

감정평가서

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱
건명	신재욱 소유물건 (2025타경512875)
감정서번호	B2510-2-012

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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)정일감정평가법인 경인지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
진수현

(주)정일감정평가법인 경인지사 지사장 (서명또는인)

감정평가액	이억오천팔백만원정 (₩258,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱	감정평가목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신재욱 (2025타경512875)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.10.15	2025.10.15	2025.10.16

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	258,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩258,000,000	

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

심사자 : 감정평가사 (인)
이기덕

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 "인천부평중학교" 남측 인근에 위치하는 부동산[구분 건물(오피스텔)]으로서, 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

3. 대상물건의 현황

■ 이용상황 : 오피스텔

소재지	인천광역시 부평구 부평동 379-82 外 2필지 [도로명주소 : 인천광역시 부평구 주부토로66번길 77]					
건물명칭 /동	베네시안5차	건물의 구조	철근콘크리트구조 평슬라브지붕	사용승인일	2017.06.16	
용도지역	일반상업지역	주용도	업무시설 및 공동주택	층수	지상14층/ 지하1층	
일련 번호	층/호	면적(m ²)			대지지분 (m ²)	집합건축물대장상 용도
		전유	공용	합계		
1	2층 202호	59.1494	15.9750	75.1244	8.4487	업무시설 (오피스텔)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 10월 15일로 결정하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 실지조사 실시기간은 2025년 10월 15일이며, 귀 제시목록 등을 기준으로 대상물건에 대해 조사하였음.

6. 그 밖의 사항

가. 임대관계

본건 현장 조사시 소유자 및 이해관계인 폐문부재로 인하여 임대관계 및 내부구조 등은 확인하지 못하였는 바, 경매 진행시 참고 바람.

나. 토지·건물가액 배분

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합 건물)로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 산출한 감정평가액을 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 후첨 "구분건물 감정평가명세표"에 표기하였는 바, 경매 진행시 참고 바람.

다. 기타 참고사항

- 1) 본건 대지권의 목적인 토지의 표시 중 "기호 3"의 지목은 "도로"이나, 현황 "대"임.
- 2) 본건의 호별 위치는 관할행정청에서 발급된 집합건축물대장상 건축물현황도를 참고하고 현황을 기준으로 표시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

없 음.

3. 기타 사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데, ①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 구분건물(집합건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 규정에서 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 감정평가방법의 적용

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합건물)로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란하다고 판단되어 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였음.

3. 기타 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 산출근거

1. 감정평가 개요

본건의 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 및 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가 하였음.

2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

가. 인근 유사물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지/ 건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	거래시점	거래가격 (원)	전유기준 단가(원/㎡)
					사용승인일		
①	부평동 179-1 外 늘해랑아파트	13층 ****호	75.73	12.0251	2025.04.28	400,000,000	5,281,923
					2024.03.05		
②	부평동 374-1 부평한라비발디	16층 ****호	24.276	3.566	2025.06.20	129,000,000	5,313,890
					2021.06.02		

나. 인근 유사물건의 감정평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회, KAPA HUB PLUS)

기호	소재지/ 건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	기준시점	감정평가액 (원)	전유기준 단가(원/㎡)	평가 목적
				사용승인일			
㉠	부평동 379-82 外 베네시안5차	10층 ****호	59.7503	2024.01.02	248,000,000	4,150,607	법원 경매
				2017.06.16			
㉡	부평동 379-82 外 베네시안5차	14층 ****호	59.5038	2022.10.04	241,000,000	4,050,162	법원 경매
				2017.06.16			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 비교사례의 선정

인근지역에 위치한 최근의 유사물건 거래사례로서, 대상물건과 층별·위치별 효용 및 이용 상황, 개별요인 등이 유사하고 상대적으로 비교 가능성이 높은 다음의 사례를 비교사례로 선정하였음.

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지/ 건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	거래시점	거래가격 (원)	전유기준 단가(원/㎡)
					사용승인일		
①	부평동 179-1 외 늘해랑아파트	13층 ****호	75.73	12.0251	2025.04.28	400,000,000	5,281,923
					2024.03.05		

나. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

다. 시점수정

1) 개요

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정치 산정

구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하는 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 유형별 매매가격지수 중 대상물건의 특성 및 규모, 이용상황, 세대수 등을 고려하여 "인천광역시, 오피스텔"를 다음과 같이 시점수정치로 결정하였음.

■ 매매가격지수

(자료출처 : 한국부동산원)

구분		지수									
인천광역시	오피스텔	2025년									
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월
		97.19	96.89	96.53	96.26	95.95	95.65	95.39	95.22	95.06	-

■ 시점수정치

구분	시점	변동률 (시점수정치)	비고
일련번호 1	2025.10.15	-1.523% (0.98477)	95.06 / 96.53 ≈ 0.98477
거래사례 ①	2025.04.28		

※ 거래시점 : 2025.04.28., 2025년 03월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2025.10.15., 2025년 09월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

■ 일련번호 1 / 거래사례 ① 비교

요인	세항목	비고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	본건은 비교사례 대비 대중교통의 편의성(지하철) 및 차량이용의 편리성(소로/광대), 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 열세함.	0.92
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	본건은 비교사례 대비 건물의 최고층수 및 경과연수에 따른 노후도(2017년/2024년) 등에서 다소 열세함.	0.93
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	본건은 비교사례 대비 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기에서 우세하나, 층별(14층 중 2층/ 20층 중 13층) 효용에서 열세하여 전반적인 호별요인은 본건이 열세함.	0.98
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대체로 대등함.	1.00
격차율 계			0.838

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 단가결정

■ 산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

일련 번호	비교사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1	① 5,281,923	1.000	0.98477	0.838	4,358,840	4,358,840

2) 시세수준 및 법원경매 낙찰가율

① 인근 유사부동산의 호가수준

용도	전유면적	호가수준	비고
오피스텔	약 60m ² 내외 기준	전유면적 기준 약 @4,000,000 ~ @4,400,000원/m ² 수준 (2017년 내외 신축 기준)	지리적 위치 및 신축년도, 층별, 향별, 전유면적 등에 따라 가격차이 있음.

② 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2024.10.16. ~ 2025.10.16)

(자료출처 : 부동산태인)

용도	소재지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰 건수
집합건물/ 오피스텔	인천광역시	69.51	69.10	1,633
	부평구	76.83	76.93	428
	부평동	76.62	76.70	360

※ 낙찰가율 : 총낙찰가 / 총감정가

※ 낙찰률평균 : 낙찰가율합계 / 낙찰건수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시산가액 결정

■ 산식 = 면적 × 단가

일련번호	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1	59.1494	4,358,840	257,822,771	258,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지/ 건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	감정평가액(원)	비고
1	인천광역시 부평구 부평동 379-82 外 2필지 베네시안5차	2층 202호	59.1494	8.4487	258,000,000	-
합계					258,000,000	-

2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가사례 등과 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려할 때, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액은 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

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	인천광역시 부평구 부평동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 주부도로 66번길 77	379-82, 379-61, 379-107 베네시안 5차	업무시설, 공동주택	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 14층				
					지1층	83.24		
					1층	81.15		
					2층	365.95		
					3층	365.95		
					4층	365.95		
					5층	365.95		
					6층	365.95		
					7층	365.95		
					8층	365.95		
					9층	365.95		
					10층	365.95		
					11층	365.95		
					12층	391.43		
					13층	391.43		
					14층	391.43		
						(연면적 제외)	옥탑1층	22.68
	(연면적 제외)	옥탑2층	21.84					
	1. 인천광역시 부평구 부평동	379-82	대	일반상업지역	236.2			
	2. 동 소	379-61	대	일반상업지역	289.1			
	3. 동 소	379-107	도로	일반상업지역	33.8		현황 "대"	
			(내)	철근콘크리트구조 2층 202호	59.1494	59.1494	258,000,000 비준가액 (공용면적 15.975㎡ 포함)	

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		
				1,2,3 소유권/대지권	8.4487 559.1x----- 559.1	8.4487		
	합 계		이	하	여	백	배분내역 토 지 : 51,600,000 건 물 : 206,400,000 ₩258,000,000.-	

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 "인천부평중학교" 남측 인근에 위치하며, 주위로는 주상복합 및 오피스텔, 다세대주택, 각종 근린생활시설, 상업.업무용빌딩, 학교시설 등으로 혼재하는 기존 주택지대로서, 제반 입지여건 및 주위환경 등은 대체로 무난시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 인천지하철1호선 "부평시장역" 등이 소재하는 등 전반적인 대중교통 상황은 대체로 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 14층 건물 내 2층 202호로서,
(사용승인일자 : 2017.06.16)
외 벽 : 몰탈위 페인팅 및 일부 대리석 붙임 마감 등,
창 호 : 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건의 집합건축물대장상 용도는 "업무시설(오피스텔)"임.

(5) 설비내역

기본적인 급·배수 및 위생설비, 승강기설비, 난방설비, 도시가스설비, 기계식 주차설비 등을 갖추고 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

3필 일단의 토지이며, 인접필지 및 인접도로 대비 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 업무시설 및 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

토지 동측으로 노폭 약 8미터, 남측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 각각 접하며, 도로상태는 대체로 보통시 됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 토지 기호 1,3(379-82, 379-107) :

일반상업지역, 방화지구, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-05-02)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26. ~ 2026.8.25.).

- 토지 기호 2(379-61) :

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

(9) 공부와의 차이

본건 대지권의 목적인 토지의 표시 중 "기호 3"의 지목은 "도로"이나, 현황 "대"임.

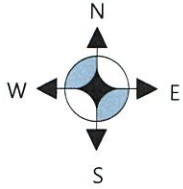
구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

광역 위치도

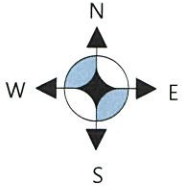


소재지

인천광역시 부평구 부평동 379-82 외 2필지
베네시안5차 제2층 제202호



상세 위치도

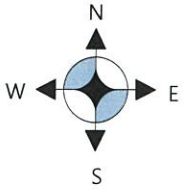


소재지

인천광역시 부평구 부평동 379-82 외 2필지
베네시안5차 제2층 제202호

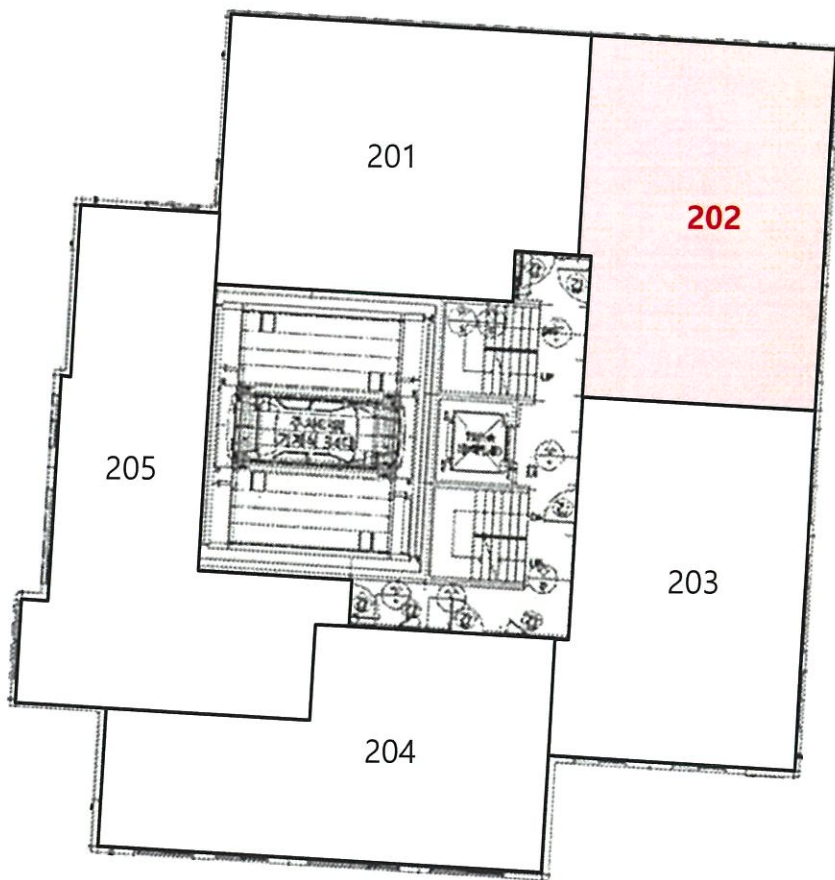


호 별 배 치 도



Scale : none

본건 : 베네시안5차 제2층 제202호

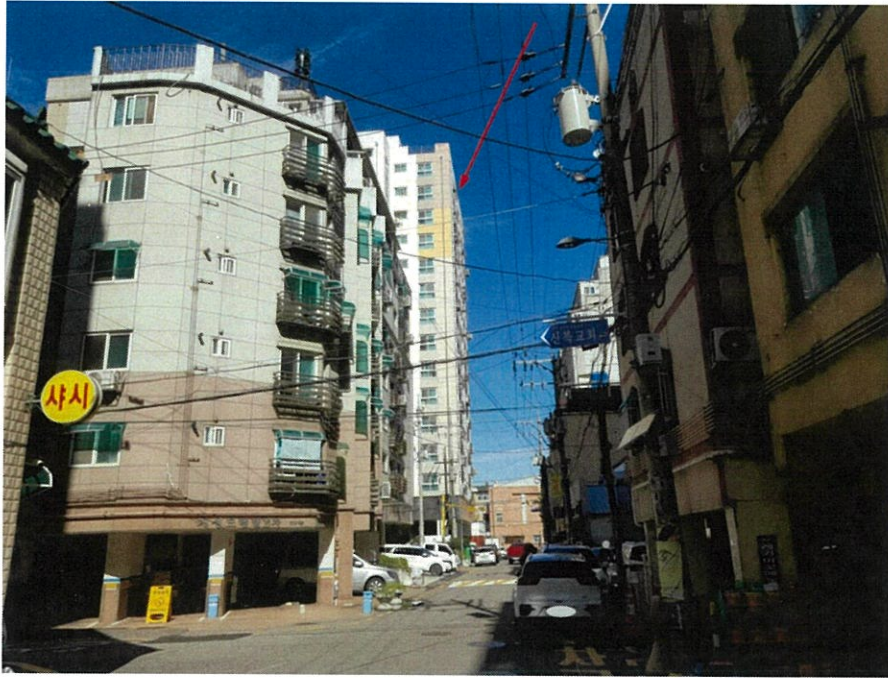


사 진 용 지



본건 및 건물 전경

사진용지



주위환경



주위환경

사 진 용 지



본건 소재 건물 1층 출입구 전경



본건 현관문 전경 (202호)