

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	김상석 소유물(2025타경508330)
의뢰인	인천지방법원 경매18계 사법보좌관 임장춘
감정평가서 번호	대한 제250326-14-0005호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전제할 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)
積李印

(주)대한감정평가법인

경인지사장

김원태

(서명 또는 인)
積李印

감정평가액	사역육천이백만원정 (₩462,000,000.-)		
의뢰인	인천지방법원 경매18계 사법보좌관 입장준	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	인천지방법원 경매18계
소유자 (대상업체명)	김상석 (2025타경 508330)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2025.03.28	2025.03.28
		작성일	2025.03.31

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	-	462,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩462,000,000.-	

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.
	심사자 감정평가사 송경준 (인) 宋敬準印

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 '호구포역(수인분당선)' 남동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 인천지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
	
소재지	인천광역시 남동구 논현동 642-2 (인천광역시 남동구 논현로46번길 39 (논현동))
건물명 및 층·호수	논현동원베네스트타워 제104(상가)동 제1층 제105호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2011.05.30
주 용 도	근린생활시설

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	전용률 (%)	대지권 (m ²)	집합건축물대장상 용도
가	논현동원 베네스트타워 제104(상가)동 제1층 제105호	43.451	43.273	86.724	50.10	6.803	제2종근린생활시설

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 28일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 03월 28일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

대상물건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 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 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.
-----------------------------	--

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 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.

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

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	논현동 636-7	호텔리치아노 1/103	36.26	2024.08.13	410,000,000	약 11,300,000	근린생활 시설
				2019.07.02			
b	논현동 646-2	논현시네마타워 1/101	65	2023.04.06	655,000,000	약 10,100,000	근린생활 시설
				2010.08.12			

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	논현동 642-2	논현동원 베네스트타워 104(상가)/ 1/102	53.093	경매 (2024타경 578139)	2025.01.03	563,000,000	약 10,600,000	근린생활 시설
					2011.05.30			
㉡	논현동 642-2	논현동원 베네스트타워 104(상가)/ 1/103	63.09	경매 (2024타경 578030)	2024.12.16	712,000,000	약 11,300,000	근린생활 시설
					2011.05.30			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
a	논현동 636-7	호텔리치아노 1/103	36.26	2024.08.13	410,000,000	11,300,000	가
				2019.07.02			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였습니다.

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	기 간	자본수익률(%)	비고
가	a	2024년 3분기	-0.16	2024년 3분기 수익률
		2024년 4분기	-0.44	2024년 4분기 수익률

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	a	인천(집합상가) 2024.08.13~2025.03.28	0.99061	$(1-0.0016 \times 49/92) \times (1-0.0044) \times (1-0.0044 \times 87/92) \approx 0.99061$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [상업용] 본건: 가 (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)	0.95	대상물건이 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	1.00	대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.950

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	11,300,000	1.00	0.99061	0.950	10,634,198	43.451	462,066,537	462,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

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	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	인천광역시 남동구 논현동 642-2	논현동원 베네스트타워 제104(상가)동 제1층/제105호	43.451	6.803	462,000,000	10,632,667
합 계					462,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

<기준시점 : 2025-03-28>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	인천광역시 남동구 논현동 [도로명 주소] 인천광역시 남동구 논현로 46번길 39	642-2 논현동 원베네스트 타워 제104 (상가)동	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 1층	589.346				
	동 소	642-2	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호 소유권 1. ---- 대지권	4,584.3 43.451 6.803 ---- 4,584.3	 43.451 6.803	462,000,000 배분내역 토 지 : 92,400,000 건 물 : 369,600,000	비준가액 공용면적포함 86.724m ²	
합 계					₩462,000,000.-				
					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 논현동 소재 '호구포역(수인분당선)' 남동측 인근에 위치하며, 주변은 근린생활시설 및 업무시설, 공동주택 등으로 이루어져 있으며, 제반 주위환경은 무난한 편입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며, 인근에 버스정류장 및 호구포역(수인분당선)이 소재하여 대중교통상황은 양호한 편입니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상1층 중 제1층 제105호로서,
외벽 : 석제붙임 및 페인트 마감 등
내벽 : 페인트 마감 등
창호 : 알루미늄새시 창호입니다.

4. 이용상태

근린생활시설입니다.

5. 설비내역

위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비 등을 갖추고 있습니다.

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

인접지 및 인접도로와 등고 평탄한 부정형 토지로서, 근린생활시설 및 업무시설 건부지로 이용 중입니다.

7. 인접 도로상태 등

북동측으로 노폭 약 12미터의 포장도로와 접합니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(논현2), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구 (2020-11-30)<철도안전법>입니다.

9. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : '미상'입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지

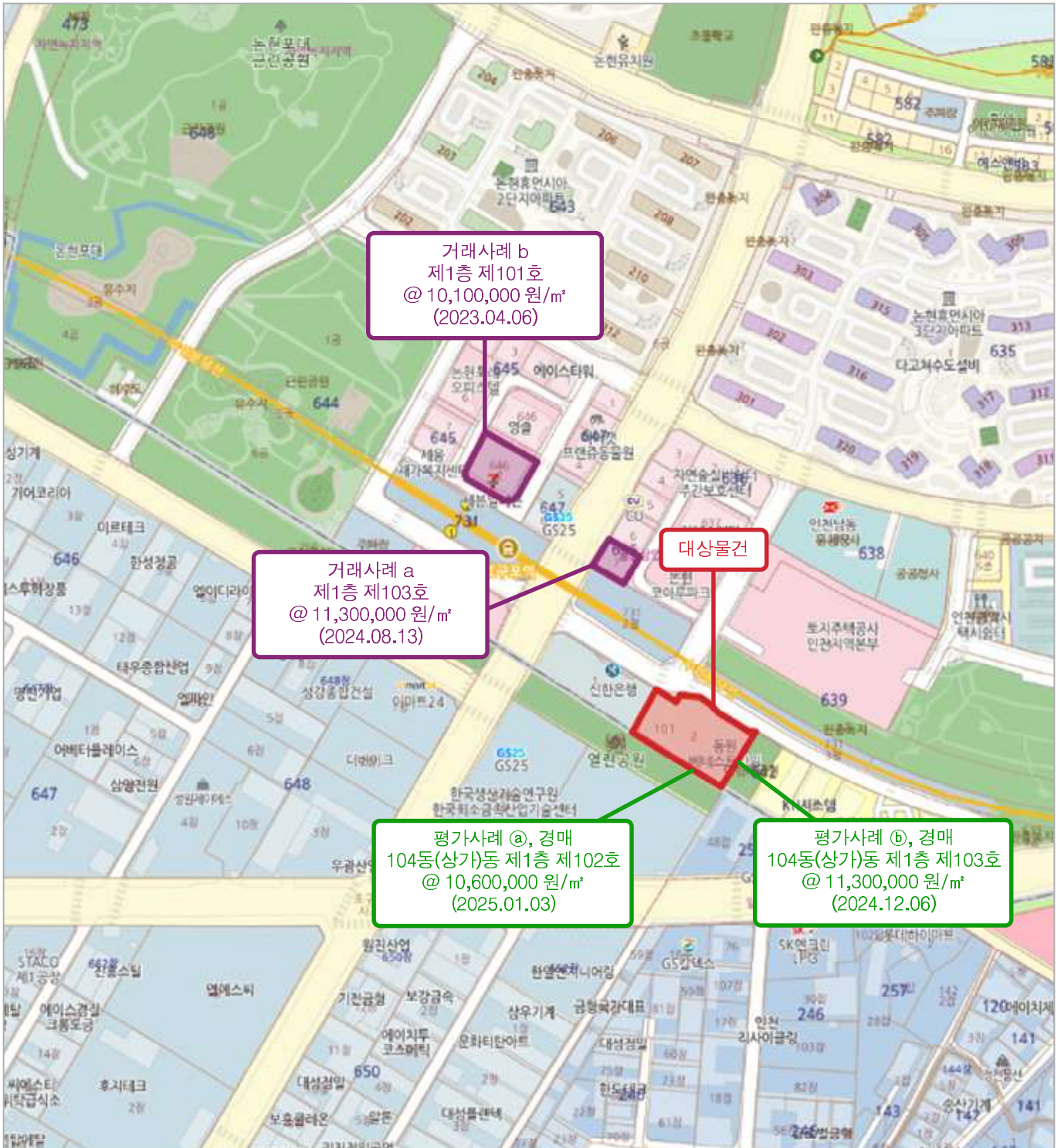
인천광역시 남동구 논현동 642-2
(논현동원베네스트타워 제104(상가)동 제1층 제105호)



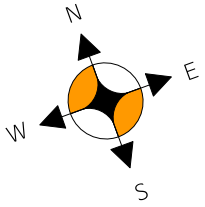
상세위치도

소재지

인천광역시 남동구 논현동 642-2
(논현동원베네스트타워 제104(상가)동 제1층 제105호)

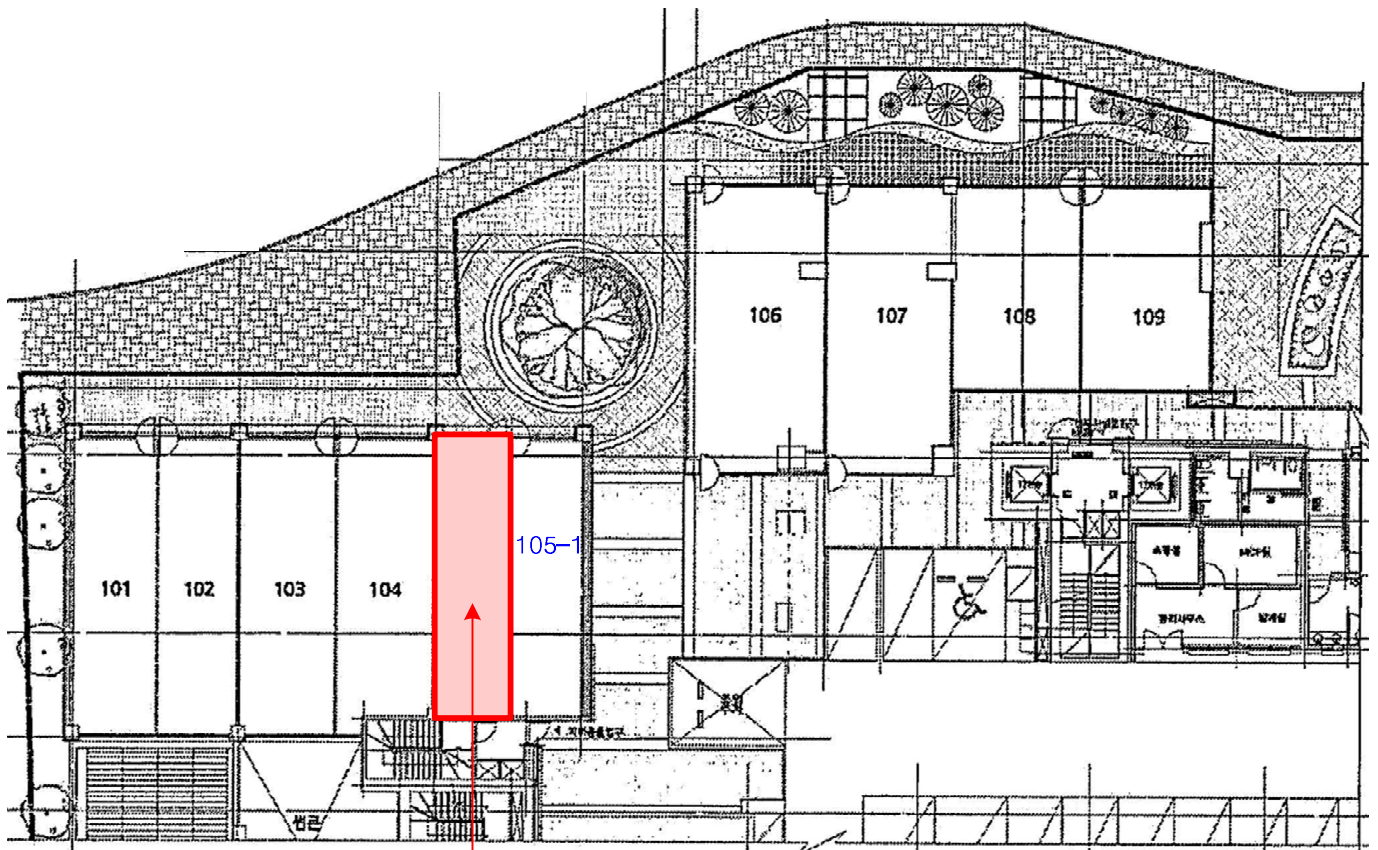


호별배치 및 내부구조도



None Scale

< 호별배치 및 내부구조도 >



(가)105

本件: 논현동원베네스트타워 제104(상가)동 제1층 제105호

사 진 용 지



본건(북측촬영)



본건(북동측촬영)

사 진 용 지



본건(북서측촬영)



내부이용상황

(주)대한감정평가법인

수 신 인천지방법원 경매18계
사법보좌관 임상춘

참 조 -

제 목 감정평가 회보

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

2. 관련문서 2025.03.24자 귀 제 『2025타경508330』 호로 의뢰하신 『김상석
소유물(2025타경508330)』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 2 부.
2. 청구서 1 부. 끝.



(주)대한감정평가법인 경인지사장

담당부서 : 업무부

감정서번호 : 250326-14-0005

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

전화 : (032)437-0079

담당 : 이정식 감정평가사

시행일자 : 2025.03.31

전송 : (032)437-0789

담당자 : 고희관

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



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

수수료청구서

감정평가서번호 : 250326-14-0005

인천지방법원 경매18계 사법보좌관 임장춘 귀하

팔십칠만오천육백원정 (₩875,600.-)

2025.03.24자 귀 제 『2025타경508330』 호로 의뢰하신 『김상석 소유물(2025타경508330)』 에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정료의 산정기준등에 관한 예규」 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	562,560	● 평가수수료 ● $((462,000,000 \times (11/10,000) + 195,000) \times 0.8) \times (462,000,000 / 462,000,000) = 562,560$
여비	220,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	1,900	
기타실비	2,000	
특별용역비	-	
소계	233,900.-	
합계	796,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	79,600.-	
총계	875,600.-	
기납부 착수금	-	
정산청구액	₩875,600.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

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

(주)대한감정평가법인 경인지사장

