

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 조재근 소유물건(2025타경510641)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 박인진

감정평가서번호: C250714-3003

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.

(주)통일감정평가법인 경인지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
김지수

(주)통일감정평가법인 경인지사 지사장 (서명또는인)

감정평가액	이억이백만원정 (₩202,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매20계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조재근 (2025타경510641)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.21	2025.07.14 ~ 2025.07.21	2025.07.22	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	202,000,000
	합계					₩202,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김동욱				(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 간석동 소재 “간석오거리역” 북측 인근에 위치하는 구분건물 (리코팰리스 제1동 제8층 제오에이805호)에 대한 경매목적 감정평가입니다.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였습니다.

### 3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 4. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 본문에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2025년 07월 21일**로 하였습니다.

### 5. 감정평가방법

본건 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 주된 평가방법으로 평가한 가액을 다른 평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 되어 있으나 본건 대상물건의 특성상 다른 감정평가방식을 적용하는 것이 곤란 및 불필요하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 6. 기타 참고사항

가. 본건 현장 조사시 대상물건의 폐문부재로 인하여 내부를 직접 확인하지는 못하였으나, 구청 발급 건축물 현황도를 참고하고 거주민 등에 탐문조사하여 평가하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 거래되고 있으나 귀 평가명령에 따라 토지 건물 가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하되 「집합건물 토지·건물 배분 비율표(한국부동산연구원)」 등을 참조하여 배분가격 결정하였으며 본 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없습니다.

### II. 대상 물건의 개요

#### 1. 건물 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 간석동 109-1 [도로명주소] 인천광역시 남동구 간석로 2			
개요	건물명	구 조	연면적(㎡)	사용승인일자
	리코팰리스 주건축물 제1동	철근콘크리트구조 평지붕	7,717.77	2015.8.28.
설비현황	기본적 급배수 및 위생설비, 전기설비, 승강기설비 등			

#### 2. 평가대상 구분건물

기 호	층 호		전유부 면적 (㎡)	공용면적(주) (㎡)	대지권 (㎡)
	층	호			
1	8	제오에이805호	70.274	31.956	804.8분의 10.5796

### III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정하였습니다(거래사례비교법).

#### 2. 비교사례의 선정

대상물건과 위치적 물적 특성 및 제반 가치형성요인이 같거나 유사하여 비교 가능한 아래의 거래사례를 본건 비교사례로 선정하였습니다.

사례물건 번호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
					단가(원/전유㎡)	사용승인일	
가	간석동 109-1	리코팰리스 주건축물제1동	13/130*	66.211	200,000,000	2024.05.24.	-
					3,020,646	2015.08.28.	

※근거: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

사례물건은 면적, 거래가격수준 등으로 볼 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

### 4. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 매매가격지수 중 ‘인천광역시 오피스텔 매매가격지수’를 활용하여 산정하였습니다.

거래시점 : 2024.05.24, 2024년04월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.07.21, 2025년06월 지수를 적용 함 (2025년 07월 지수 발표 이전)

2024.05.24 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 99.29

2025.07.21 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 95.65

시점수정치 :  $95.65/99.29 \approx 0.96334$

### 5. 가치형성요인비교

본건 사례물건은 대상물건의 인근지역에 소재하므로 지역요인은 동일하며(1.000), 개별요인은 아래와 같이 비교 산정하였습니다.

구분		격차율	비고
조건	세항목	대상(1)/사례(가)	
외부요인	가로조건	1.00	대체로 유사합니다.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	대체로 유사합니다.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등		
개별요인	층별, 위치별 차이	0.99	층별, 향별 효용 등에서 열세합니다.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소 등		
기타요인	그 밖에 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
누계		0.990	

### 6. 비준가격산정

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	시산가격(원)	㎡당가격 (원/전유㎡)
1	200,000,000	1.00	0.96334	0.990	70.274 /66.211	202,446,052 ≈ 202,000,000	2,874,463

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 인근 사례

기호	소재지	건물명 (통칭)	층/호수	전유면적 (㎡)	사례 구분	금액(원)	
						단가(원/전유㎡)	거래(기준)시점 사용승인일
㉠	간석동 109-1	리코팰리스 주건축물제1동	13/130*	48.76	거래 사례	167,000,000	2025.05.25.
						3,424,868	2015.08.28.
㉡	간석동 109-1	리코팰리스 주건축물제1동	14/140*	46.5	거래 사례	155,000,000	2025.03.12.
						3,333,189	2015.08.28.

※근거: KAPAHUB, KAIS 자료

### 2. 감정평가액 검토 및 결정

상기 거래사례비교법에 의한 산정가격과 인근 유사물건의 거래가격수준, 평가가격수준 등을 종합적으로 고려하고, 본건 감정평가목적에 감안하여 대상부동산의 감정평가액을 **202,000,000원**으로 결정하였습니다. 끝.

# 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	인천광역시 남동구 간석동  [도로명주소] 인천광역시 남동구 간석로 2	109-1 리코팰리 스 주거 축물 1동	공동주택, 업무시설, 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평지붕 14층							
				지2층	578.78						
				지1층	628.99						
				1층	332.4						
				2층 ~ 14층 각	475.2						
				옥탑1층	52.32						
				1. 인천광역시 남동구 간석동	109-1	대	일반상업지역	804.8			
						(내)					
							철근콘크리트구조 제8층 제오에이805	70.274	70.274	202,000,000	비준가액 (건물 공용 부분 면적 포함)
							1 소유권대지권	10.5796 804.8x----- 804.8	10.5796		
<b>합 계</b>							<b>₩202,000,000.-</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 남동구 간석동 소재 "간석오거리역" 북측 인근에 위치하는 구분건물로서, 인근은 주상혼용지대입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 "간석오거리역" 및 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 14층 건물 내 제8층 제오에이805호로서

외벽 : 몰탈위페인트 등 마감  
창호 : 새시 창호 등 마감입니다.

## (4) 이용상태

공부상 '오피스텔'로 등재되어 있습니다.

## (5) 설비내역

기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 승강기설비 등이 구비되어 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용중입니다.

# 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 토지 서측,북측,동측으로 차량의 통행이 가능한 포장된 공도와 각각 접하고 있습니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역 , 방화지구 , 시가지경관지구(2023-12-18) ,  
가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및  
이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-08-11)(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과  
460-6087)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청  
평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,  
철도보호지구(2014-07-14)(문의:市대중교통과 440-3832)<철도안전법> 입니다.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상이며, 후첨 '건물개황도 및 내부구조도'는 폐문부재 등으로 인하여 내부 확인이 불가능하여 지자체 발급 도면으로 도시하였습니다.
2. 본건 폐문부재 등으로 인하여 부득이하게 내부를 직접 확인하지는 못한 사유로 인하여 거주민 및 인근 공인중개사무소 등에 탐문조사 결과 등을 종합적으로 고려하여 감정평가 하였으며, 내부 인테리어 및 내부 관리 상태는 통상적인 인테리어 수준 및 관리 상태를 전제로 감정평가 하였습니다.

# 광역위치도

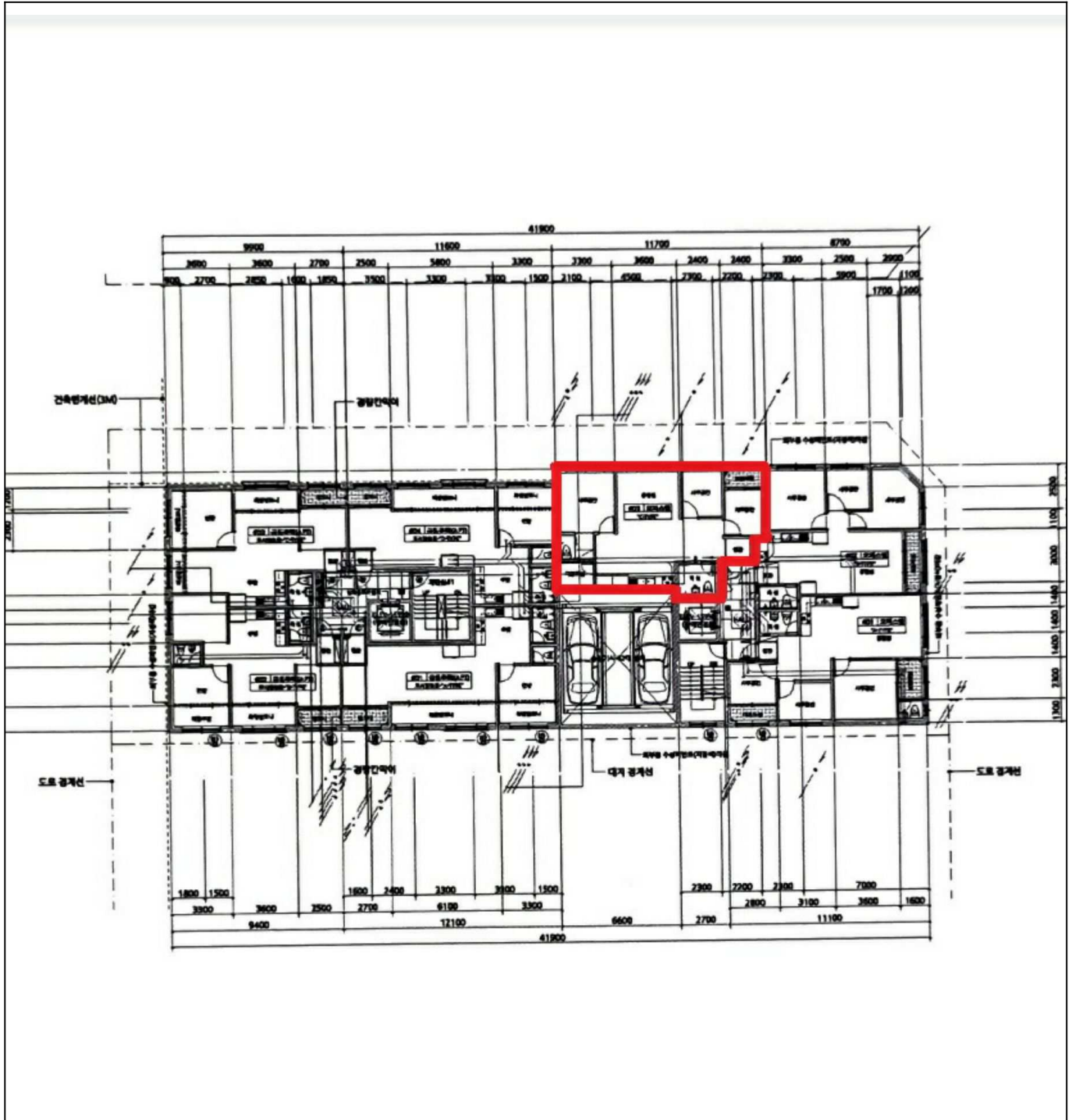


소재지	인천광역시 남동구 간석동 109-1 리코펠리스 주거건축물 1동 8층 오에이805호
-----	---





# 건물개황도



# 내부구조도



소재지

인천광역시 남동구 간석동 109-1 리코펠리스 주거건축물 1동 8층 오에이805호

