

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 신원식 소유물건(2025타경513586)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정서번호 : G2511-2-0601

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.

프라임감정평가법인(주) 경인지사

TEL. 032-507-2122 FAX. 032-507-2135



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 간석동 소재 '석정중학교' 남서측 인근에 위치하는 '파크원' 제4층 제406호에 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 11월 18일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 18일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 동·호, 면적 등은 귀 의뢰목록 및 공부서류(등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등)에 의거하였으며, 호별 위치는 현황 및 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 위치 확인하였음.
- ② 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문 부재 등으로 인해 내부를 조사하지 못하여 외부관찰 및 탐문 등에 의하여 동일 또는 유사 유형 건물의 일반적·평균적인 상태를 상정하여 평가하였으니 귀 업무에 참고하시기 바람.
- ③ 본건은 귀 법원의 평가명령에 의거하여 토지·건물 배분가액을 후첨 "구분건물 감정평가명세표"에 기재하였으며, 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 발표한 "비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표"에 의거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지 건물명	인천광역시 남동구 간석동 617-23 파크원		
도로명주소	인천광역시 남동구 석정로497번길 69		
	주용도	업무시설 130개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2017.04.18	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 14층
		연면적	9,999.82 m <sup>2</sup>
	비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	4/406	오피스텔	59.6	17.823	77.423	15.896	76.98
합계 (1개호)			59.6	17.823	77.423	15.896	-

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

---

## 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

## 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. 감정평가시 고려사항

없음.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	간석동 617-**	13/13**	오피스텔	59.6	77.423	160,000,000 (@2,684,563)	2025.04.12 (2017.04.18)	-
#2	간석동 617-**	4/4**	오피스텔	59.6	77.423	148,000,000 (@2,483,221)	2024.11.25 (2017.04.18)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

일련번호 1 : < 사례 #1 >

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
인근지역 내 유사물건의 거래가격수준 등을 고려할 때, 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.	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 유형	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.04.12/ 2025.11.18	
인천 오피스텔(주거용)	-1.720% (0.98280)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.03	96.53
			기준시점 당시 지수	2025.10	94.87
		산식		$1 + (94.87 - 96.53) / 96.53$ $= 0.9828$	

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### (5) 가치형성요인 비교

■ 일련번호 1 / 비교사례 #1

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	1.00	본건과 사례는 동일 단지 내에 속하여 대체로 유사함.
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	본건과 사례는 동일 단지 내에 속하여 대체로 유사함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.97	본건은 사례대비 층별 효용 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.970	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/ 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			기호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	4/406	59.6	#1	2,684,563	1.000	0.98280	0.970	2,559,236	152,530,465	153,000,000
합계		59.6	-	-	-	-	-	-	-	153,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근 유사 부동산	2,500,000 ~ 2,600,000	건축년도, 위치, 층, 전유면적 크기 등에 따라 가격차이 있음.

### 2. 본건 최근 5년 이내 평가사례 및 매매내역

구분	기준시점 매매일자	평가가액(원) 매매가격(원)	비고
평가사례	-	-	본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.
매매내역	2022.02.26	213,000,000	-

### 3. 인근 평가사례

기호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	간석동 617-** 12/12**	오피스텔	65.83	87.07	169,000,000 (@2,567,218)	2025.09.27 (2017.04.18)	법원 경매	-
(2)	간석동 617-** 3/3**	오피스텔	50.18	66.809	123,000,000 (@2,451,175)	2025.03.21 (2017.04.18)	법원 경매	-
(3)	간석동 617-** 4/4**	오피스텔	65.83	87.07	170,000,000 (@2,582,409)	2025.06.17 (2017.04.18)	법원 경매	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

### 4. 경매동향

지역 기간	인천 남동구 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
용도별	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	비율(%)	총건수	낙찰건수	비율(%)
오피스텔	7,281,000,000	4,905,909,988	67.4	82	31	37.8
오피스텔(주거)	50,269,000,000	37,590,713,486	74.8	765	240	31.4

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
가	제4층 제406호	59.6	15.896	153,000,000
합계		59.6	15.896	153,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 법원경매 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	---

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		파크원 제4층 제406호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 금 액	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 남동구 간석동	617-23 파크원	업무시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하1층 지상14층				
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 석정로497번길 69			지1층 1층 2층 ~ 14층 각 옥탑1층	137.88 107.26 750.36 29.7 (연면적 제외)			
	1. 동소	617-23	대	준공업지역  (내) 철근콘크리트구조 제4층 제406호	2,053.1  59.6		153,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권대지권	15.896 ----- 2,053.1	59.6  15.896		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 45,900,000 107,100,000	
<b>합 계</b>							<b>₩153,000,000.-</b>	
				이	하	여	백	

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태
---	--	---	----------

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 남동구 간석동 소재 '석정중학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독 주택 및 다세대주택, 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 전철역(간석역)이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 14층 건 내 4층 406호로서,

외벽 : 일부 석재붙임 및 모르타르 위 페인트 마감 등,  
창호 : 새시 창호 등임.

### (4) 이용상태

공부상 오피스텔로 이용중임.

### (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 업무시설 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 12미터 내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-02-17)(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((외국인 등에 한함, 대상: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대(지정기간: 2025. 08. 26. ~ 2026. 08. 25.)))임.

### (9) 공부와의 차이

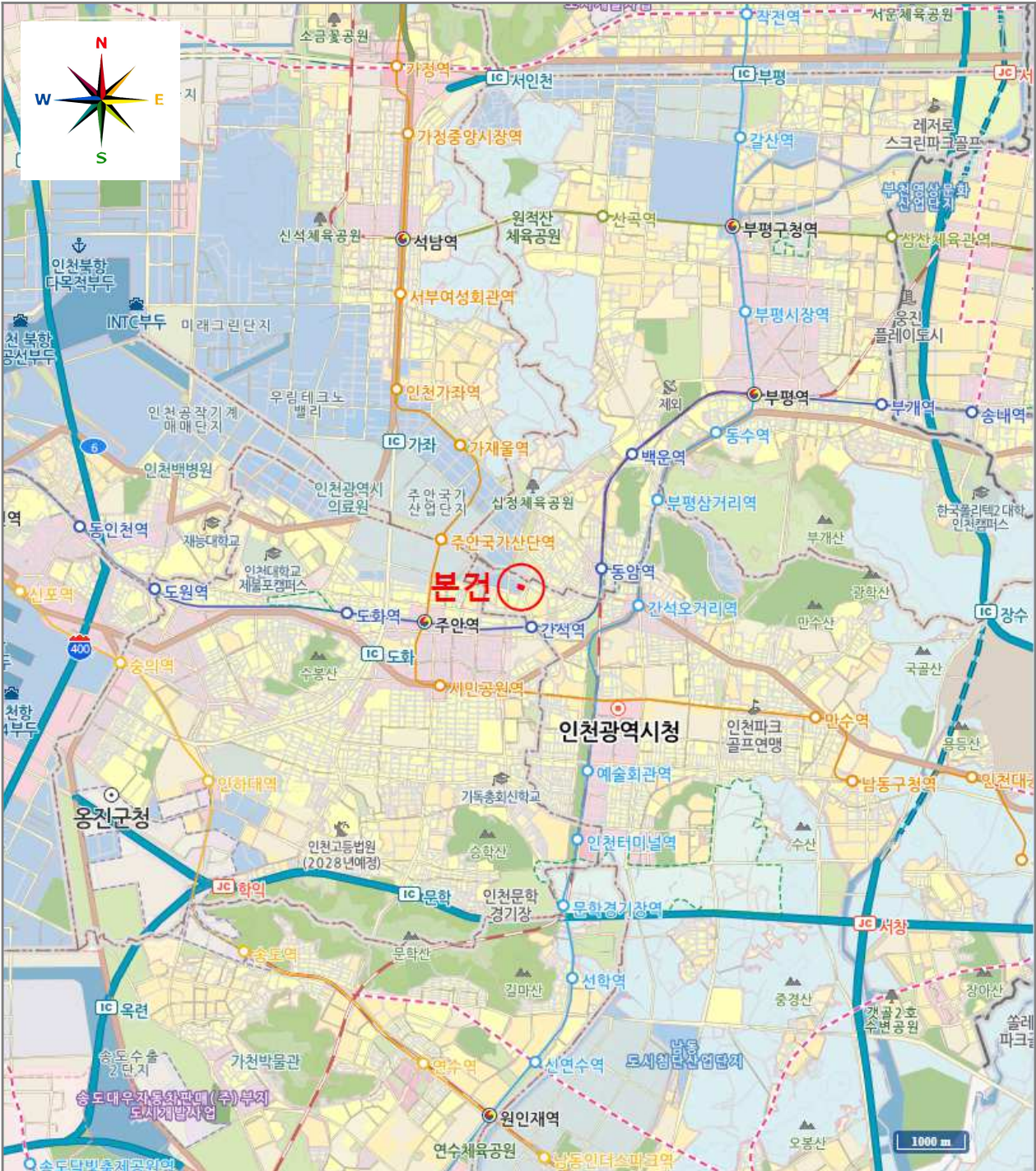
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

# 광역위치도

소재지 인천광역시 남동구 간석동 617-23 파크원 제4층 제406호

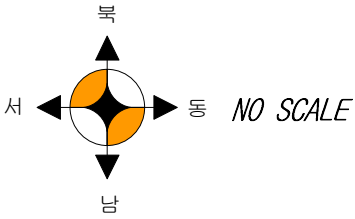




# 호 별 배치도

소재지

인천광역시 남동구 간석동 617-23 파크원 제4층 제406호



본건 : 파크원 제4층 제406호

# 사 진 용 지

소재지 인천광역시 남동구 간석동 617-23 파크원 제4층 제406호



본건이 속한 건물 전경



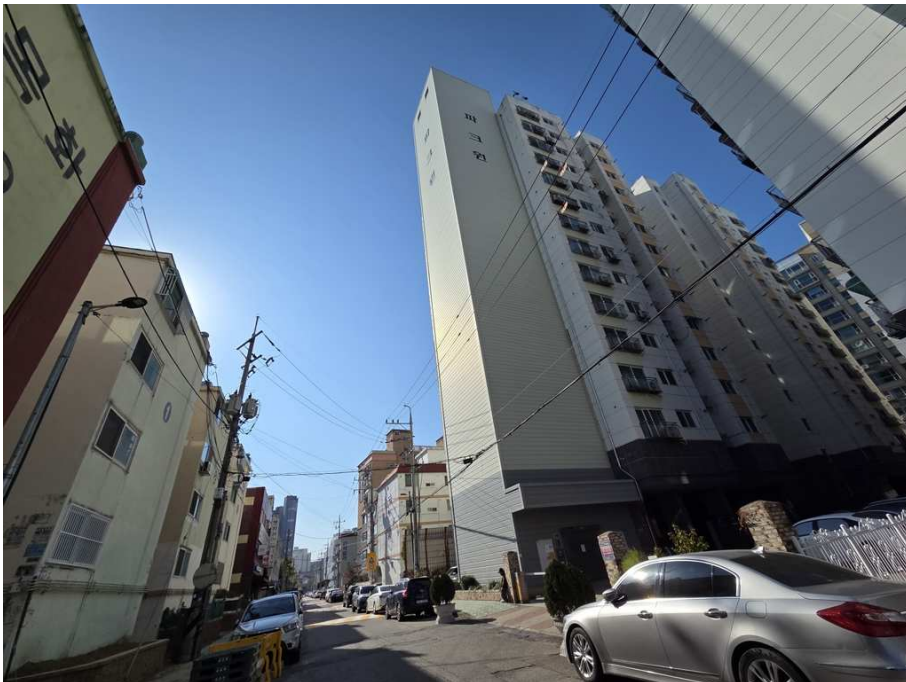
1층 공동출입문 전경

# 사 진 용 지

소재지 인천광역시 남동구 간석동 617-23 파크원 제4층 제406호



본건 현관문 전경



주위환경