

# 감정평가서

건명	안제담 소유물건 (2025타경504111)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정
감정서번호	25-0121-105

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

인천감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
이 기 영

이 기 영



감정평가액	일억팔천이백만원정 (₩182,000,000.-)		
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	인천지방법원 경매1계
소유자 (대상업체명)	안제담 (2025타경504111)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025.02.03	2025.01.30 ~ 2025.02.03
			작성일
			2025.02.04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	182,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩182,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 서구 왕길동 소재 '검단사거리역' 북동측 인근에 위치하는 (통칭) 타워 팰리스4차 3층 306호(연립주택)에 대한 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형·유사형 구분 건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 3. 기타 참고사항

(1) 본건은 폐문부재로 인하여 귀 제시목록에 따라 외형조사와 인근유사물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 2월 3일임.

(2) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 한국부동산연구원의 <주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표> 등을 고려하여 토지가격과 건물가격으로 감정 평가명세표에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 거래사례의 선정

같은 건물내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례#1>을 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
								건축년도
#1	마전동 988-1	타워팰리스 4차	5/505	59.63	22.63	189,000,000	등기사항 전부증명서	2024.08.29. 2016년

### 3. 사정보정

정상적인 거래사례로 보임(1.00).

### 4. 시점수정

- 사례#1의 거래 당시 부동산원 인천광역시 연립다세대 매매가격지수 : 96.7(2024.07.)
- 본건 기준시점 당시 부동산원 인천광역시 연립다세대 매매가격지수 : 95.8(2024.12.)
- 시점수정치 : 95.8 / 96.7 ≙ 0.99069

### 5. 개별요인 비교치

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	대상	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연 환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대중교통의 편의성 등에서 단지 외부요인은 동일함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	건물노후도 등에서 단지내부요인은 동일함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.97	거래사례 대비 대상이 층별 효용 등에서 호별요인은 다소 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 동일함.
누 계		0.970		1.00 x 1.00 x 0.97 x 1.00

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래금액	사정보정	시점수정	개별요인	면적비교	시산가액
189,000,000	1.00	0.99609	0.970	59.8 / 59.63	182,141,000

### III. 감정평가액의 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액과 평가사례, 인근 구분건물의 가격수준 등을 종합적으로 검토·분석하여 대상부동산의 감정평가액을 **182,000,000원**으로 결정하였음.

# 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 서구 마전동  [도로명주소] 인천광역시 서구 검단로 520	988-1	단지형 연립주택 및 업무 시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조						
				스라브지붕						
				7층			177.54			
				지1층			84.7			
				1층			425.28			
	인천광역시 서구 마전동	988-1	대	준주거지역			881.9			
				(내)						
				3층 306호			59.8	59.8	182,000,000	비준가격
				철근콘크리트구조						
				1. 소유권			22.75			
-----			881.9x-----	22.75						
대지권			881.9							
<b>합 계</b>							<b>₩182,000,000.-</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

본건은 인천광역시 서구 왕길동 소재 '검단사거리역' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 오피스텔, 근린생활시설 등으로 이루어진 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 대중교통상황은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스투브지붕 7층건(사용승인일 : 2016.09.05.)내 3층 306호로서

- 외벽 : 몰탈위페인팅마감 등임.
- 내벽 : 벽지마감, 타일붙임 등으로 추정됨.
- 창호 : 하이샤시창호임.

## (4) 이용상태

단지형연립주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기시설 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

정방형의 완경사인 토지로서 단지형연립주택 및 업무시설의 부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북서측, 남서측 및 남동측으로 노폭 약 25미터, 약 10미터 및 약 10미터의 포장도로에 각각 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 지구단위계획구역(검단2구획정리), 소로1류(접함), 가축사육 제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권 정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

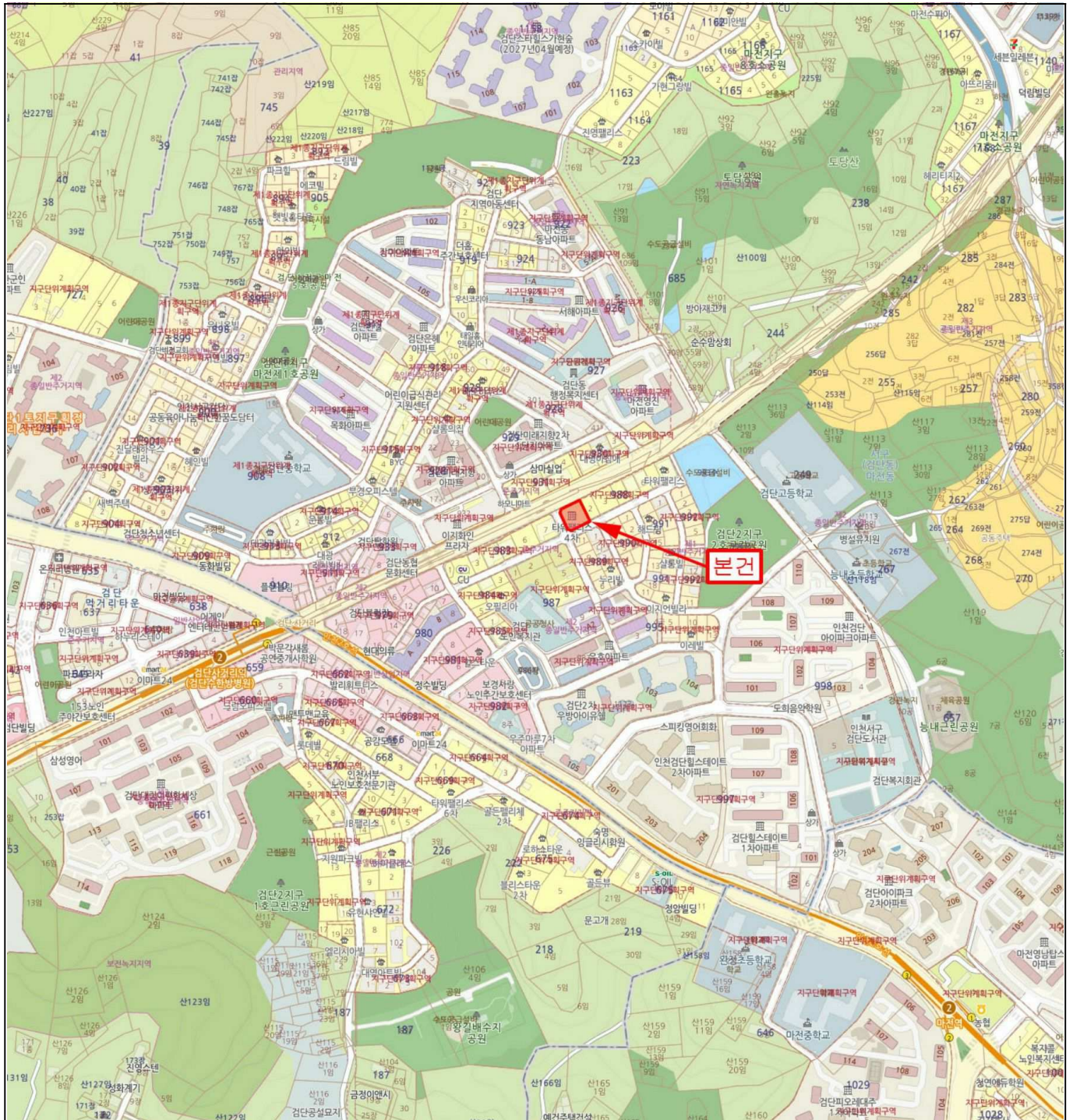
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

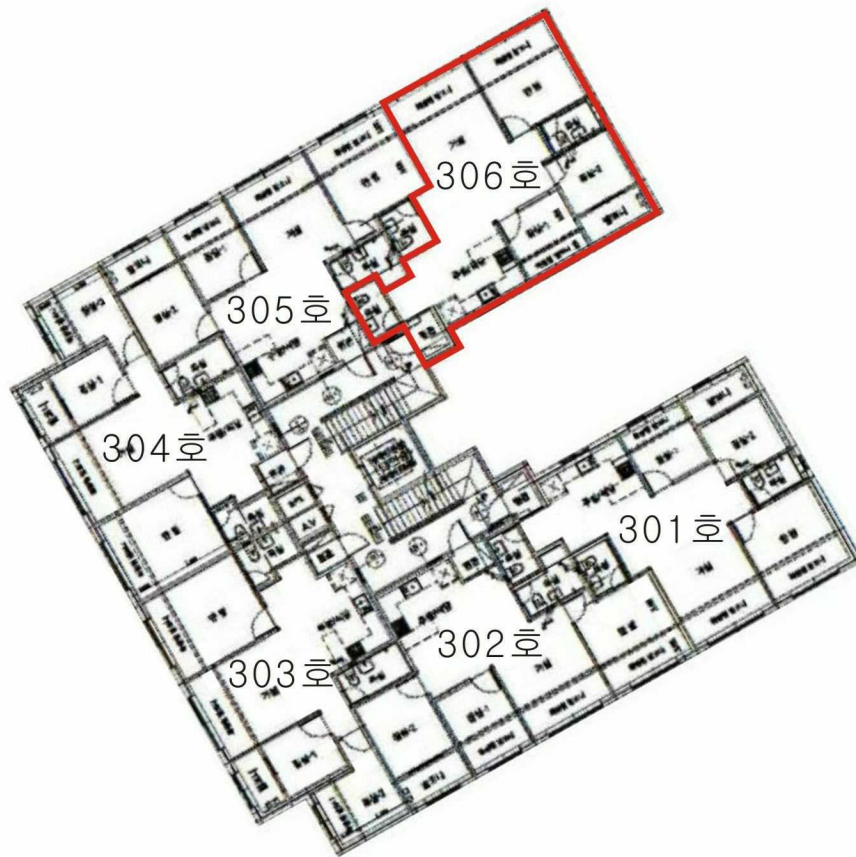
# 위치도



소재지 인천광역시 서구 마전동 988-1



# 건물개황도



[본건] 인천광역시 서구 마전동 988-1  
(통칭) 타워팰리스4차 3층 306호





1

