

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 오재홍

건명 : 망 김대성의 상속재산관리인 김효정
소유물건(2025타경506285(2))

감정서번호 : 청담-015-2025

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에
사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이
아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作),
전재(转载)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



清談 鑑定評價士事務所

청담 감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
오영선

감정평가액	일억팔천삼백만원정 (₩183,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매23계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경506285(2))	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.27	2025.02.27	2025.02.28		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	183,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩183,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 “만수여자중학교” 남서측 인근에 위치하는 해밀캐슬 제3층 제303호로서, 인천지방법원의 경매진행을 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 하여 평가하였음.

2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2025년 02월 27일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 02월 27일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 기타 참고사항

1. 대상물건의 위치는 집합건축물대장상 ‘건축물현황도’에 의거하여 확인함.
2. 본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 한국부동산연구원에서 제시한 「토지·건물 배분 비율표」상 배분비율에 의거 하여 배분하였는바, 경매 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가 대상물건의 개요

1. 구분건물

■ 총괄 개요

[출처 : 집합건축물대장 기준]

소재지·건물명	인천광역시 남동구 만수동 870-3번지 해밀캐슬			
도로명주소	인천광역시 남동구 만수로 19번길 15(만수동)			
	주 용 도	업무시설, 제1종근린생활시설		
	주 구 조	철근콘크리트구조		
	사용승인일	2017.08.25		
	건물규모	층 수	지하1층 / 지상10층	
		연면적	3,050.885 ㎡	
	호수 / 세대수	40호 / 0세대		

■ 대상물건 개요

기호	층·호	용도	건물면적(㎡)				대지권면적(㎡)
			전유면적	공용면적	전유+공용	전용율(%)	
가	3층 303호	오피스텔	65.4075	12.1466	77.5541	84.34	15.4386

※ 공용면적 = 집합건축물대장(전유부) 공용부분 (주) 면적합산

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 방식

- ① 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ② 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- ③ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 구분건물

(1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

(2) 적용 감정평가방법

- ① 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- ② 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	명칭 층	공부상 용도	면적(㎡)		거래가액 (원/전유㎡)	거래시점	사용 승인
				전유	대지권			
#1	만수동 870-□	- 8층	오피스텔	66.8625	15.782	200,000,000원 (@2,990,000)	2024.02.03	2017
#2	만수동 853-□	- 4층	오피스텔	57.36	15.854	167,000,000원 (@2,910,000)	2024.01.02	2017

출처: 등기사항전부증명서, KAIS

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교거래사례의 선정

본건 인근에 소재하는 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높고 비교적 최근에 거래된 <사례 #1>을 선정함.

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.00

(4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 유형별 매매가격지수를 활용하여 산정함.

지역 유형	시점수정치	산출근거	
인천광역시 오피스텔	0.97258	거래시점 / 기준시점	2024.02.03 / 2025.02.27
		매매 가격지수	2024.02.03 매매 가격지수 (적용:2024년01월) : 99.93 2025.02.27 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 97.19
		산식	지역 : 인천광역시(24.02.03~25.02.27) 시점수정치 : $97.19/99.93 \approx 0.97258$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 가치형성요인 비교

조건	세부항목	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	본건은 사례 대비 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.96	본건은 사례 대비 층별 효용 등 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례 대비 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.960	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본건 일련 번호	거래사례비교법에 따른 단가 산정					전용면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시정 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)			
가	2,990,000	1.00	0.97258	0.96	2,791,694	65.4075	182,597,725	183,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VII. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층	용도	면적(㎡)		평가액 (원/전유㎡)	평가 시점	평가 목적	사용 승인
			전유	대지권				
#3	만석동 870-□번지 3층	오피 스텔	69.1325	16.3179	192,000,000원 (약 @2,780,000)	2024.03	경매	2017
#4	만석동 870-□번 10층	오피 스텔	65.4075	15.4386	201,000,000원 (약 @3,070,000)	2024.12	경매	2017

(출처: KAPA HUB PLUS)

2. 경매동향

인천광역시 남동구 2024년 08월 ~ 2025년 01월

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			낙찰율(기준:낙찰건)			미진행건
	총감평가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	3,196,588,600원	2,382,279,567원	74.5%	9건	6건	3건(33.3%)	2건
집합건물	66,031,433,600원	51,016,095,769원	77.3%	920건	634건	286건(31.1%)	56건
- 다세대	13,628,433,600원	8,764,712,511원	64.3%	393건	288건	105건(26.7%)	21건
- 아파트	28,996,000,000원	24,453,211,688원	84.3%	189건	110건	79건(41.8%)	13건
- 연립	2,107,000,000원	1,538,323,444원	73.0%	24건	16건	8건(33.3%)	0건
- 오피스텔	2,713,000,000원	1,923,913,718원	70.9%	48건	36건	12건(25.0%)	1건
- 오피스텔(주거)	16,526,000,000원	12,812,219,481원	77.5%	230건	156건	74건(32.2%)	17건
- 주상복합(주거)	2,061,000,000원	1,523,714,927원	73.9%	36건	28건	8건(22.2%)	4건
상가	4,692,000,000원	3,045,450,000원	64.9%	149건	139건	10건(6.7%)	11건
공장	1,490,080,000원	1,016,020,000원	68.2%	26건	22건	4건(15.4%)	7건
특수부동산	3,953,298,100원	3,704,990,000원	93.7%	34건	28건	6건(17.6%)	1건
토지	9,173,058,000원	4,658,771,600원	50.8%	14건	6건	8건(57.1%)	1건
기타토지	204,531,800원	112,000,000원	54.8%	3건	2건	1건(33.3%)	0건
차량외 기타	1,383,600,000원	1,069,481,400원	77.3%	125건	73건	52건(41.6%)	1건
합계	90,124,590,100원	67,005,088,336원	74.3%	1,280건	910건	370건(28.9%)	79건

자료출처: 인포케어 <http://www.infocare.co.kr/>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VIII. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	
가	3 층 303 호	65.4075	15.4386	183,000,000원

결정의견 평가전례, 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기 타

-

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	인천광역시 남동구 만수동	870-3 해밀캐슬	업무시설 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층				
	[도로명주소 인천광역시 남동구 만수로19번길15			지1층	196.24			
				1층	82.105			
				2~10층	308.06			
	인천광역시 남동구 만수동	870-3	대	준주거지역	612.7			
				(내) 제3층 제303호 철근콘크리트구조	65.4075	65.4075	183,000,000	
				1 소유권 대지권	15.4386 -----	15.4386		
					612.7			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 54,900,000 128,100,000
		합 계						₩183,000,000.-
			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 남동구 만수동 소재 '만수여자중학교' 남서측 인근에 위치한 해밀캐슬 제 3층 제303호로서 부근은 공동주택, 오피스텔 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 '만수역'이 소재하여 대중교통상황은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층건 내 3층 303호로,

(집합건축물대장상 사용승인일 : 2017.08.25)

외 벽 : 석재마감 및 드라이비트마감

창 호 : 새시창임.

(4) 이용상태

오피스텔임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 엘리베이터 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서 오피스텔 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 필지 북동측 약 8 m, 남서측 약 5 m 도로와 접함.

(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>임.

(9) 공부와의 차이

-

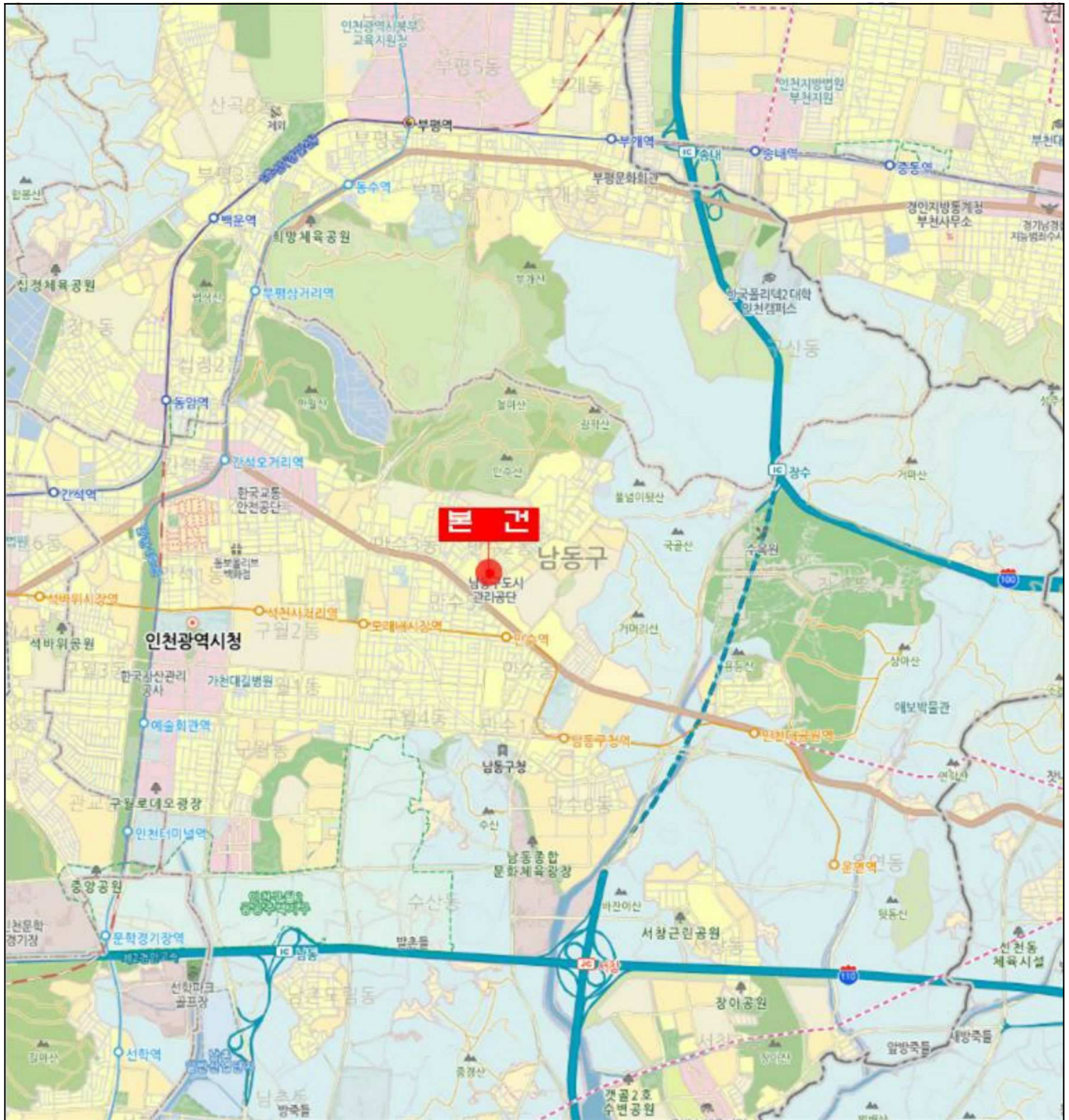
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 현장조사 및 공부 등을 근거로 작성하였으며 자세한 임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	인천광역시 남동구 만수동 870-3번지 해밀캐슬 3층 303호
-----	------------------------------------



위 치 도



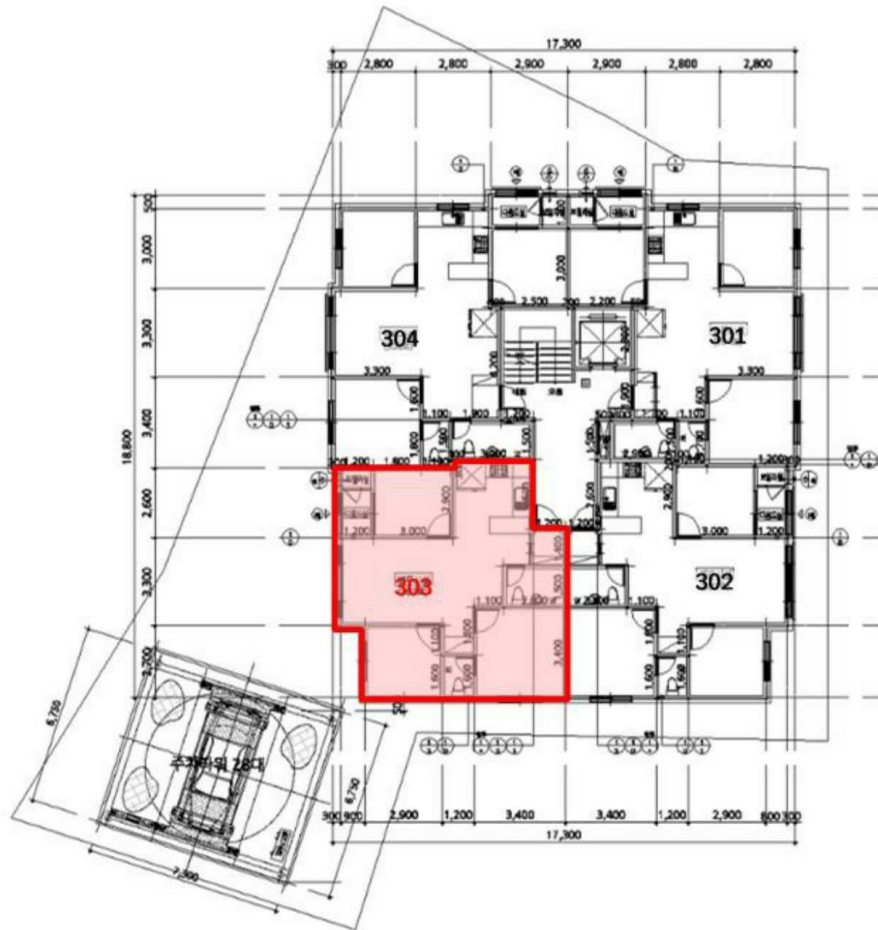
소재지	인천광역시 남동구 만수동 870-3번지 해밀캐슬 3층 303호
------------	------------------------------------



호 별 배치도

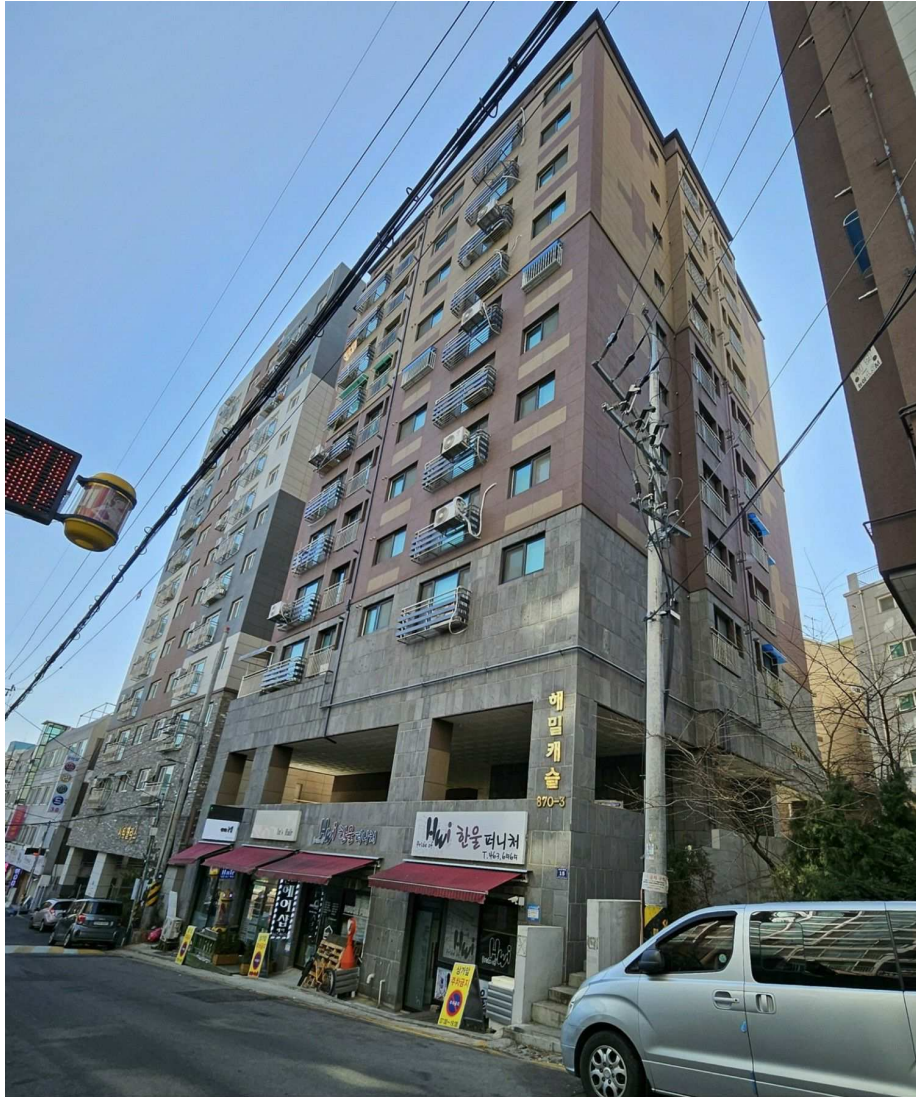


Non Scale



기 오 (가) (예말캐슬 3 층 303 호)

사 진 용 지



동 전경

사 진 용 지



동 전경

사 진 용 지



동 전경

사 진 용 지



공동 출입구