

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	남승엽 소유물건(2025타경513556)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규
감정평가서 번호	m5-257110604

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.



(주)명문감정평가법인 경인지사

A 인천광역시 미추홀구 경원대로 869 제15층 제1501호(주안동, 르네상스타워)  
T 032-267-1369 F 032-267-1361



## [구분건물] 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 경인지사

지사장 김응섭



감정평가사

심봉규

*태민*



감정평가액	이억일백만원정 (₩201,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	남승엽 (2025타경513556)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 11. 11	2025. 11. 10 ~ 2025. 11. 11	2025. 11. 13	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	201,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩201,000,000.-

심사확인

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

심사자  
감정평가사

*김응섭*      *심봉규*      *태민*





## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 "부흥오거리" 북동측 인근에 위치하는 부동산(마스터큐브 제4층 제401호)으로서, 인천지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 감정평가의 대상이 되는 토지등이 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 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 감정평가조건

없음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 확인을 위한 실지조사는 2025년 11월 10일 ~ 2025년 11월 11일에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 11월 11일임.

### 5. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

## 6. 감정평가 관계법령

### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액의 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

### ■ 「감정평가실무기준」 610-3.1.3 (구분소유 부동산의 감정평가방법)

① 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 건물(전유부분과 공유부분)과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 [400-4]를 따른다.

② 구분소유 부동산을 감정평가할 때에는 층별·위치별 효용요인을 반영하여야 한다.

③ 감정평가액은 합리적인 배분기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

- 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 7. 감정평가의 방법

### (1) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

### (2) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

### (3) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

### (4) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

### 8. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권 대지권을 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 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

### 9. 그 밖의 사항

- (1) 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- (2) 본건 구분소유권은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상적으로 구분건물과 토지의 소유권·대지권이 일반적으로 일괄 거래가 이루어지는 바, 본 평가에서는 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.
- (3) 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- (4) 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 의하여 대상부동산의 가격을 한국부동산원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
- (5) 본건은 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 내부확인을 하지 못하였으며, 대상물건의 내부구조 및 이용상황은 건축물현황도 및 육안에 의한 외부관찰 등을 기준으로 작성하였으며 실제 내부구조 및 이용상황과 상이할 수 있으므로 경매진행 시 재확인하시기 바람.



## II. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 건물 개요(집합건축물대장 기준)

소재지 도로명주소	인천광역시 부평구 부평동 119-35 [도로명주소]인천광역시 부평구 장제로160번길 19-17 (부평동)				
건물명, 동, 층, 호	마스터큐브 제4층 제401호				
건물의 개황	주용도	층수		주구조/지붕	사용승인일
		지하	지상		
	업무시설	1	14	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트	2016.04.29

### 2. 감정평가 대상물건 개요

기호	층/호	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			소유권 대지권 (m <sup>2</sup> )	비고
			전유	공용	합계		
가	4/401	오피스텔	74.06	18.324	92.384	9.987	-



## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출과정

### 1. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{거래사례비교법에 의한 시산가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2 비교 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원) 전유단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	부평동 118-12	그린파크	-/ 3/xxx	69.968	9.285	207,000,000 @2,960,000	2025.10.02
							2016.12.27
#2	부평동 119-35	마스터큐브	-/ 12/xxxx	65.08	8.775	192,000,000 @2,950,000	2025.04.19
							2016.04.29
#3	부평동 119-35	마스터큐브	-/ 4/xxx	66.19	8.926	180,000,000 @2,720,000	2025.08.07
							2016.04.29

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원))

※ 전유단가는 만원 단위 미만에서 반올림하였음.



## (2) 비교 거래사례 선정

### ■ 비교사례 선정 및 선정사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
가	거래사례 #3

### ■ 선정된 비교사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원) 전유단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#3	부평동 119-35	마스터큐브	-/ 4/xxx	66.19	8.926	180,000,000 @2,720,000	2025.08.07
							2016.04.29

## 3. 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.	1.000

## 4. 시점수정

### ■ 비교 거래사례 #3

대상물건은 오피스텔로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 “오피스텔 매매가격지수 (인천)”를 활용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정함.

구분	대상 기준시점	적용 월	매매가격지수	시점수정치
	사례 거래시점			
대상	2025.11.11	2025.09	95.06	0.99654
거래사례	2025.08.07	2025.07	95.39	

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용하여 연장사정함.

## 5. 가치형성요인 비교

■ 주거용 [본건 기호 가 / 비교사례 #3]

구분		격차율	비고
조건	세항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	동별, 층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
계		1.000	-



## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)
기호	전유 면적(m <sup>2</sup> )	비교사례 거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )		
가	74.06	2,720,000	1.000	0.99654	1.000	2,710,588	200,746,147	201,000,000

※ 산정단가 및 산정가액은 원단위 미만 절사, 시산가액은 백만원 단위 미만에서 반올림하였음.



## IV. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사 부동산의 감정평가사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가목적	평가금액(원) 전유단가(원/㎡)	기준시점
							사용승인일
㉠	부평동 119-35	마스터큐브	-/ 6/xxx	65.08	공매(매입 매각)	180,215,000 @2,770,000	2025.10.12
							2016.04.29
㉡	부평동 119-35	마스터큐브	-/ 13/xxxx	66.19	법원경매	202,000,000 @3,050,000	2025.10.10
							2016.04.29
㉢	부평동 118-12	그린파크	-/ 4/xxx	64.737	법원경매	224,000,000 @3,460,000	2025.06.13
							2016.12.27

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

※ 전유단가는 만원 단위 미만에서 반올림하였음.

### 2. 인근 유사 부동산의 가격수준

구분	주위환경	가격수준 (원/전유면적㎡)	기타
오피스텔(주거용)	업무지대	2,500,000 ~ 3,500,000	일반상업지역

(출처 : 인근 부동산)



### 3. 경매 동향

용도별	인천 시군구전체 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔(주거)	323,555,200,000	229,696,227,968	71.0	4,453	1,482	33.3

용도별	인천 부평구 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔(주거)	90,537,000,000	69,525,541,584	76.8	1,143	405	35.4

(출처 : 인포케어)



## V. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정

평가 대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	제4층 제401호	74.06	9.987	201,000,000

### 2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액이 인근 거래사례, 평가사례, 부동산 탐문조사 등에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격 자료에 의해 적절히 지지되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 규정에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

## [구분건물]감정평가명세표

건 물 명		마스터큐브 제4층 제401호							
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  가	인천광역시 부평구 부평동	119-35 마스터큐 브	업무시설	철근콘크리트조 평슬라브지붕 14층					
	[도로명주소] 인천광역시 부평구 장제로160번길 19-17			지1층 1층 2층~14층 각	34.03 87.12 332.1				
	동 소	119-35	대	일반상업지역  (내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	480  74.06		74.06	201,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				1.소유권대지권	480 x ----- 480	9.987	9.987		
							배분내역 토 지 : 60,300,000 건 물 : 140,700,000		
	<b>합 계</b>							<b>₩201,000,000.-</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

인천광역시 부평구 부평동 소재 '부흥오거리' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔(주거용), 다세대주택, 소규모 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하며 제반주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 남서측 근거리 인천지하철1호선 '부평시장역'이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬라브지붕 14층 건 내 제4층 제401호로서(사용승인일자 : 2016.04.29)

외벽 : 몰탈위 페인팅 및 돌붙임 마감 등

내벽 : 벽지 및 타일 마감 등

창호 : 새시 창호 등임.

## (4) 이용상태

오피스텔(주거용)로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 가스설비, 승강기설비, 기계식 주차장설비, 화재탐지설비 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**

사다리의 평지로 업무시설(주거용 오피스텔) 부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

북측으로 노폭 약 6m내외, 동측 및 남측으로 노폭 약 4m내외의 포장도로와 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

부평동 119-35 :일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26. ~ 2026.8.25.)

**(9) 공부와의 차이**

해당사항 없음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 : 미상임.

기타사항

- ① 2020년 04월 29일 민간임대주택 등록
- ② 주택임차권 설정(2024년 05월 30일)

# 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) |          |

임차보증금 (1)금190,000,000원 (2)금199,000,000원

임대차계약일자 (1)2020.02.14 (2)2022.03.08

점유개시일자 2020년 03월 17일

# 광역위치도

소재지

인천광역시 부평구 부평동 119-35 마스터큐브 제4층 제401호



# 상세 위치도

소재지	인천광역시 부평구 부평동 119-35 마스터큐브 제4층 제401호
-----	--------------------------------------



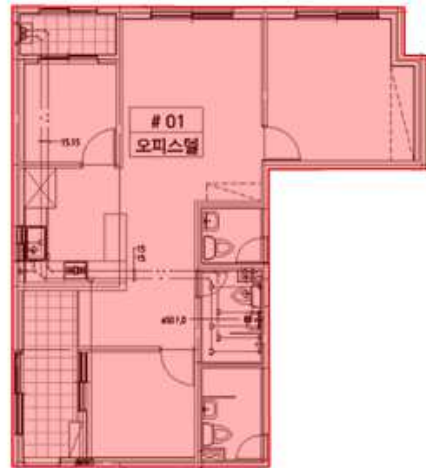
# 호별배치도 및 내부구조도

소재지

인천광역시 부평구 부평동 119-35 마스터큐브 제4층 제401호



<호별배치도>



<내부구조도>

# 사 진 용 지



본건 전경 1



본건 전경 2

# 사 진 용 지



본건 출입구

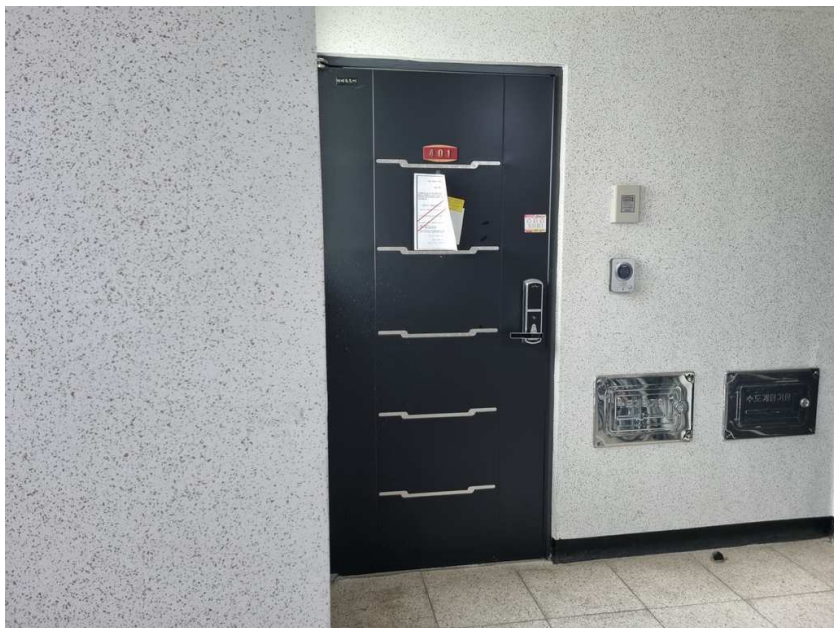


기계식 주차장

# 사 진 용 지



본건 입구

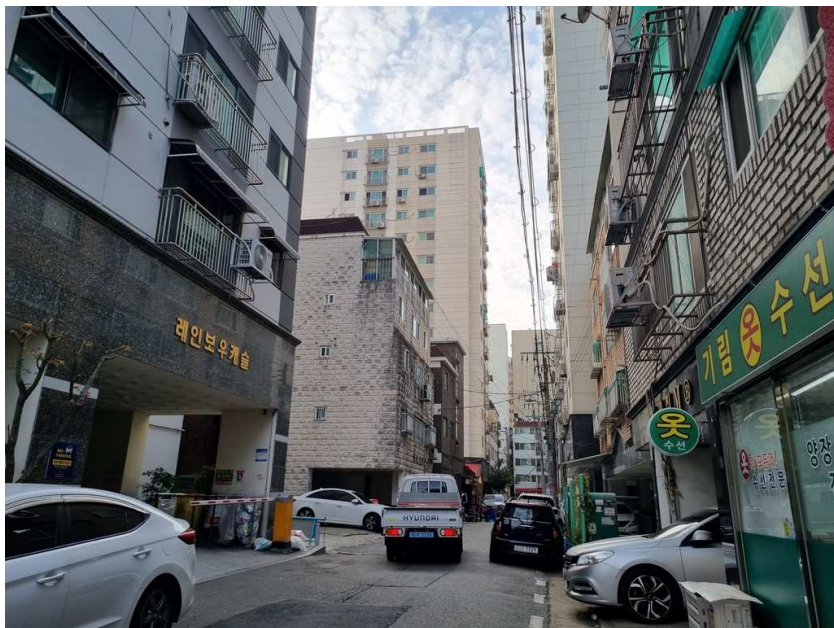


현관

# 사 진 용 지



주위환경 1



주위환경 2