

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 조재근 소유물건(2025타경506483)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: 정현20250203

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.

정현감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

유 영 옥

감정평가액	이억일천일백만원정 (₩211,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조재근(2025타경506483)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.19	2025.02.17 ~ 2025.02.19	2025.02.19		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	211,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩211,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 평가개요

### 가. 평가목적

본건은 인천광역시 서구 소재 “검단사거리역” 북동측 인근에 위치한 통칭 “타워팰리스4차” 제6층 제603호(전유면적: 72.62㎡)에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 나. 평가기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련규정과 감정평가 일반이론에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였음.

### 다. 기준시점

본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.02.19.로 함.

### 라. 실시조사기간

본 평가의 실시조사기간은 2025.02.17.~ 2025.02.19.임.

### 마. 평가방법

본건은 오피스텔로서 위치, 주위환경, 입지여건, 건물의 구조, 시공상태, 관리상태, 향, 층별·위치별 효용도 등 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하고, 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

### 바. 기타사항

- (1) 본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀원 평가명령에 따라 한국감정평가사협회와 한국부동산연구원의 “집합건물 토지·건물 배분비율표”, 인근 토지가격 수준 및 건축비 수준 등을 참조하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- (2) 본건에 대한 현장조사에서는 폐문 등으로 인해 내부조사가 불가능하여 집합건축물 대장의 건축물현황도와 인근 동유형 오피스텔의 내부구조를 참조하고, 외부관찰에

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

의해 표준적 이용상황을 기준으로 평가를 하였으므로 경매진행시 참조하시기 바람.

### 2. 거래사례비교법에 의한 가격 산정

#### 가. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 서구 마전동 988- 1				
건물명, 층, 호	동칭 “타워팰리스4차” 제6층 제603호				
용 도	오피스텔	사용승인일		2016.09.05	
면 적	전유면적 (㎡)	공용부분 “주” 부분 면적 (㎡)	전유면적+ 공용부분 “주”부분 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률
	72.62	21.25	93.87	27.63	-

#### 나. 거래사례의 선정

본건 평가에 적용할 거래사례는 대상물건과 가까운 거리에 위치하고, 물적 유사성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 사례 #2를 선정하였음.

사례	소재지	건물명	전유면적(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
		호	대지권면적(㎡)			사용승인일
#1	마전동 982- *	-	84	290,000,000	3,452,381	2024.02.16
		8층 80*호	17.254			2019.01.07
#2	마전동 988- *	-	58.843	160,000,000	2,719,100	2025.01.03
		3층 30*호	19.516			2016.06.30

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

라. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

$$\frac{2025\text{년 } 1\text{월}}{2024\text{년 } 12\text{월}} = \frac{97.19}{97.47} \approx 0.99713$$

※거래시점은 2024년 12월 지수를 적용함.

※기준시점은 2025년 1월 지수를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 가치형성요인 비교

요인		격차율		비고
조건	세부항목	사례#2	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	단지외부요인은 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	단지내부요인은 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	1.07	본건은 사례와 비교하여 층별, 향별, 위치별 효용 등의 측면에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 요인은 대등함.
누계		1.000	1.070	1.00 x 1.00 x 1.07 x 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 비준가격

사례	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 단가(원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가격 (원)
#2	2,719,100	1.000	0.99713	1.070	2,901,087	72.62	210,676,938

### 3. 감정평가액의 결정

#### 가. 인근 평가사례

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
		호				사용승인일
마전동 981- *	-	2	69.22	경매	212,000,000	2024.10.02
		20*				2014.07.29
마전동 988- *	-	6	74.63	경매	236,000,000	2023.10.10
		60*				2016.09.05
마전동 988- *	-	2	56.985	경매	169,000,000	2024.12.18
		20*				2016.06.30

#### 나. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 가격, 평가사례, 인근지역 동유형 부동산의 경기동향 등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 **211,000,000원**으로 결정함.



# 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 소재 "검단사거리역" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택, 업무시설 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 지하철역(인천2호선 "검단사거리역")과 노선버스 정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통사정은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스투라브지붕 7층 건물내 제6층 제603호로서,  
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등.  
창호: 샷시창임.

## (4) 이용상태

"오피스텔"로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지로서, "단지형연립주택 및 업무시설(오피스텔)"의 건부지로 이용중임.

# 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) |          |

## (7) 인접 도로상태등

본건 북서측, 남서측 및 남동측으로 노폭 약 25m, 10m 및 10m 내외의 포장도로가 각각 개설되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(2013-05-27), 지구단위계획구역(검단2구획정리), 소로1류(폭 10m~12m)(2013-05-27)(접함), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 등기사항전부증명서에는 임차보증금 금280,000,000원의 주택임차권이 등재되어 있음.

# 광역위치도



소재지	인천광역시 서구 마전동 988-1 6층 603호
-----	----------------------------



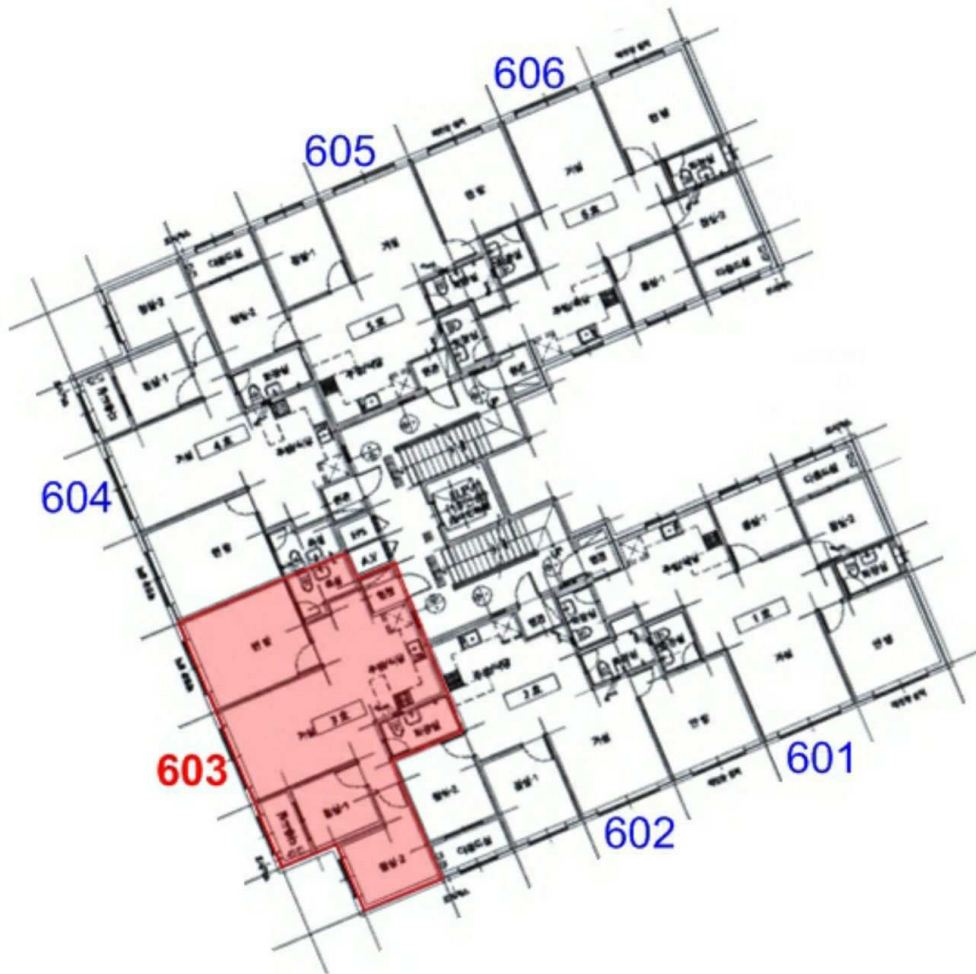
# 위 치 도



소재지	인천광역시 서구 마전동 988-1 6층 603호
-----	----------------------------



# 호 별 배치도



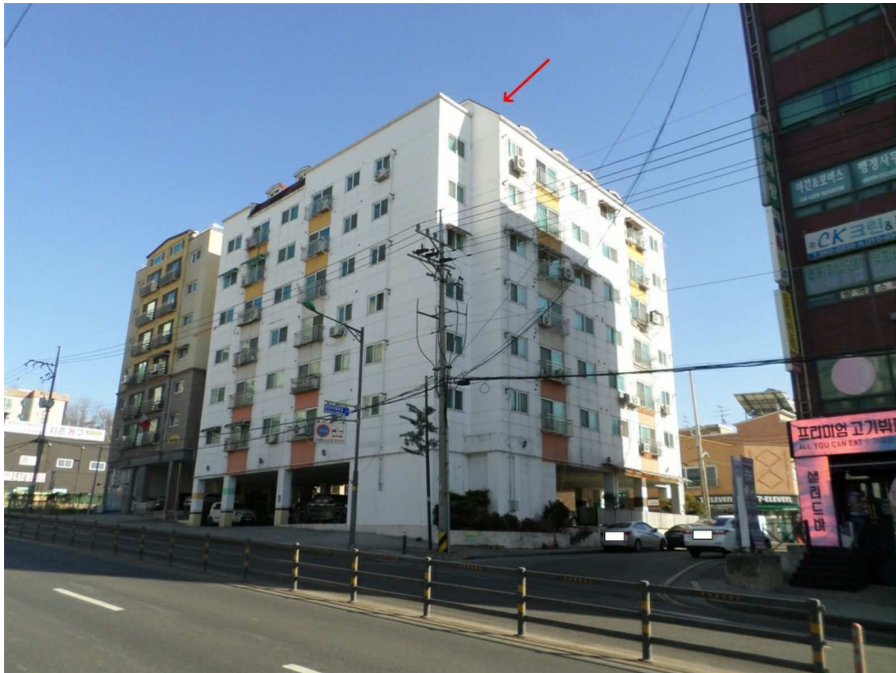
본건 내부구조는 참고 목적으로 건축물현황도를 도시한 것이며, 실제로 이와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

<마전동 988-1 제6층 제603호>

# 사 진 용 지



본건이 속한 건물의 전경

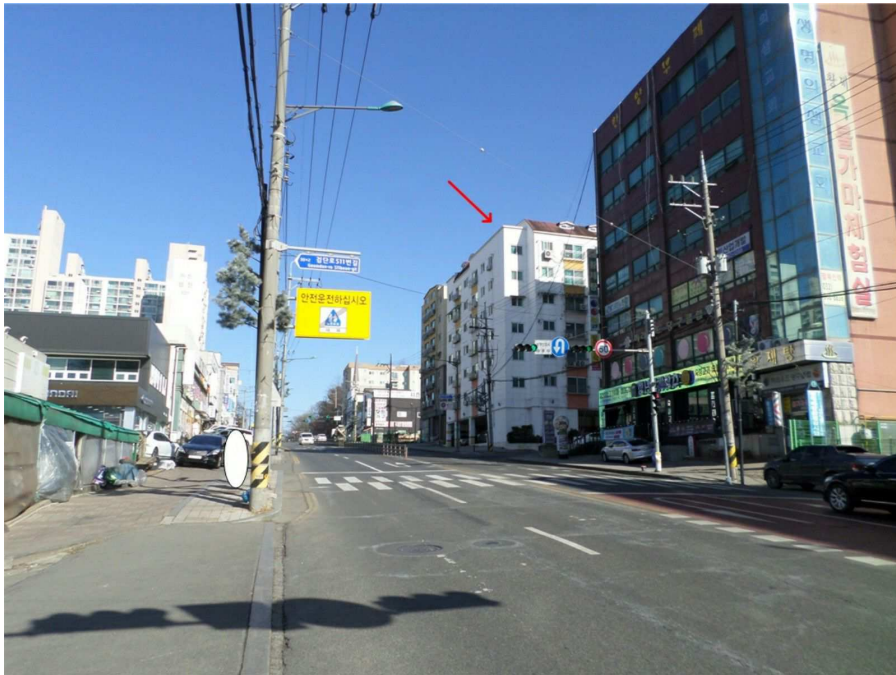


본건이 속한 건물의 전경

# 사 진 용 지



본건 출입구



주위 환경