

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 소유물(2025타경503163)
의뢰인	인천지방법원 경매14계 사법보좌관 박준복
감정평가서 번호	대한 제250204-14-0003호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.



(주)대한감정평가법인

경인지사

인천광역시 남동구 선수촌공원로 17번길 12 두용프라자 304
TEL : (032)437-0079 FAX : (032)437-0789

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사
이정식

이

정

식

(인)

(주)대한감정평가법인

경인지사장

김원태

(서명 또는인)

감정평가액	일억육천만원정 (₩160,000,000.-)		
의뢰인	인천지방법원 경매14계 사법보좌관 박준복	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	인천지방법원 경매14계
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경 503163)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025.02.06	2025.02.06
		작성일	2025.02.06

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	160,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩160,000,000.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 감정평가사







감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 “인천동부초등학교” 서측 인근에 위치하는 “제니스빌 8차” 제4층 제402호에 대한 인천지방법원에 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

3. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 남동구 만수동 843-5				
건물명 및 층·호수	제니스빌8차 제4층 제402호				
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인		2014.06.02	
면적(m ²)	전유	공용	합계	대지권	전용률
	63.27	9.93	73.2	23.35	약 86.4%

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가조건

해당사항 없습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 06일입니다.

4. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 호별배치 및 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의하여 확인하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.

나. 본 평가에서 집합건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가치수준 및 낙찰율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 적용하였으며 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 구분건물(오피스텔)은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가방식인 원가법이나 수익방식인 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

2. 감정평가액 산출과정

가. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 품등격차 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 인근 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
a	만수동 844-40	리벤시아 제2층 제201호	67.7	2024.08.11	165,000,000	약 2,440,000
				2017.07.28		

3) 비교 거래사례의 선정

지리적 접근성 및 이용상황의 유사성, 거래시점 등을 고려하여 본건과 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례a를 비교 거래사례로 선정하였습니다.

4) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는 바 보정요인 없습니다.

5) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 매매가격지수 중에서 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수”를 적용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

2024.08.11 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 98.66

2025.02.06 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 97.47

시점수정치 : $97.47 / 98.66 \approx 0.98794$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

6) 가치형성요인 비교

본건과 사례의 품등격차 비교를 위한 항목은 아래와 같습니다.

조 건	세부항목	격차율	검토의견
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	1.05	대상물건이 층별 효용 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치			1.050

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

7) 그 밖의 요인

별도의 그 밖의 요인 보정은 불필요한 것으로 판단됩니다.

8) 시산가액의 산정

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	그 밖의 요인	산정 단가 (원/㎡)	적용단가
가	2,440,000	1.00	0.98794	1.00	1.050	2,531,102	2,530,000

기호	소재지	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	적용단가 (원/㎡) (전유면적㎡당 단가)	평가액(원)
가	만수동 843-5	제니스빌8차 제4층 제402호	63.27	23.35	2,530,000	160,000,000

나. 참고 가격자료 등(인근 평가사례)

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액 (전유면적㎡당 단가)
					사용승인일	
㉠	만수동 839-24	해밀뜨락 제9층 제903호	77.84	경매	2024.09.20	220,000,000 (약 @2,830,000)
					2018.06.14	
㉡	만수동 109-3	해밀뜨락 제6층 제601호	68.9	경매	2024.11.12	201,000,000 (약 @2,920,000)
					2016.11.30	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	만수동 843-5	제니스빌8차 제4층 제402호	63.27	23.35	160,000,000	-
감정평가액					160,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

<기준시점 : 2025-02-06>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
					공 부	사 정				
1	인천광역시 남동구 만수동	843-5 제니스빌 8차	공동주택 , 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 9층						
							1층	269.85		
							2층	269.81		
							3층,4층 각	270.5		
							5층	202.41		
							6층	202.65		
							7층	127.86		
							8층	126.95		
							9층	78.91		
							옥탑1층 (연면적제외)	15.68		
							옥탑2층 (연면적제외)	9.02		
							대	500.7		

구분건물 감정평가 명세표

<기준시점 : 2025-02-06>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	63.27	63.27	160,000,000	비준가액 공용부분포함 73.2㎡
				소유권 1 -----	23.35	-----		
				대지권	500.7			
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		44,800,000	
					건 물 :		115,200,000	
합 계							₩160,000,000.-	
				이	하	여	백	

구분건물 감정평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 '인천동부초등학교' 서측 인근에 위치하며, 주변은 다세대주택 및 오피스텔, 아파트, 소규모의 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로서, 제반 주위 환경은 보통시 됩니다.

2. 교통상황

대상물건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상9층 중 제4층 제402호로서,
외벽 : 인조석 마감 등
내벽 : 벽지 마감 및 타일 마감 등
창호 : 새시창호 등으로 시공되었습니다.

4. 이용상태

집합건축물대장상 업무시설(오피스텔)입니다.

5. 설비내역

수세식 위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비, 주차장설비 등을 갖추었습니다.

구분건물 감정평가요항표

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

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 가장형의 토지로서 공부상 공동주택 및 근린생활시설 건부지입니다.

7. 인접 도로상태 등

서측 및 남측으로 각각 소로의 포장도로와 접합니다.

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>입니다.

9. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : “미상”입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역위치도

소재지

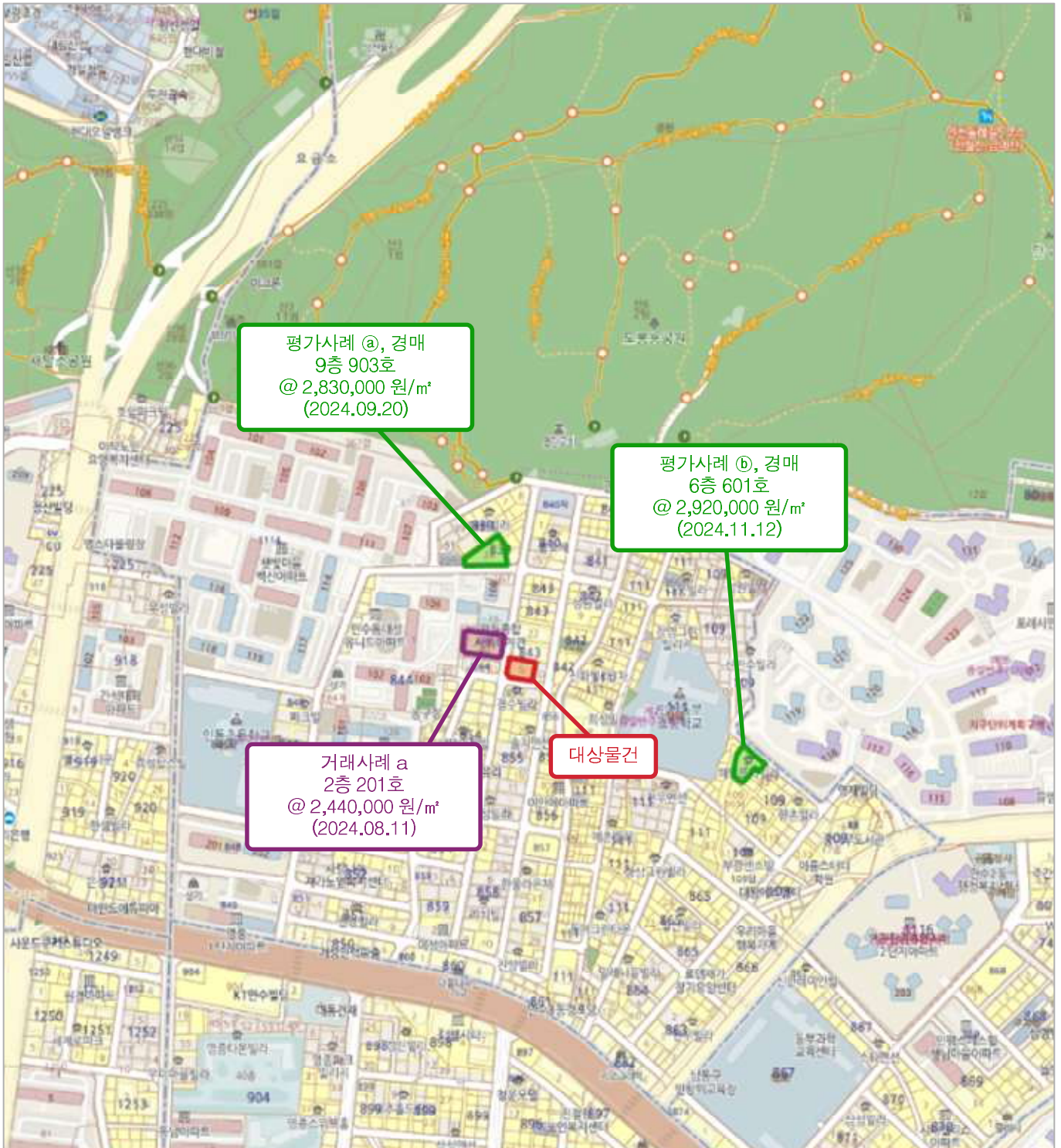
인천광역시 남동구 만수동 843-5
(제니스빌8차 제4층 제402호)



상세위치도

소재지

인천광역시 남동구 만수동 843-5
(제니스빌8차 제4층 제402호)



사 진 용 지



본건 전경 (본건물내 제4층 제402호)



복도에서 출입문 전경

(주)대한감정평가법인

수 신 인천지방법원 경매14계
사법보좌관 박준복

참 조 -

제 목 감정평가 회보

1. 저희 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며,
귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.02.03자 귀 제 『2025타경503163』호로 의뢰하신 『망 김대성의
상속재산관리인 김효정 소유물(2025타경503163)』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이
회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 2부.
2. 청구서 1부. 끝.



(주)대한감정평가법인 경인지사장



담당부서 : 업무부

담당 : 이정식 감정평가사

담당자 : 박훈식

감정서번호 : 250204-14-0003

시행일자 : 2025.02.06

(우)21582 인천광역시 남동구 선수촌공원로 17번길 12 두용프라자 304

전화 : (032)437-0079

전송 : (032)437-0789

<http://www.kosal.co.kr>

수수료청구서

감정평가서번호 : 250204-14-0003

인천지방법원 경매14계 사법보좌관 박준복 귀하

사십칠만오천이백원정 (₩475,200.-)

2025.02.03자 귀 제 『2025타경503163』 호로 의뢰하신 『망 김대성의 상속재산관리인 김효정 소유물(2025타경503163)』 에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정료의 산정기준등에 관한 예규」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	● 평가수수료 ● (기본수수료)290,000 ≒290,000
여비	110,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	20,200	
기타실비	2,000	
특별용역비	-	
소계	142,200.-	
합계	432,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	43,200.-	
총계	475,200.-	
기납부 착수금	-	
정산청구액	₩475,200.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

◆ 계좌번호 ◆		
◆ 신한은행(법원)	: 100-021-321384	((주)대한감정평가법인)

(주)대한감정평가법인 경인지사장

