니다.

### ※ 거래사례 #1

권역	시점수정 기간	지수	산출내역
인천광역시	2024.02.03 ~2025.07.03	오피스텔	거래시점 : 2024.02.03, 2024년01월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.07.03, 2025년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년05월 지수를 적용함 2024.02.03 매매 가격지수 (적용:2024년01월) : 99.93 2025.07.03 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 95.95 시점수정치 : $95.95/99.93 \approx 0.96017$
시점수정치	거래사례 #1 = 0.96017		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 가. 가치형성요인

가치형성요인	
항 목	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적 구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조 (복도식/계단식)
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### 나. 가치형성요인 비교치

본 건	거래 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	누계치	결 정 의 건
1	#1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020	대상물건은 거래사례 대비 단지외부요인, 단지내부요인에서 대등하고, 호별요인(층별 효용 등)은 우세하여 종합적으로 우세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

### 가. 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

### 나. 적용단가

구분	비교사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
1	2,991,213	1.00	0.96017	1.020	2,929,514

### 다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	층수	호수	전유면적당 단가	전유면적	산출가액 (원/호)	시산가액 (원/호)
1	14	1402	2,929,514	78.6234	230,328,351	230,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## Ⅳ. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의하여 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해 볼 때 그 적정성이 있으므로 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액의 결정

기호	층수	호수	감정평가액(원)
1	제14층	제1402호	230,000,000

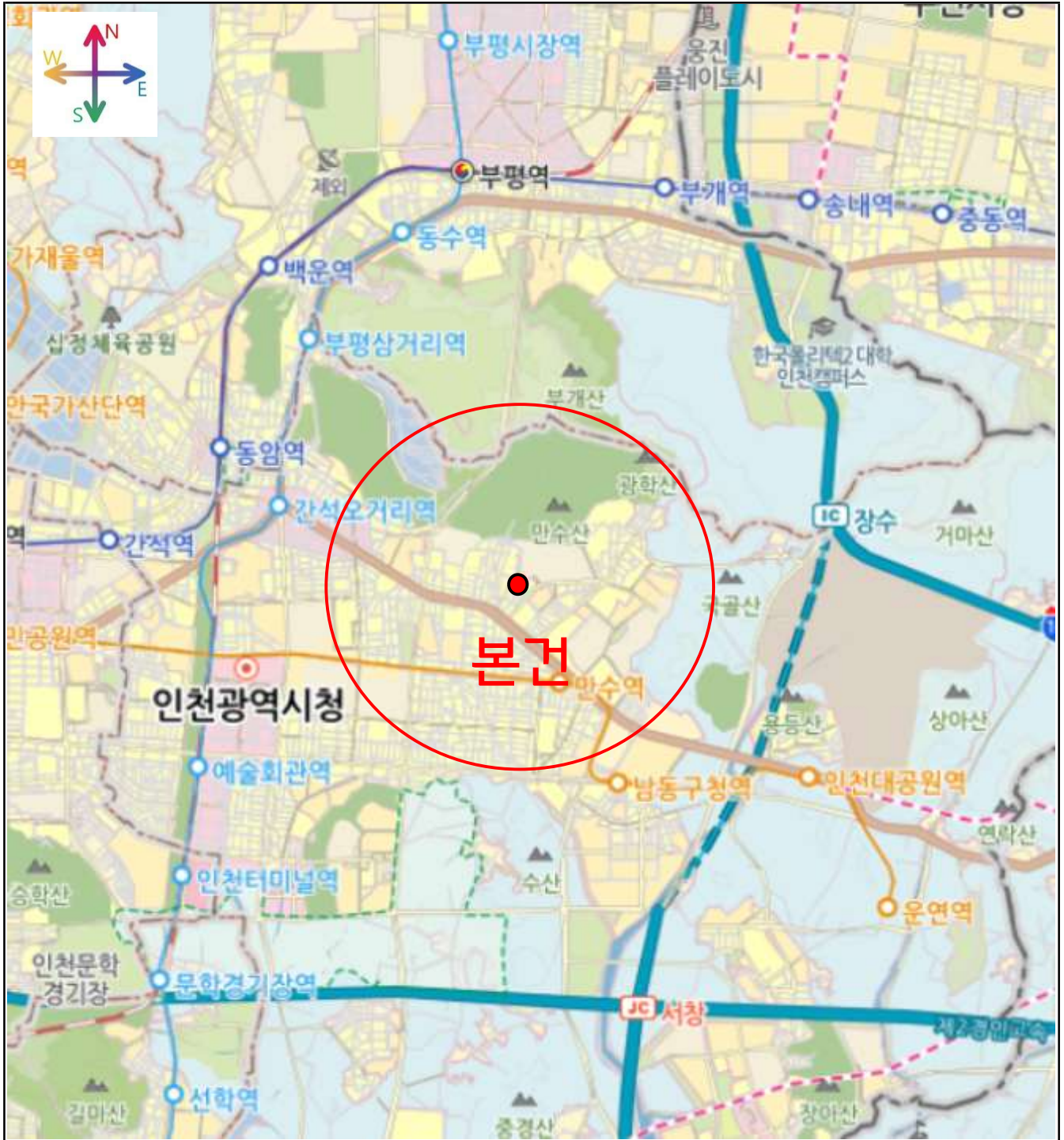
# (구분건물)감정평가요항표

위치 및 주위환경	대상물건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 인천동부초등학교 남동측 인근에 위치합니다. 대상물건 주위는 오피스텔, 아파트, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지대로서, 제반 주위 환경은 무난시 됩니다.
교통상황	대상물건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장, 근거리 지하철역(인천2호선 '만수역') 등이 소재하는 등 제반 교통 여건은 보통시 됩니다.
건물의 구조	대상물건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 14층 건물 내 제14층 제1402호로서, (사용승인일 : 2017.09.18.) 외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등 창 호 : 하이새시 창호 등입니다.
이용상태	대상물건은 기준시점 현재 '오피스텔'으로 이용 중입니다. 폐문 부재상태로서 내부를 확인하지 못 하였습니다.
설비내역	기본적인 위생 및 급·배수설비, 개별 난방 설비, 화재탐지설비, 스프링클러, 소화전설비, 승강기설비, 주차설비 등이 되어있습니다.
토지의 형상 및 이용상태	3필 일단의 가장형 토지로서, '업무시설, 공동주택'의 건부지로 이용 중입니다.
인접도로상태 등	남서측으로 폭 약 6미터 내외의 도로, 남동측으로 폭 약 3내지 4미터의 막다른 도로와 접합니다.
토지이용계획 및 제한상태	만수동 109-106, 109-108번지 : 준주거지역, 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의: 남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로 (도로일부포함),  만수동 109-107번지 : 준주거지역, 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 입니다.
공부와의 차이	없습니다.
기타참고사항 (임대관계 및 기타)	임대관계 : 미상입니다. 기 타 : 해당사항 없습니다.

# 광역위치도

소재지

인천광역시 남동구 만수동 109-106외 2필지 씨엘펠리스 제14층 제1402호



# 상세 위치도

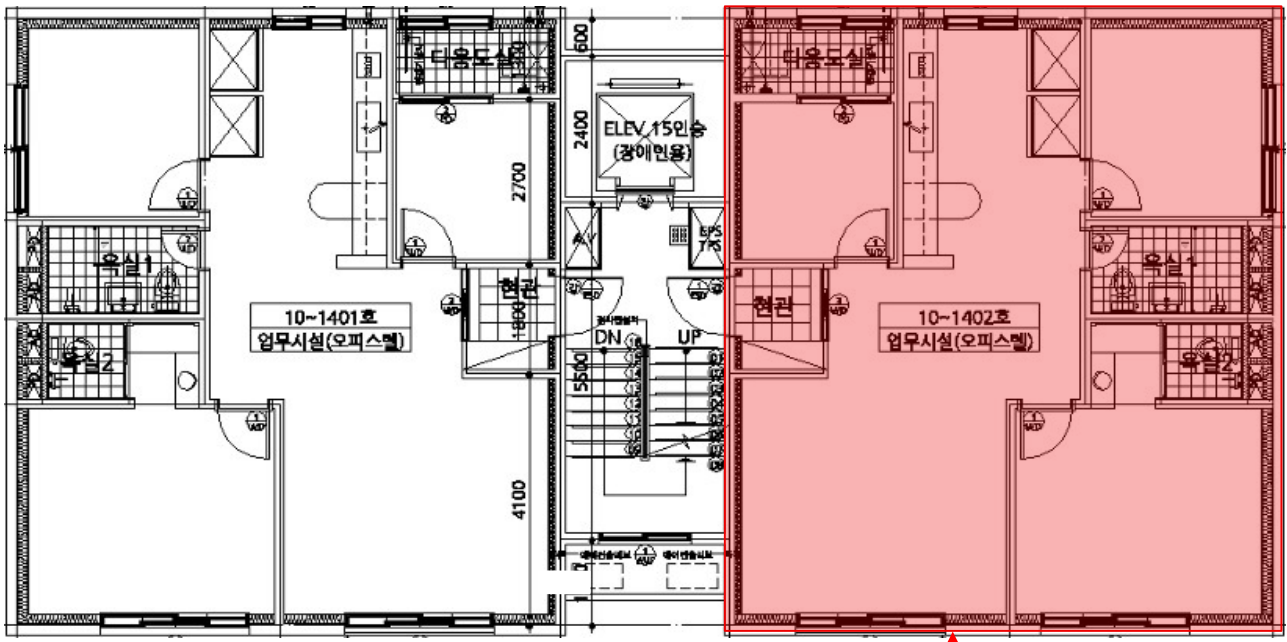
소재지	인천광역시 남동구 만수동 109-106외 2필지 씨엘펠리스 제14층 제1402호
-----	--



# 건물개황도

소재지

인천광역시 남동구 만수동 109-106외 2필지 씨엘펠리스 제14층 제1402호



기호(1)  
1402호

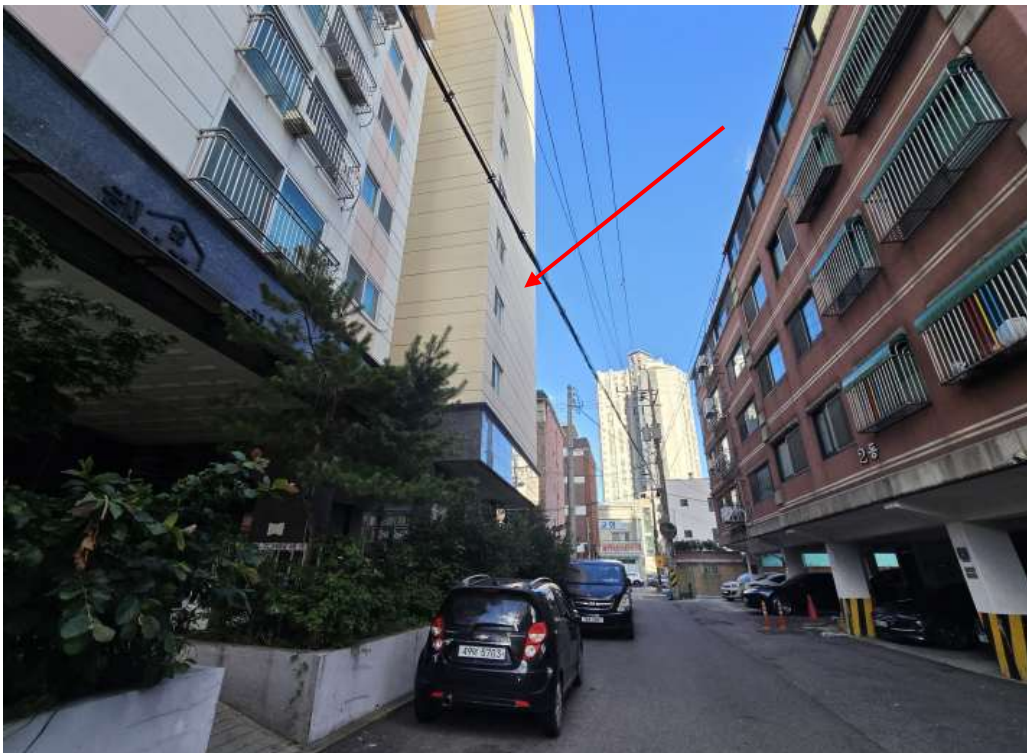
[ 씨엘펠리스 제14층 호별배치도 ]

# 사진용지

---



본건이 속한 건물 전경



주위 환경

# 사진용지

---



본건 복도 전경



본건 현관문