

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 장재원 소유물건(2025타경512836)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 한동욱

감정서번호 : 부성20251002-03

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.

부성감정평가사사무소

TEL. 032-236-8080 FAX. 032-236-8084

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

지태식

(인)

감정평가액	일억칠천오백만원정 (₩175,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매19계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장재원 (2025타경512836)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 10. 13	2025. 10. 10 ~ 2025. 10. 13	2025. 10. 20	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	175,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩175,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		캐슬베리 제4층 제402호						
일련 번호	소 재 지	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	5-254 캐슬베리	(오피스텔)및 공동주택 (연립주택)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 10층				
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 만수로 94번길 21			1층	58.28			
				2층 ~ 6층(각)	246.845			
				7층 ~ 10층(각)	184.89			
				지1층	134.3			
	1. 상 동	5-254	대	준주거지역	456			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	52.544	52.544	175,000,000	집합 건축물대장상 공용부분 포함 67.785㎡
				소유권	14.301			
				1.x ----- 대지권	456 x----	14.301		
							토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 52,500,000 122,500,000
합 계							₩175,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 '만수북중학교' 북서측 인근에 위치하는 '캐슬베리' 제4층 제402호에 대한 인천지방법원의 경매 목적을 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

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 13일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 10일 ~ 2025년 10월 13일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건.

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ② 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
- ③ 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하여 '(구분건물)감정평가 명세표'에 표기하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 남동구 만수동 5-254 캐슬베리 제4층 제402호		
도로명주소	인천광역시 남동구 만수로94번길 21		
주용도	(오피스텔)및 공동주택(연립주택)		
	36개호		
주구조	철근콘크리트구조		
사용승인일	2016.10.26		
건물규모	층수	지하 1층/지상 10층	
	연면적	2,166.365 m ²	
비고	-		



2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고
			전유	공용	분양		
1)	4/402	오피스텔	52.544	15.241	67.785	14.301	-
합계 (1개호)			52.544	15.241	67.785	14.301	-

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 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 의견 II

VI. 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

일련 번호	소재지	동/ 층/호수	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인일)	비고
				전유	대지권			
#1	만수동 5-262외	2/20*	오피스텔	59.8	27.02	200,000,000 (@3,344,481)	2025.01.18 (2017.08.09)	-
#2	만수동 5-254	6/60*	오피스텔	54.076	14.718	200,000,000 (@3,698,498)	2022.10.24 (2016.10.26)	-

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교 거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.
< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 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		2025.01.18/2025.10.13	
인천 오피스텔 (주거용)	-2.308% (0.97692)	매매가격 지수	사례거래 당시지수	2024.12	97.47
			기준시점 당시지수	2025.08	95.22
		산식		$1 + (95.22 - 97.47) / 97.47 \approx 0.97692$	

※ 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)] / 비교 사례 #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 사례가 대체로 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 사례 대비 층별 효용도 등에서 다소 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.020	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액(원)	시산가액(원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	4/402	52.544	#1	3,344,481	1.000	0.97692	1.020	3,332,636	175,110,025	175,000,000
합계		52.544	-	-	-	-	-	-	-	175,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VII. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

인근지역 유사 부동산의 가격수준(호가수준)

본건 인근지역 동류형의 부동산은 전유면적당 약 2,700,000원 ~ 3,400,000원 내외 수준임.
(층, 향, 면적, 내부시설 등에 따라 다소 차이가 있음.)

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호수	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지권			
(1)	만수동 5-254 4/403	오피스텔	52.484	14.285	163,000,000	2023.04.26 (2016.10.26)	법원경매
					(@3,105,708)		
(2)	만수동 5-254 5/504	오피스텔	53.866	14.666	208,000,000	2024.04.02 (2016.10.26)	법원경매
					(@3,861,433)		
(3)	만수동 5-48 4/402	오피스텔	57.75	14.2935	194,000,000	2025.06.23 (2017.02.17)	법원경매
					(@3,359,307)		

(출처 : 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VIII. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

일련번호	평가대상	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
1	제4층 제402호	52.544	14.301	175,000,000
합계		52.544	14.301	175,000,000

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

2. 기타 참고사항

없음.

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 '만수북중학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 동류형의 업무시설, 다세대주택, 아파트 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위여건은 무난함.

(2) 교통상황

본건은 버스정류장이 인근에 위치하고 있어 교통사정은 무난하며 차량 출입은 가능함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 10층 건물내 제4층 제402호로서,

외벽 : 드라이비트 마감 등.

내벽 : 벽지 및 타일 마감.

창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

상·하수도시설, 위생설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 세장형의 오피스텔 및 공동주택 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 약 6미터 및 남동측, 북서측 으로 폭 약 4미터의 포장 도로에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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>,
토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((외국인 등에 한함, 대상: 단독, 다가구, 아파트,
연립, 다세대(지정기간: 2025. 08. 26. ~ 2026. 08. 25.))).

(9) 공부와의 차이

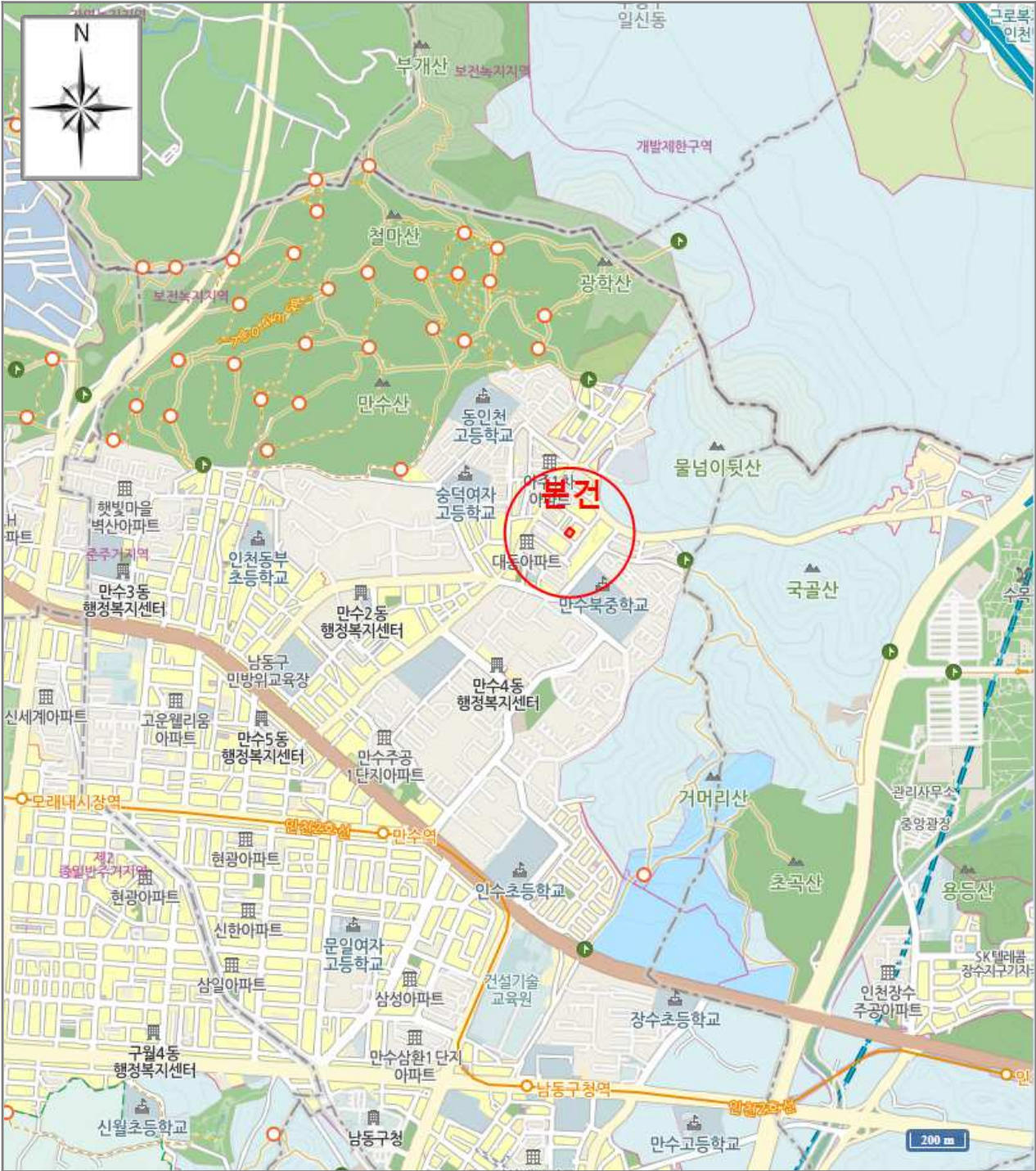
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지	인천광역시 남동구 만수동 5-254 캐슬베리 제4층 제402호
-----	------------------------------------



[범례]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

상세 위치도

소재지	인천광역시 남동구 만수동 5-254 캐슬베리 제4층 제402호
-----	------------------------------------



[범례]

■ 본 건

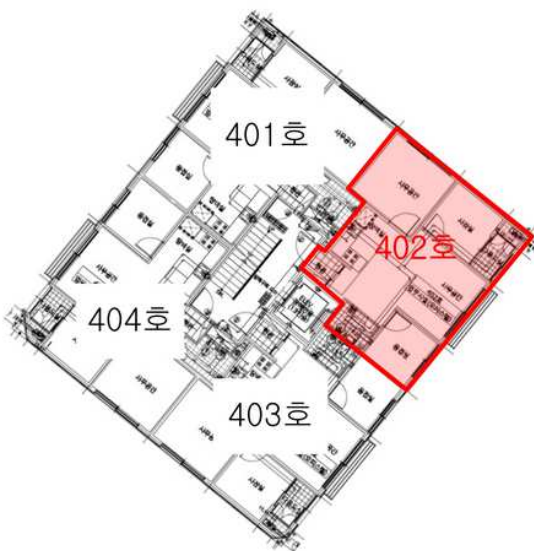
■ 평가사레

■ 거래사레

건물개황도

소재지	인천광역시 남동구 만수동 5-254 캐슬베리 제4층 제402호
-----	------------------------------------

호별배치도



<내부구조도>



본건(캐슬베리 제4층 제402호)

사 진 용 지

소재지

인천광역시 남동구 만수동 5-254 캐슬베리 제4층 제402호



본건 전경 : 본건 [남측]에서 촬영

사 진 용 지

소재지

인천광역시 남동구 만수동 5-254 캐슬베리 제4층 제402호



본건 전경 : 본건 [동측]에서 촬영

사 진 용 지

소재지

인천광역시 남동구 만수동 5-254 캐슬베리 제4층 제402호



본건 현관



주위환경 : 본건 [남동측]에서 촬영