

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형
건명	정만수 소유물건 (2025타경507579)
감정평가서번호	DI252-022001

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.



감정평가법인  
대일감정원 경인지사

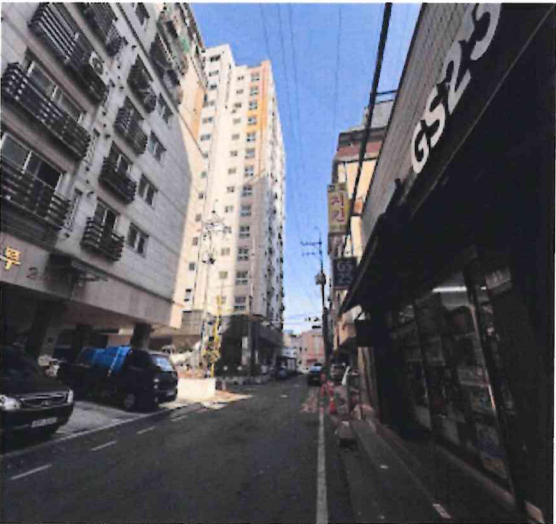


21641 인천광역시 남동구 호구포로 221, 10층(논현동, 남동메디칼센터)  
TEL : 032-433-3900 | FAX : 032-442-3838 | www.idab.co.kr

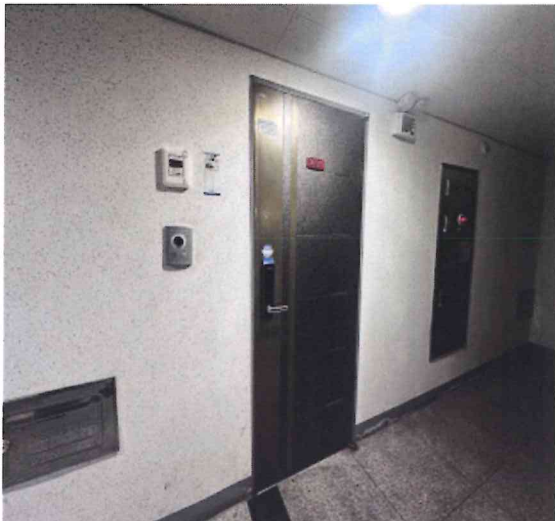
# 사진용지



본건 전면



본건 남동측에서 촬영



본건 출입문

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 문덕수

**문 덕 수**



(주)감정평가법인 대일감정원 경인지사

지사장 변상섭



감정평가액	일억팔천일백만원정 (₩181,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매13계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정만수 (2025타경507579)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.21	2025.02.21	2025. 02. 27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개	구분건물	1개	-	181,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩181,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		<b>김복진</b>			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 "부흥오거리" 북서측 인근에 위치하는 집합건물(베네시안5차 제2층 제203호)로서, 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2025.02.21.임.

### 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.02.21.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
  - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
  - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
  - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
- 본건 집합건물(오피스텔)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 오피스텔의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

## V. 감정평가조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(오피스텔)은 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
2. 본건 집합건물(오피스텔)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
3. 본건은 폐문부재 등의 사유로 내부확인은 하지 못하였으며, 통상적인 이용현황을 기준하여 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 부평구 부평동 379-82외				건물명	베네시안5차			
구조	철근콘크리트구조 평슬라브지붕				규모	지하1층/지상14층			
용도	업무시설, 공동주택				사용승인일	2017.06.16			
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	○	-	-	-
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
가	제2층/제203호	8.4993	59.5038	16.1419	75.6457	78.7			

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 비교 거래사례의 선정

#### 가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	부평동 379-82외	베네시안5차 제3층/제304호	59.0231	198,000,000	3,350,000	2022.05.10 2017.06.16
2	부평동 379-77	케이아파트 2동 제5층/제504호	59.84	205,000,000	3,430,000	2023.09.01 2014.07.18

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호( 1) 을 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2022.05.10	59.0231	3,350,000

## 3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입 되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

## 4. 시점수정

### 가. 오피스텔 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사(2023.12=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2022년 04월	106.06	$(97.19-106.06) / 106.06 \times 100$	-8.363% (0.91637)
	2025년 01월	97.19		

매매가격지수는 전국 오피스텔의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사상 인천광역시 매매가격지수를 적용함.

### 나. 시점수정치의 결정

본건은 오피스텔로서 인근지역 내 오피스텔의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(오피스텔)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

## 6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1)부평동 379-82외 베네시안5차 제3층/제304호	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
본건은 거래사례 대비 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.						

## 7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

구분	현지 가격조사내용	비고 (㎡)
본 건	인근 유사부동산의 임대수준 및 매매가격 등을 참작할 때, 적정 시세수준은 약 3,100,000원/㎡(전유면적) 내외 수준으로 조사됨.	-

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	부평동 379-14	새복아파트 제4층/제402호	57.12	법원 경매	148,000,000	2,591,000	2025.02.21 2002.06.27
2	부평동 407-5	타워팰리스A 제13층/제1305호	57.88	법원 경매	174,000,000	3,006,000	2024.09.24 2017.03.09
3	부평동 379-82	베네시안5차 제9층/제905호	59.7503	법원 경매	195,000,000	3,263,000	2024.11.08 2017.06.16

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.infocare.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
부평동	최근1년간	오피스텔	76.5	41	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)3,350,000	1.00	0.91637	1.00	0.990	3,040,000

### III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제2층/제203호	59.5038	3,040,000	181,000,000

# (구분건물)평가명세표

소 재 지	인천광역시 부평구 부평동 379-82외 2필지
건 물 명	베네시안5차 제2층 제203호

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	<p>【 1동의 건물의 표시 】</p> <p>인천광역시 부평구 부평동 379-82, 379-61, 379-107 베네시안5차</p> <p>【 도로명주소 】</p> <p>인천광역시 부평구 주부토로 66번길 77</p> <p>철근콘크리트구조 평슬라브지붕 14층</p> <p>지1층 1층 2층 ~ 11층 (각) 12층 ~ 14층 (각) 옥탑1층 옥탑2층</p> <p>【 전유부분의 건물의 표시 】</p> <p>제2층 제203호 철근콘크리트구조</p> <p>【 대지권의 목적인 토지의 표시 】</p> <p>1. 인천광역시 부평구 부평동 379-82</p> <p>2. 인천광역시 부평구 부평동 379-61</p> <p>3. 인천광역시 부평구 부평동 379-107</p>	<p>업무시설. 공동주택</p> <p>(연면적제외) (연면적제외)</p> <p>대 대 도로</p>	<p>83.24 81.15 365.95 391.43 22.68 21.84</p> <p>59.5038</p> <p>236.2 289.1 33.8</p>	<p>59.5038</p>	<p>181,000,000</p>	

# (구분건물)평가명세표

소 재 지	인천광역시 부평구 부평동 379-82외 2필지
건 물 명	베네시안5차 제2층 제203호

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	대지권의 종류 : 1,2,3 소유권 대지권의 비율 : 1,2,3		8.4993	8.4993		
			559.1x-----			
			559.1			
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	72,400,000	
				건 물 :	108,600,000	
	<b>합            계</b>				<b>₩181,000,000.-</b>	
		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 "부흥오거리" 북서측 인근에 위치하는 구분건물로서, 인근으로 오피스텔, 아파트, 각종 근린생활시설 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 14층 건물로서  
외벽 : 돌붙임 마감 및 몰탈위 페인팅 마감 등,  
내벽 : 벽지도배 마감 등,  
창호 : 하이새시창호임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수, 위생설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서 주거용 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

동측으로 노폭 약 8m, 남측으로 노폭 약 6m의 포장도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1), (3) : 일반상업지역, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-03-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

일련번호(2) : 일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고 높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역(2024-03-12)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.



# 호 별 배 치 도

NO SCALE



본건 ( 베네시안5차 제2층 제203호)

# 수수료 청구서

( 전화: 032-433-3900, FAX: 032-442-3838 )

문서번호 : DI252-022001

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 김선형 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.20 자 귀 제 『 2025타경507579 』 호로

의뢰하신 『 인천광역시 부평구 부평동 379-82 베네시안5차 2층 203호 』 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	290,000	
실	여 비	110,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	4,000
	기타 실비	3,000
비 소 계	127,000	기본수수료 ≒290,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	417,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	41,700	
합 계	458,700	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	458,700	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 인천법원 : 100-016-758348(예금주:(주)감정평가법인 대일감정원)

(주)감정평가법인 대일감정원 경인지사

