

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정만수 소유물건(2025타경507292)

의뢰인: 인천지방법원
사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: SE020250224-002



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

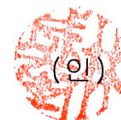


(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
임성규

林 成 奎



감정평가액	이억이천만원정 (₩220,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매18계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	정만수 (2025타경507292)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.26	2025.02.26	2025.02.26

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	-	220,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩220,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 “부원초등학교” 북동측 인근에 위치하고 있는 조양휴캐슬 제13층 제1303호로서, 인천지방법원의 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 2월 26일로 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 451-51				
건물명, 동, 층, 호수	조양휴캐슬 제13층 제1303호				
용도	업무시설, 공동주택		사용승인년도		2016년
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	59.88	21.01	80.89	8.13	-

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 ***-**	조양휴캐슬	16층/ ****호	48.94	6.64	228,000	2024-10-11	실거래가
							2016년	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

인근지역 내의 다세대주택 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 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점수정치 산출

- ▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 96.4 (2024.09.)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 95.6 (2025.01.)
- ▶ 시점 수정치 : $95.6 / 96.4 \approx 0.99170$

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	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.8	다소 열세함.
누계		0.800		1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.80

7. 비준가격

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(m ²)	비준가격
228,000,000	1.000	0.99170	0.800	59.88 / 48.94	221,321,178

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 ***_**	조양휴캐슬	3층/ ***호	57.41	7.79	법원 경매	212,000	2025-02-20
							2016년

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 220,000,000원

2. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격 자료(평가전례 등) 및 기준시점 당시의 당해지역의 다세대주택 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 본건 다세대주택의 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	451-51 조양 휴캐슬	업무시설, 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층				
	[도로명주소]			지2층	177.95			
	인천광역시			지2층	11.07			
	부평구			지1층	11.07			
	원적로488번길			1층	54.39			
	5-1			1층	43.11			
				2층~13층 각	218.39			
				14층~16층 각	175.11			
	동 소	451-51	대	일반상업지역	346.5			
				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1303호	59.88	59.88	220,000,000	
			1 소유권대지권	8.13	8.13			
				----- 346.5				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 110,000,000 110,000,000	
	합 계						₩220,000,000.-	
			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 부평구 부평동 소재 "부원초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 아파트 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위여건 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 제반 차량출입 용이하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 "부평시장역"이 소재하여 대중교통사정은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층 건물내의 제13층 제1303호로서,
(사용승인일 : 2016.12.14.)
외벽 : 외장단열 및 석재붙임 마감 등
창호 : PVC 창호 등 임.

(4) 이용상태

오피스텔(폐문부재로 내부확인 못함)으로 이용중임.

(5) 설비내역

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

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형 토지로서 업무시설, 공동주택 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 서측으로 로폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-12-30)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

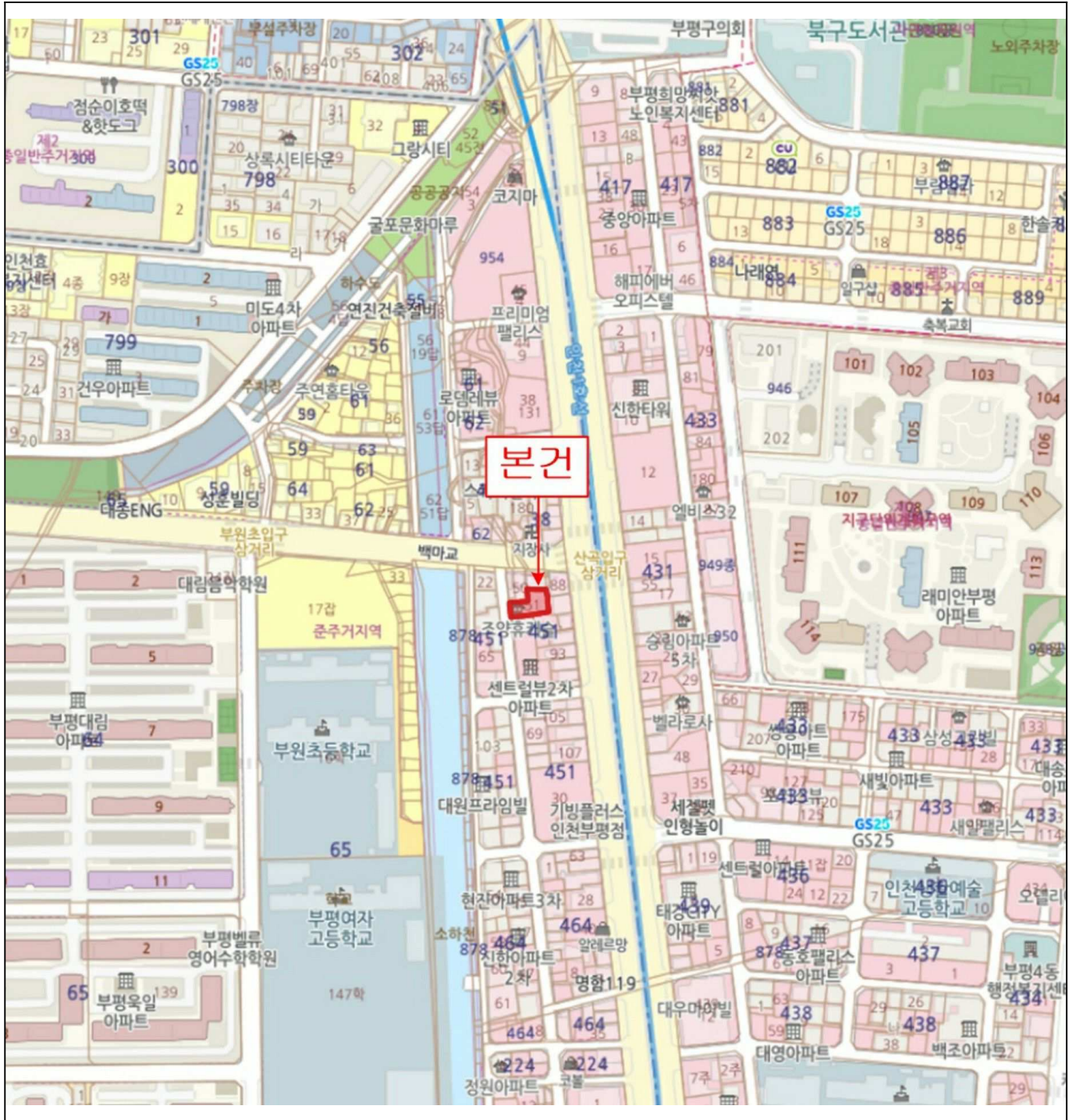
임대관계는 미상임.

위치도



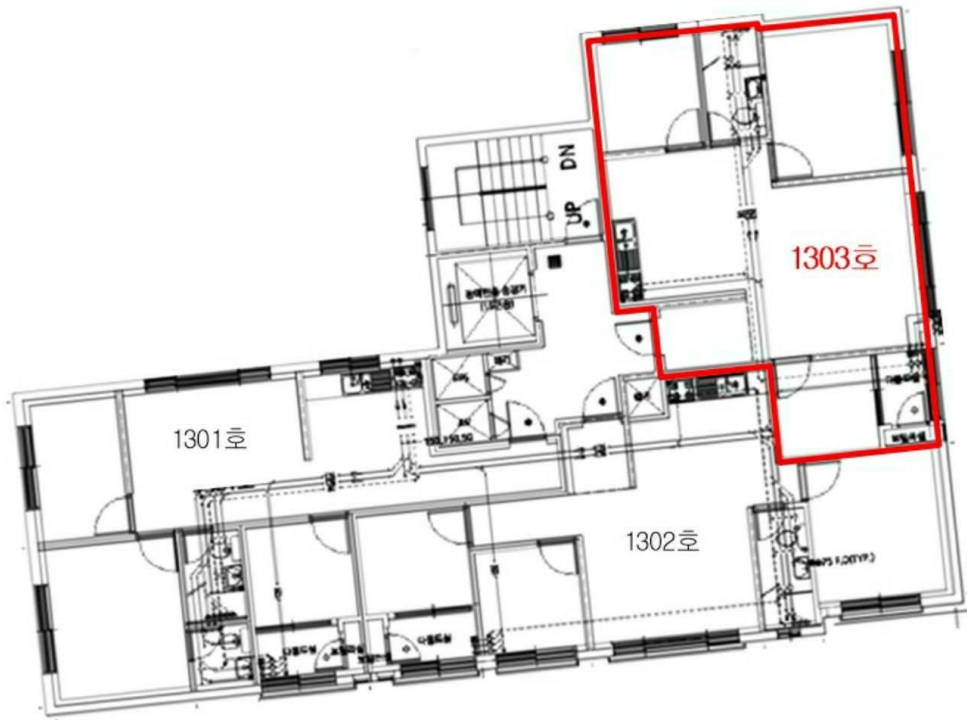
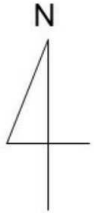
소재지

인천광역시 부평구 부평동 451-51 조양휴캐슬 제13층 제1303호



건물개황도

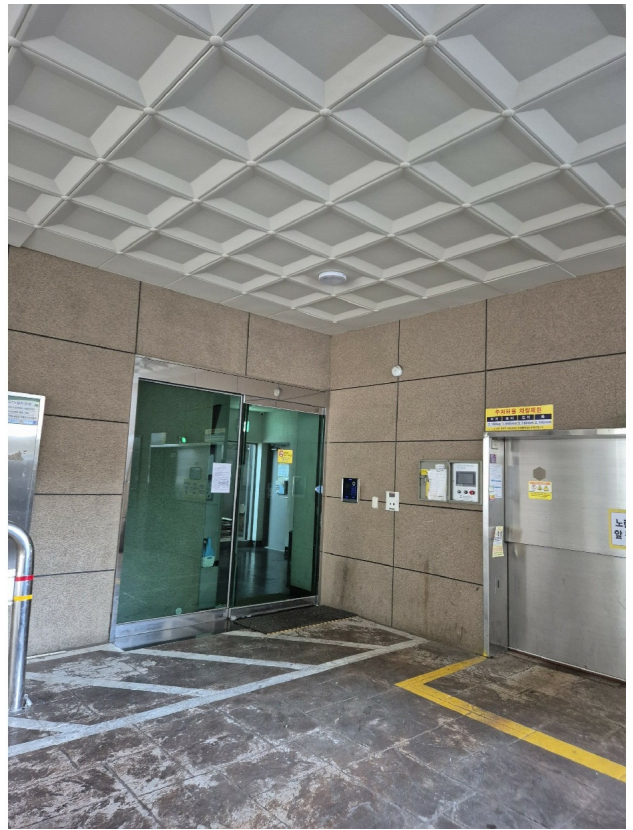
< Non Scale >



[조양휴캐슬 제13층 제1303호]



[]



[]

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 : SE020250224-002

시행일자 : 2025-03-04

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

참 조 : 경매18계

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. 2025.02.24자 귀 제 『2025타경507292』호로 의뢰하신 『정만수
소유물건(2025타경507292)』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 : SE020250224-002

수신 : 인천지방법원
사법보좌관 임장춘 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.24 자 귀 제 『 2025타경507292 』 호로
의뢰하신 『 정만수 소유물건(2025타경507292) 』 에
대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	300,800	
실비	여비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	1,790
	기타 실비	2,000
비	소계	233,790
특별용역비	-	
공급가액	534,000	1,000원 미만 절사
부가세	53,400	
합계	587,400	
기납부 착수금	-	
정산청구액	587,400	

붙임 : 감정평가서 2 부

※ 송금처 ※

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

서해감정평가사사무소

