

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 소유물건(2025타경502597)
평가서번호	가온 20250204-401
의뢰인	인천지방법원 판사 박준복
의뢰번호	2025타경502597

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

경인지사

TEL:(032) 428-9966 FAX:(032) 434-4141

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김상렬

김상렬

[주]가온감정평가법인 경인지사 지사장 강철 (서명 또는 인)

김상렬 (인)

(서명 또는 인)

감정평가액	이억이천사백만원정 (₩224,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 판사 박준복		감정평가 목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원		
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경502597)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.12	2025.02.10 ~ 2025.02.12	2025.02.12	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	84.83	구분건물	84.83	-	224,000,000
			이하	여백		
	합계					₩224,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 이희수 (인)					



구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	인천광역시 미추홀구 송의동	121-5 퍼스트 아파트	공동주택 및 업무시설 및 제1종근생	철근콘크리트 구조					
				(철근)콘크리트 지붕					
				17층					
				지층	183.01				
				1층	121.36				
				2~3층(각)	402.23				
				4~17층(각)	370.72				
				일반상업지역	714				
				(내) 철근콘크리트 구조					
				14층 1204호	84.83	84.83	224,000,000		
	12.81								
1.소유권대지권	-----	12.81							
	714								
						토지·건물 토 지 : 67,200,000 건 물 : 156,800,000			
	합 계					\ 224,000,000.-			
				이 하 여 백					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 송의동 소재 <1호선 제물포역> 서측 인근에 위치하는 "퍼스트아파트" 제12층 제1204호로서 인천지방법원 경매15계의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건 개요

소재지 (도로명주소)	인천광역시 미추홀구 송의동 121-5 (인천광역시 미추홀구 경인로 71)						
건물명/동호수	퍼스트아파트 제12층 제1204호						
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일			2018.01.23		
구분		전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도	
기호	층/호수					공부	현황
1	제12층 제1204호	84.83	28.53	113.36	12.81	오피스텔	오피스텔

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 02월 12일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 02월 12일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가 할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가 함이 원칙임.

6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 교정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 이용상황(다세대주택) 등 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

6.4 토지, 건물 가격배분

본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 법원 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하였는바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 임대관계

임대관계 미상임.

- 기타사항

본건은 현장 조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 귀 제시목록 및 건축물현황도, 외부 관찰 등에 의하여 인근 유사 물건의 통상적인 내부 상태를 기준으로 평가하였는바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

본건 호별 위치 확인은 건축물현황도, 건물 외부 표기, 현관 표시를 참조하여 확인하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 가액을 산출하였음.

2. 비교사례 선정

2.1 인근 유사 부동산 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
							사용승인일
A	송의동 121-5	퍼스트아파트	제8층/ 000호	84.97	2,765,682	235,000,000	2022.10.11
							2018.01.23

2.2 비교사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 본건과 용도, 층별효용 및 위치별 효용 등이 유사한 **거래사례 기호[A]**을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

4. 시점수정

4.1 매매가격지수

[출처 : 부동산통계정보시스템]

기간 : 매매가격지수(%)	비고
거래시점 : 2022.10.11, 2022년09월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.02.12, 2024년12 지수를 적용 함 2022.10.11 매매 가격지수 (적용:2022년09월) : 105.20 2025.02.12 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 97.47	오피스텔 지역 : 인천광역시 (22.10.11~25.02.12)
거래시점~기준시점 : 0.92652	시점수정치 : $97.47/105.20 \approx 0.92652$

* 미 고시된 월의 매매가격지수는 고시된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

4.2 시점 수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 본건의 경우 오피스텔로서, 본건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(오피스텔)를 시점 수정치로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

5.1 가치형성요인 비교항목

구분	세부항목
외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성
	차량이용의 편리성
	생산자서비스 종사자밀도
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
	공급 및 처리시설의 상태
건물요인	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 주차의 편리성 정도
	건물의 구조 및 마감 상태
	건물의 규모 및 최고층수
	건물전체의 임대료 수준 및 임대 비율
개별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식
	주출입구와의 거리
기타요인	담보 목적으로서의 환가성 및 안정성 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5.2 가치형성요인 비교치

구분		외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수				
1	제12층/ 제1204호	1.00	1.00	1.03	1.03
의견					
외부요인		기호 (1)는 거래사례[A] 대비, 상업시설과의 접근성 등 외부요인에서 대등함.			
건물요인		기호 (1)는 거래사례[A] 대비, 노후도 등 건물요인에서 대등함.			
개별요인		기호 (1)는 거래사례[A] 대비, 층별효용 등 개별요인에서 우세함.			

6. 거래사례비교법에 의한 산출단가

구분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (㎡)
기호	층/호수					
1	제12층/ 제1204호	2,765,682	1.000	0.92652	1.03	2,639,333

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (원/㎡)	계약면적 (원/㎡)	전유면적기준 결정단가 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/호수					
1	제12층/ 제1204호	84.97	113.36	2,639,000	224,235,830	224,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 방매 수준

구분	시세수준
본건 동 유형 오피스텔	본건 아파트의 방매 사례 가격수준은 @2,500,000 ~ @3,000,000원 수준임.

2. 인근 감정평가전례

[출처 : KAPA HUB]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적기준 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	감정평가 목적	기준시점
								사용승인일
1	송의동 121-5	퍼스트아파트	제14층/ ○○○호	84.97	2,824,526	240,000,000	법원경매	2024.11.29
								2018.01.23
2	송의동 121-5	퍼스트아파트	제8층/ ○○○호	84.83	2,817,400	239,000,000	법원경매	2023.12.19
								2018.01.23
3	송의동 68-26	라임카운티	제3층/ ○○○호	73.92	3,070,887	227,000,000	법원경매	2024.03.25
								2015.02.17

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
기호	층/호수				
1	제12층/ 제1204호	84.97	113.36	2,639,000	224,000,000

2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가액은 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 고려할 때 적정한 것으로 판단되는 바, 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

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 미추홀구 송의동 소재 "제물포역" 서측 인근에 위치하고, 본건주위는 공동주택, 업무시설, 단독주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 전철역(제물포역) 등의 대중교통시설이 소재하고 있음.

3. 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층 건물내 제12층 제1204호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅, 석재붙임 등 마감.
내부 : 벽지 등 마감.
창호 : PVC 샷시 창호임.

4. 이용상태

집합건축물 대장상 업무시설(오피스텔)임.

5. 설비내역

위생 및 급배수시설, 승강기, 소화전 난방설비 등 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형에 가까운 토지로서 공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 등의

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)	

건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 부지의 남동측으로 종로폭의 포장도로에 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구, 시가지경관지구(2022-10-11),
가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및
이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

9. 공부와의 차이

없음.

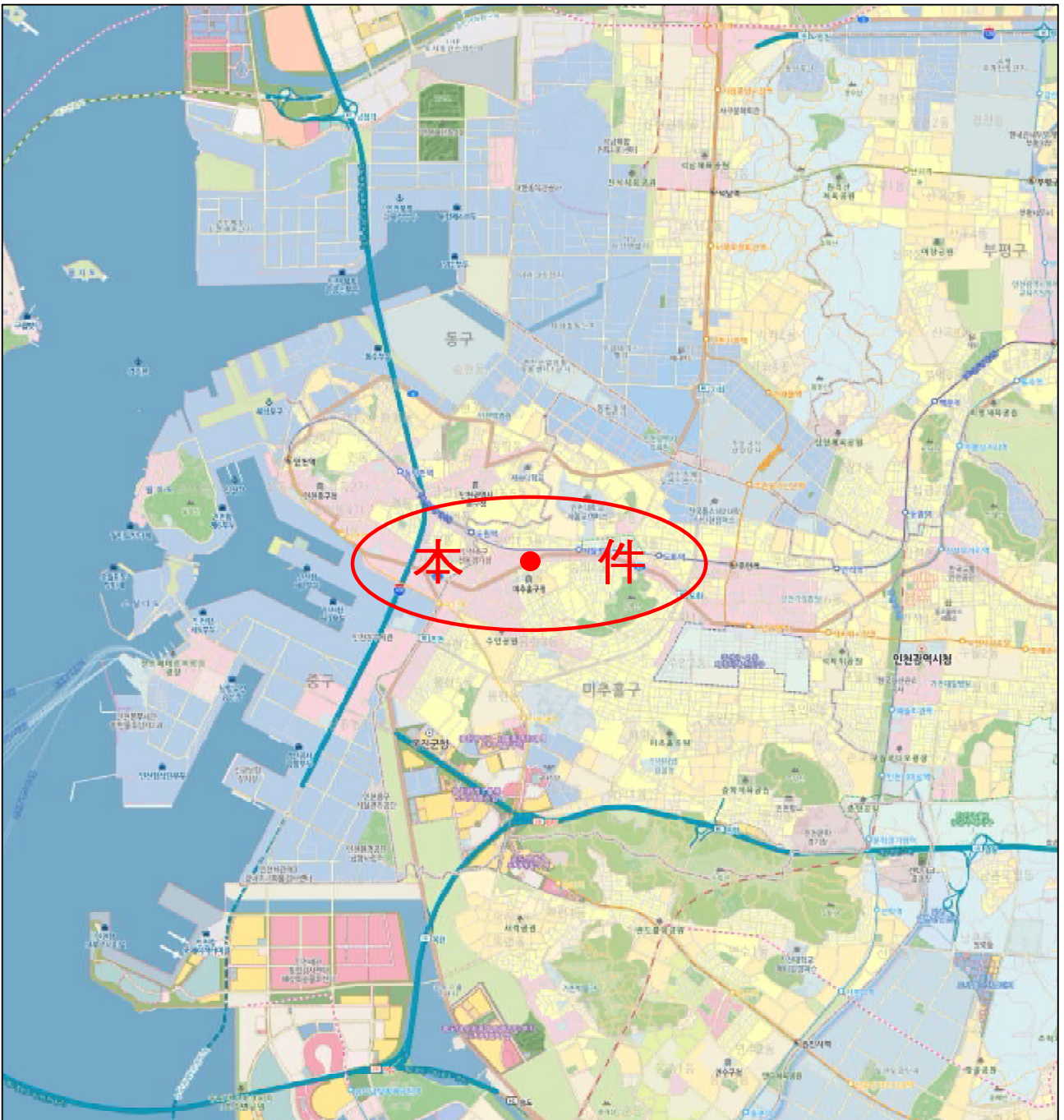
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지

인천광역시 미추홀구 송의동 121-5



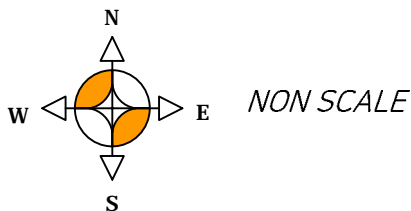
상세 위치도

소재지

인천광역시 미추홀구 송의동 121-5 퍼스트아파트 제12층 제1204호



호별배치도 및 내부구조도

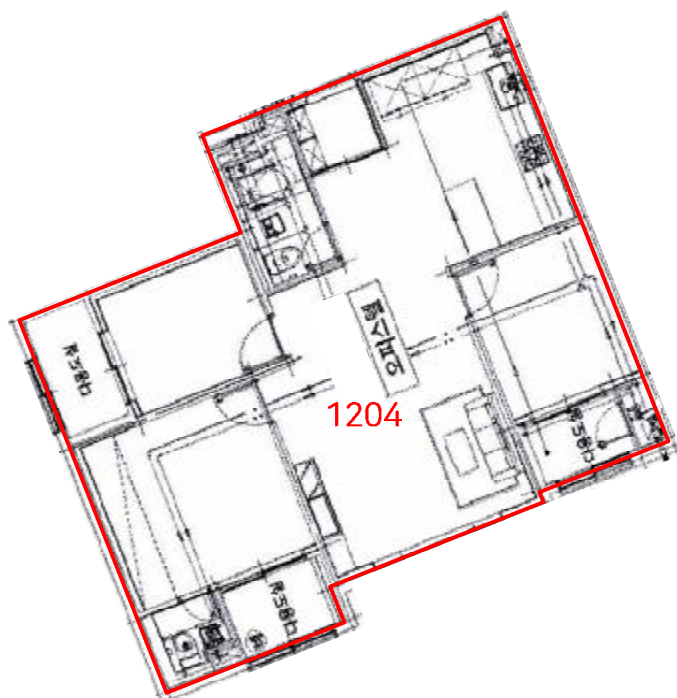


<호별배치도>



본건 : 퍼스트아파트 제12층 제1204호

<내부구조도>



사 진 용 지



주변전



주변전경

사 진 용 지



본건전



해당호수



|주|가온감정평가법인
GAON Appraisal Company Limited

수 신: 인천지방법원 판사 박준복

참 조:

제 목: 감정평가회보

1. (주)가온감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리며, 귀원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025. 02. 03. 자 귀 제 2025타경502597 로 의뢰하신 『망 김대성의 상속재산관리인 김효정 소유물건(2025타경502597)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년부터 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다. (전자세금계산서 담당자 : 김소영 032-428-9966)

※필요사항 : 사업자등록증 사본, 담당자 성명, 유무선 전화번호, E-mail

별 첨: 1. 감정평가서 1부
2. 수수료 청구서 1부 끝.

|주|가온감정평가법인 경인지사

지사장 강 철

시행일자 : 가온 20250204-401 (2025. 02. 12.)

우)21557 인천광역시 남동구 구월남로 117 (구월동)가주프라자 4층 402,403호 / <http://www.igaon.co.kr>

TEL.(032) 428-9966 FAX.(032) 434-4141 E-MAIL.gaon06@kapaland.co.kr

수수료 청구서

인천지방법원 판사 박준복 귀하

감정평가서번호 : 가온 20250204-401

2025. 02. 12

오십구만일천팔백원정 (₩591,800.-)

2025. 02. 03 일자 귀 제 『2025타경502597』 호로 의뢰하신 『망 김대성의 상속재산관리인 김효정 소유물건(2025타경502597)』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	313,120	$(224,000,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8 \approx 313,120$
실비	여비	220,000
	토지조사비	—
	물건조사비	3,000
	임대차조사비	—
	공부발급비	2,000
	기타실비	—
특별용역비	—	
소계	225,000.-	
합계(공급가액)	₩538,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	₩53,800.-	
총계	₩591,800.-	
기납부착수금	—	
정산청구액	₩591,800.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (0204-401)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

■ 계좌번호 ■

◆ 신한은행

140-007-335957

[예금주 |주|가온감정평가법인 경인지사]

|주|가온감정평가법인 경인지사

지사장 강철

(Tel. : (032) 428-9966 Fax. : (032) 434-4141)

[공급자(사업자)등록번호 : 131-85-31406]