

감정평가서

건명	남승엽 소유물건 (2025타경513625)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱
감정서번호	082511-31-00068

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)감정평가법인 삼일 경인지사

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

이임술

(인)

(주)감정평가법인 삼일 경인지사 지사장 이임술

(서명또는인)

감정평가액	이억삼천만원정 (\230,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매19계		
소유자 (대상업체명)	남승엽 (2025타경513625)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.11.24	2025.11.24	2025.11.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	230,000,000
		이	하	여	백	
	합계					\230,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사			(인)		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 대상물건 개요

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 "인천부흥초등학교" 남서측 인근에 위치하는 구분건물(비에네스타) 13층 1301호로서, 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 1항, 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 1. 2., 2016. 8. 31.>

1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(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 가액(價額)을 말한다.

제5조(시장가치기준 원칙) ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

나. 실지조사 실시기간

물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025. 11. 24에 실시하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가조건
없음.

라. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제2호 및 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025. 11. 24을 기준으로 평가함.

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 1. 2., 2016. 8. 31.>

2. "기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말한다.

제9조(기본적 사항의 확정) ② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성상(주거용 구분건물) 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

제7조(개별물건기준 원칙 등)

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

② 감정평가법인 등은 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출

가. 대상 부동산 개황

소재지	인천광역시 부평구 부평동 135-5							
명칭/층/호	비에네스타 13층 1301호							
사용승인일	2016. 04. 07		구 조		철근콘크리트구조			
면적 (㎡)	기호	전용면적	공용면적	분양면적	대지권면적	전용률 (%)		
	1	73.66	25.56	99.22	10.53	74.2		
용 도	공 부				현 황			
	1	오피스텔			1	오피스텔(주거용)		
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

사 례	소재지	건물 명칭/동	층 /호수	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						단 가(원/㎡)	사용승인일
1	부평동 134- *외 1필지	빌리지M	4층 /40*호	68.46	8.124	215,000,000	2025.05.15
						@3,140,520	2016.08.04
2	부평동 149- *	J캐슬	13층 /130*호	59.94	7.74	180,000,000	2025.04.03
						@3,003,003	2016.12.06

(2) 비교사례의 선정

인근지역 내 거래사례로 대상물건과 물적 특성이 유사하여 비교가능성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 ‘사례1’ 을 선정함.

다. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

라. 시점수정

(1) 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 월별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 오피스텔 매매가격 지수” 를 활용하여 산정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 월별 인천광역시 오피스텔 매매가격지수(2023. 12=100. 0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025	97.19	96.89	96.53	96.26	95.95	95.65	95.39	95.22	95.06	94.87	-	-

(3) 시점수정치 산출

	년월	가격지수	비고
사례 1 매매 당시 가격지수	2025. 04	96.26	-
본건 기준시점 당시 가격지수	2025. 10	94.87	-
시점수정치	-	0.98556	-

※ 거래시점: 2025. 05. 15, 2025년 04월 지수를 적용함.

기준시점: 2025. 11. 24, 2025년 10월 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

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

(2) 가치형성요인 비교치 결정

기호	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010

※ 본건은 거래사례 대비 호별요인(층별 효용 등) 다소 우세함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 대상 부동산의 가치산정

(1) 대상 부동산의 적용단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	적용단가 (원/㎡)
1	3,140,520	1.000	0.98556	1.010	3,126,123

(2) 대상 부동산의 산정가액

기호	적용단가 (원/㎡)	전용면적 (㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)
1	3,126,123	73.66	230,270,220	230,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	적정시세 230,000,000원 내외 수준 [전용면적당 @3,120,000원/㎡ 내외 수준]
------	--

2. 인근 평가전례[출처: 감정평가협회 정보]

전례	소재지	건물명칭	층/호수	전용면적(㎡)	평가금액(원)	기준시점	평가목적	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일		
1	부평동 135-*	비에네스타	2층 /20*호	58.11	206,000,000	2025.09.25	경매	-
					@3,545,001	2016.04.07		
2	부평동 135-*	비에네스타	14층 /140*호	82.17	250,000,000	2024.12.23	경매	-
					3,042,473	2016.04.07		

3. 최근 1년간 평균낙찰가율 통계분석[출처 : 부동산태인, 단위:%]

구분 기간	인천광역시		부평구		부평동	
	총낙찰가율	평균낙찰가율	총낙찰가율	평균낙찰가율	총낙찰가율	평균낙찰가율
오피스텔	69.04	68.79	75.86	76.19	75.68	76.01

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정 및 의견

	기 호	층. 호	감정평가액(원)
감정평가액	1	13층 1301호	230,000,000
	총 액		230,000,000
결정의견	「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법 기준 시산가액은 상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례, 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 합리성이 인정되는 바, 「동 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래 사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.		

2. 그 밖의 사항

가. 구분소유물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 ‘구분건물 감정평가명세표’에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 곤란하여 외부관찰 및 탐문조사 등에 의해 표준적인 이용상황과 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는 바, 경매진행시 재확인 및 참고하시기 바람.

다. 임대관계 미상임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

<표 4-20> 최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(아파트)

구분	5년 이하		6-10년		11-15년		16-20년		21-25년		26-30년		30년 초과			
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물		
동부 권역	21-25층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	
		26-30층	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		30층 초과	2	8	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
	5층 이내	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		6-15층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		16-20층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		21-25층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
	26-30층	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	4
		30층 초과	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		5층 이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3
	인원	6-15층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4
		16-20층	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	5	5
		21-25층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5
		26-30층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5
		30층 초과	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6
5대광역시	5층 이내	4	6	4	6	4	6	5	5	6	4	6	4	7	3	
	6-15층	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	
	16-20층	4	6	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	
	21-25층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	
	26-30층	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	
	30층 초과	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	
기타도지역	5층 이내	3	7	3	7	4	6	4	6	4	6	4	6	5	5	
	6-15층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	
	16-20층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	
	21-25층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	
	26-30층	2	8	3	7	3	7	3	7	3	7	3	7	4	6	
	30층 초과	1	9	2	8	2	8	2	8	2	8	2	8	3	7	

주 1 : 본 배분비율표는 토지와 건물가액의 합산가액에서 토지와 건물가액 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음
 주 2 : 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음
 주 3 : 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음
 주 4 : 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기준비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음
 주 5 : 음영처리된 셀 구간은 표본이 존재하지 않은 구간으로 전문가의 자문을 받아 배분비율을 제시하였음
 주 6 : 공동주택의 토지건물배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음

※ 출처 : 「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」 한국부동산연구원 2021-06

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 '인천부흥초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 대로변을 중심으로 본건과 동유형의 오피스텔(주거용) 및 아파트, 업무시설, 상업용 빌딩, 근린생활시설 등이 소재하는 상업지역으로 제반주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 인천지하철1호선 '부평시장역'이 소재하는 등 대중교통이용편의도는 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트구조지붕 14층 건물 내 13층 1301호로서,
(사용승인일자: 2016.04.07)
외벽: 미장스톤 및 돌붙임, 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽: 벽지 마감 등,
바닥: 장판깔기 마감 등,
창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

오피스텔(주거용)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 화재경보설비, 옥내소화전설비, 스프링클러설비, 난방설비, 도시가스설비 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

본건은 인접도로 대비 등고평탄한 대체로 사다리형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 35m 내외 남동측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로와 각각 접하며 도로 상태 양호함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지기호1

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구, 가로구역별 최고높이 제한지역, 상대보호구역, 과밀억제권역, 중점경관관리구역(2025-05-19), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-26) (외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025. 8. 26. ~ 2026. 8. 25.)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

위 치 도



소재지 인천광역시 부평구 부평동 135-5 비에네스타 13층 1301호



내 부 구조 도



소재지 인천광역시 부평구 부평동 135-5 비에네스타 13층 1301호

[호별 배치도]

< 인천광역시 부평구 부평동 135-5 비에네스타 13층 >



사 진 용 지



본 건 전 경

사 진 용 지



본 건 주 위

사 진 용 지



본 건 출입 구(1층)

사 진 용 지



본 건 현 관

수수료 청구서

(TEL: 032-508-6882, FAX: 032-508-6884)

문서번호 : 082511-31-00068

수신 : 인천지방법원 사법보좌관 한동욱 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025. 11. 11 자 귀 제 『 2025타경513625 』 호로 의뢰하신 『 인천광역시 부평구 부평동 135-5 비에네스타 13층 1301호 』 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	358,400	
실비	여비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	4,000
비	소계	236,000
특별용역비	-	
공급가액	594,000	1,000원 미만 절사
부가세	59,400	
합계	653,400	
기납부 착수금	-	
정산청구액	653,400	

붙임 : 감정평가서 2부

※ 송금처 ※

(주)감정평가법인 삼일
지사장 이임술