

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 조재근 소유물건(2025타경511371)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정서번호 : EW25081101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

은우감정평가사사무소

TEL. 010-5228-3525 FAX. 0505-182-3525

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

정용기

(인)

감정평가액	이억오천이백만원정 (₩252,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조재근 (2025타경511371)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 08. 13	2025. 08. 12 ~ 2025. 08. 13	2025. 08. 14	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	252,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩252,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 "인천동부초등학교" 남동측 인근에 위치하는 구분건물(씨엘펠리스 제2층 제201호)에 대한 인천지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 08월 13일을 기준시점으로 하였음.

3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 12일 ~ 13일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


2. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였음.
- ② 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ③ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- ④ 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부를 확인하지 못한 바, 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하여 동류형 물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 감정평가하였는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 남동구 만수동 109-106외 씨엘펠리스		
도로명주소	인천광역시 남동구 만수서로29번길 20-9 (만수동)		
	주용도	업무시설(오피스텔) 20개호, 공동주택(다세대주택) 6세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2017.09.18	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 14층
		연면적	2,344.62 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	-/ 2/201호	다세대주택	59.3842	12.0632	71.4474	12.716	83.12
합계 (1개호)			59.3842	12.0632	71.4474	12.716	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	만수동 2-**	-/ 11/11**	다세대 주택	43.38	58.4413	185,000,000 (@4,260,000)	2025.04.21 (2019.01.22)	-
#2	만수동 857-**	-/ 8/8**	다세대 주택	44.3125	64.247	175,000,000 (@3,950,000)	2023.05.02 (2015.11.25)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

위의 사례는 본건 인근에 위치하며 물적유사성이 높은 사례로서, 비교가능성이 높고 최근의 거래사례인 <사례 1>을 비교사례로 선정하였음.

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.04.21/ 2025.08.13	
인천 연립다세대	-0.400% (0.99600)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.03	100.0
			기준시점 당시 지수	2025.06	99.6
		산식		$1 + (99.6 - 100.0) / 100.0$ $= 0.996$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1 / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.03	본건은 사례대비 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 우세함.
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	0.99	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 사례대비 층별 효용에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.999	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/ 층호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m ²)
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	-/ 2/201	59.3842	#2	4,260,000	1.000	0.99600	0.999	4,240,000	251,789,008	252,000,000
합계		59.3842	-	-	-	-	-	-	-	252,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

위 치	거래가격 수준 (호가)	비 고
본건 인근	전유면적 당 : 약 @3,800,000원/m ² ~ @4,200,000원/m ²	약 7~8년 경과된 유사규모 다세대주택

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	만수동 856-** -/10/10**	연립주택	44.82	67.003	172,000,000	2025.01.06 (2016.08.19)	법원경매
					(@3,840,000)		
(2)	만수동901- -/3/3**	다세대 주택	34.96	40.09	145,000,000	2025.02.17 (2016.03.09)	법원경매
					(@4,150,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	인천 남동구 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	48,763,553,600	30,867,767,533	63.3	995	274	27.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황 등 제반 가격형성요인 및 유사물건의 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
1	제2층 제201호	59.3842	12.716	252,000,000
합계		59.3842	12.716	252,000,000

끝.

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		씨엘펠리스 제2층 제201호							
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	인천광역시 남동구 만수동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 만수서로 29번길 20-9	109-106 109-107, 109-108 씨엘 펠리스	업무시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 14층					
		1. 인천광역시 남동구 만수동	109-106	대	준주거지역	132			
		2. 동 소	109-107	대	준주거지역	137			
		3. 동 소	109-108	대	준주거지역	144			
				(내)	철근콘크리트구조 제2층 제201호	59.3842	59.3842	252,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				소유권	12.716				
			1~3.x ----- 대지권	413 x---- 413	12.716				
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 100,800,000 151,200,000	
	합 계						₩252,000,000.-		
				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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 "인천동부초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위 일대는 동류형의 공동주택 및 업무시설, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하며, 인근에 다수의 시내버스 노선이 위치하고 있으며 제반 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상14층 건물내 제2층 제201호로서,
(사용승인 : 2017.09.18)

외벽 : 몰탈위 수성페인팅.
창호 : 알미늄샷시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 화재경보설비 및 탐지설비, 개별난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 토지와 등고 평탄하한 3필 일단의 세장형 토지로서, 공동주택 및 업무시설 건부지로 이

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건토지는 남동측 및 북동측으로 로폭 약 4미터, 남서측으로 로폭 약 6미터의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

만수동 109-106 :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 109-107 :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>

만수동 109-108 :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)임.

(9) 공부와의 차이

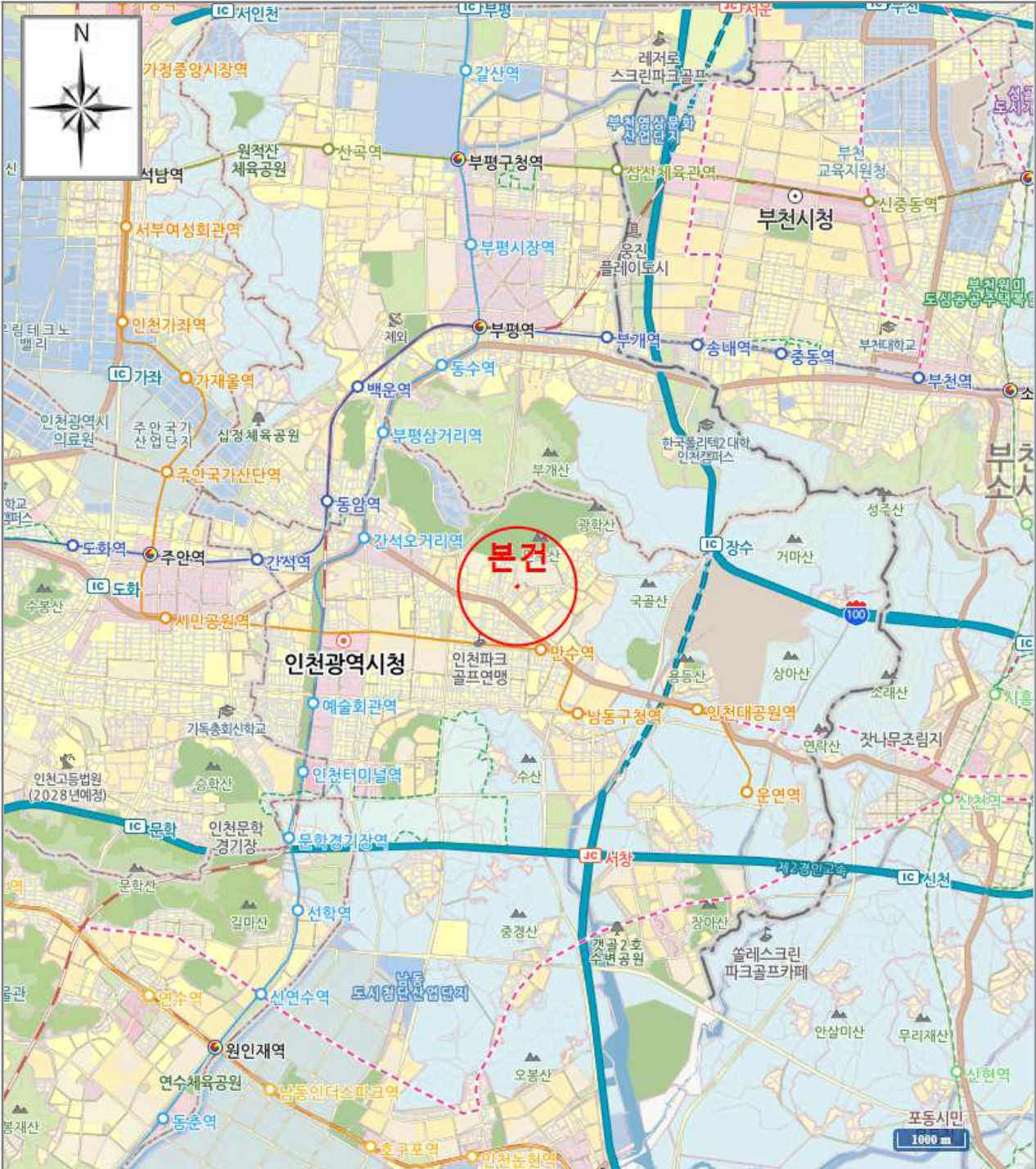
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

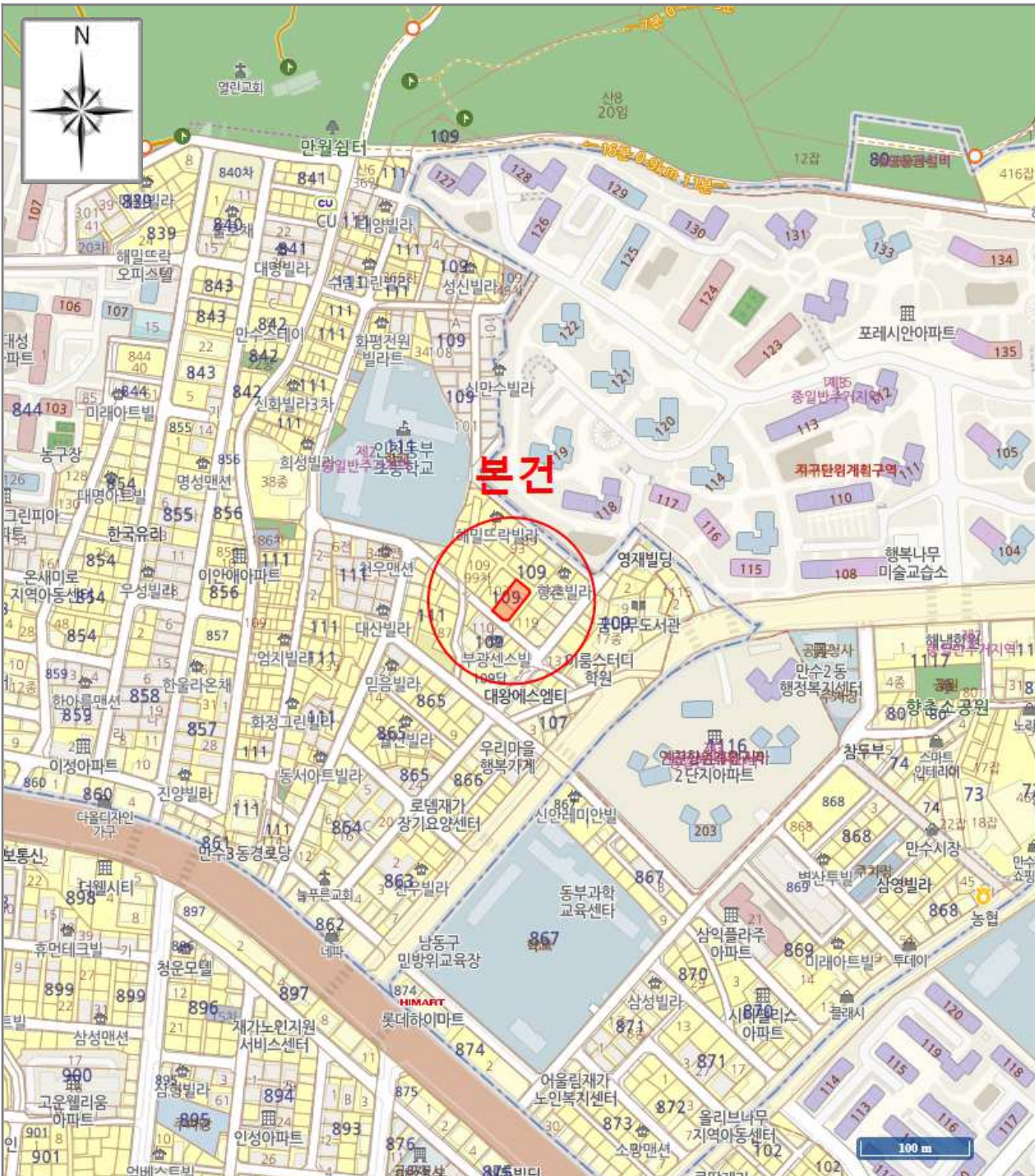
소재지	인천광역시 남동구 만수동 109-106 외 씨엘펠리스 제2층 제201호
-----	---



[범례]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

상세위치도

소재지	인천광역시 남동구 만수동 109-106 외 씨엘펠리스 제2층 제201호
-----	---



[범례]	■ 본건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	--------	--------

호 별 배 치 도

소 재 지	인천광역시 남동구 만수동 109-106 외 씨엘펠리스 제2층 제201호
-------	---



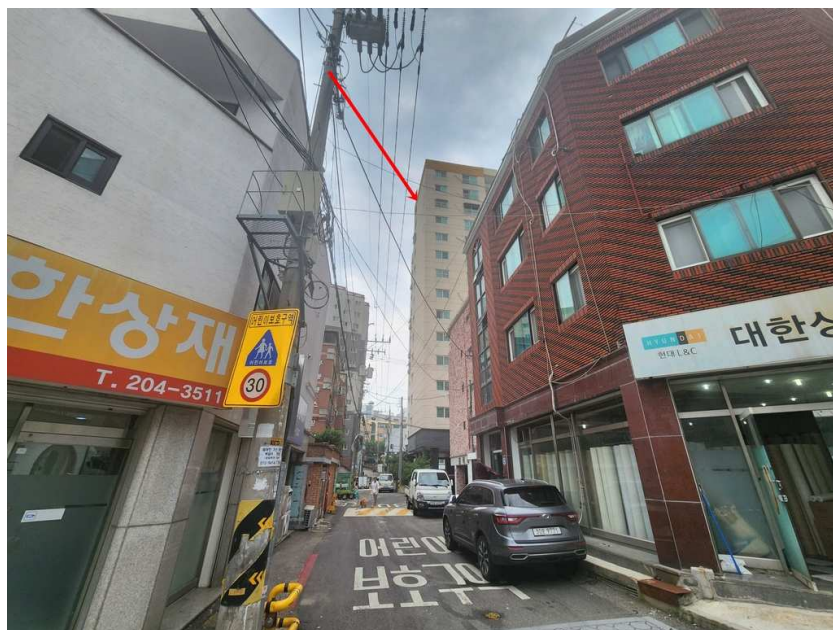
사 진 용 지

소재지

인천광역시 남동구 만수동 109-106 외



본건사진



주위전경

사 진 용 지

소재지

인천광역시 남동구 만수동 109-106 외



1층 공동출입구



현관문