

# 감정평가서

건명	백상훈 소유물건(2025타경509334)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철
감정서번호	TNB-2505-2-0504

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.

(주)티앤비감정평가법인 경인지사

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
김완희

김완희



(주)티앤비감정평가법인 경인지사 지사장  
강정구



감정평가액	일억사백만원정 (₩104,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매7계		
소유자	백상훈 (2025타경509334)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.05	2025.05.30 ~ 2025.06.05	2025. 06. 09	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	104,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩104,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 강정구					
				강정구		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 왕길동 소재 “검단사거리역” 서측 인근에 위치한 “마전복합타워” 제10층 제1014호에 대한 인천지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 06월 05일을 기준시점으로 함.

### 5. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 05월 30일 ~ 2025년 06월 05일이며, 실지조사 내용은 대상물건의 요향표 및 사진용지 등을 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 6. 그 밖의 사항

- 1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의해서 대상부동산의 평가가액을 한국감정평가사협회에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 토지와 건물의 가액을 “구분건물 감정평가 명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 2) 본건의 이용상황 및 내부구조도는 이해관계인의 폐문 등으로 정확한 내부 확인이 불가능하여 외부관찰, 건축물대장상 현황도면 등에 의거 작성되어 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 참여시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

소재지		인천광역시 서구 왕길동 640-4 [도로명주소] 인천광역시 서구 검단로459번길 4		
건물명, 동, 호수		마전복합타워 제10층 제1014호		
용도		오피스텔	사용승인일자	2004.11.05
면적	기호 (1)	전유면적(㎡)	[집합건축물대장상] 공용면적(㎡)	대지권(㎡)
		오피스텔 19.3 오피스텔(복도) 8.15 오피스텔(벽체공용) 3.63	14.57	5.06

※ 집합건축물대장상 공용부분 “주” 부분 합계 면적은 27.45㎡이나 벽체공용 3.63㎡가 등기사항전부증명서상에 전유부분으로, 집합건축물대장상에 공용부분으로 등재되어 있어 위 표의 공용면적에서 3.63㎡를 제외하였음.

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근유사 부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	왕길동 640-*	마전복합 타워	제10층 제1006호	26.82	4.33	100,000	3,728,561	2022.11.30
								2004.11.05
#2	왕길동 640-*	마전복합 타워	제11층 제1114호	31.64	5.14	115,000	3,634,640	2022.05.13
								2004.11.05

※거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 비교거래사례 선정

본건과 인근지역 내에 소재하는 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 비교가능성이 크다고 판단되는 사례인 <사례#1>을 거래사례로 선정함.

## 4. 사정보정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨. (1.00)

## 5. 시점수정

- 한국부동산원의 주요지역별 매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.
- 시점 수정치 산출

거래사례의 거래시점 가격지수(2022.10)	104.91
대상물건의 기준시점 가격지수(2025.04)	96.26
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	96.26 / 104.91 ≒ 0.91755

※ 거래시점 : 2022.11.30, 2022년10월 지수를 적용함.  
기준시점 : 2025.06.05, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년04월 지수를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 개별요인 비교치의 산정

- 기호(1)/사례#1

구분		비교치	비 고
조건	세항목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	0.98	본건은 사례 대비 향별효용 등 개별적요인에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$1.00 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00$	0.980	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가액(원)
(1)	100,000,000	1.000	0.91755	0.980	31.08 / 26.82	104,000,000

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

인근지역의 유사부동산 가격수준은  
전유면적 기준하여 3,300,000원/㎡ ~ 3,800,000원/㎡ 내외임.

### 2. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가금액 (천원)	기준시점
								사용승인일
가	왕길동 640-*	마전 복합타워	제9층 제926호	30.56	4.89	법원 경매	103,000	2025.04.02
								2004.11.05
나	왕길동 640-*	마전 복합타워	제10층 제1005호	26.82	4.33	법원 경매	97,000	2025.03.18
								2004.11.05

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액 : 104,000,000원

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
(1)	인천광역시 서구 왕길동 640-4	마전 복합타워	제 10층 제 1014호	오피스텔 19.3 오피스텔(복도) 8.15 오피스텔(벽체공용) 3.63	5.06	104,000,000



# 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 서구 왕길동 소재 “검단사거리역” 서측 인근에 위치하며, 주위는 근린 생활시설, 오피스텔, 업무시설 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 인천지하철 2호선 “검단사거리역” 이 소재하는 등 교통 이용상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

2004년 11월 05일 사용승인된 일반철골구조 및 알씨구조, 에스알씨구조 (철근)콘크리트지붕 11층건 내 제10층 제1014호로서,

외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,  
새시 : 하이새시 창호 등임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 전기설비, 승강기설비, 소화전설비 등 되어있음.

# 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 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 자동차관련시설 및 업무시설, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북서측 및 남동측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역, 지구단위계획구역(마전택지), 도로(접합), 주차장, 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-03-31)(서부교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

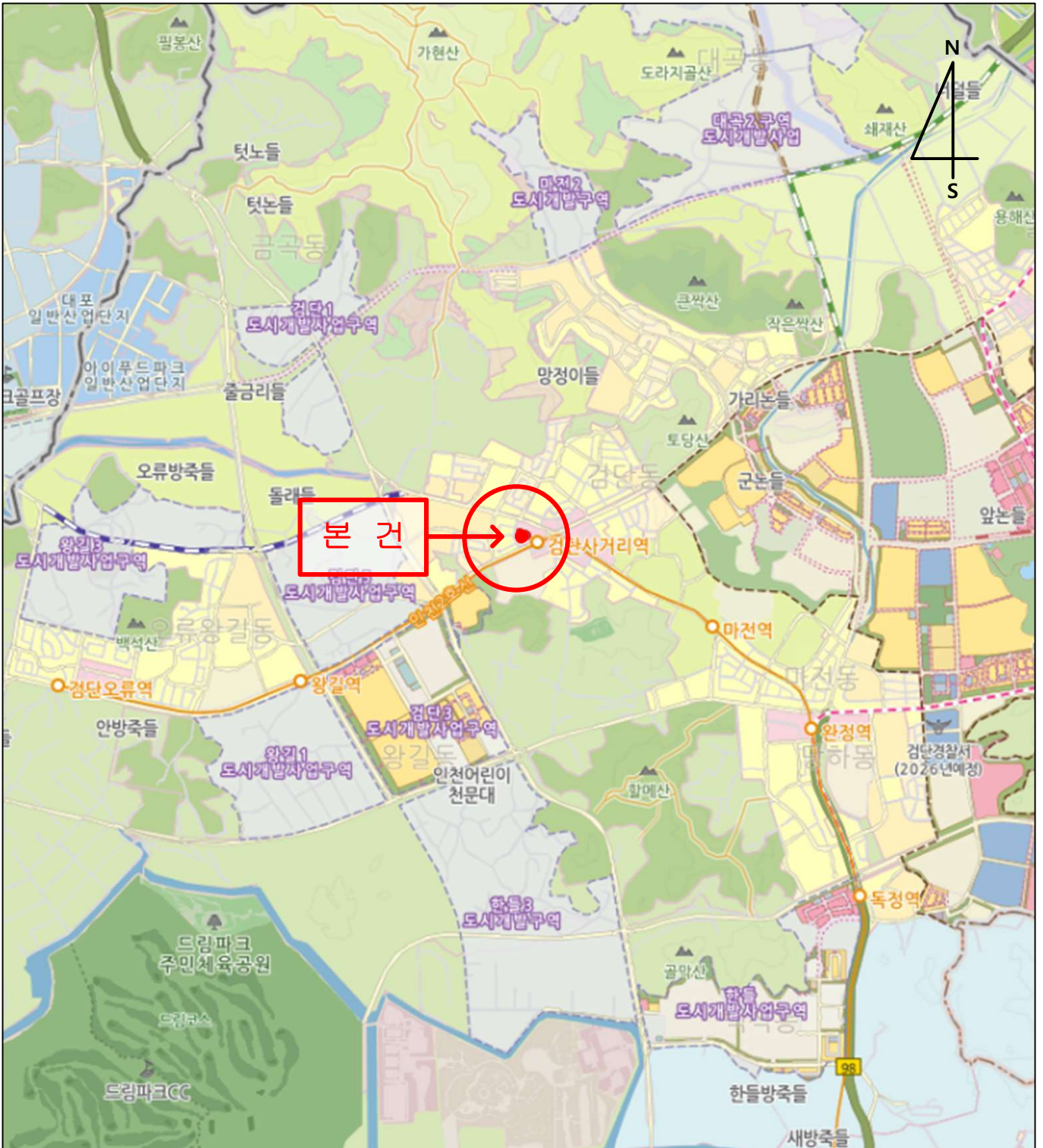
해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

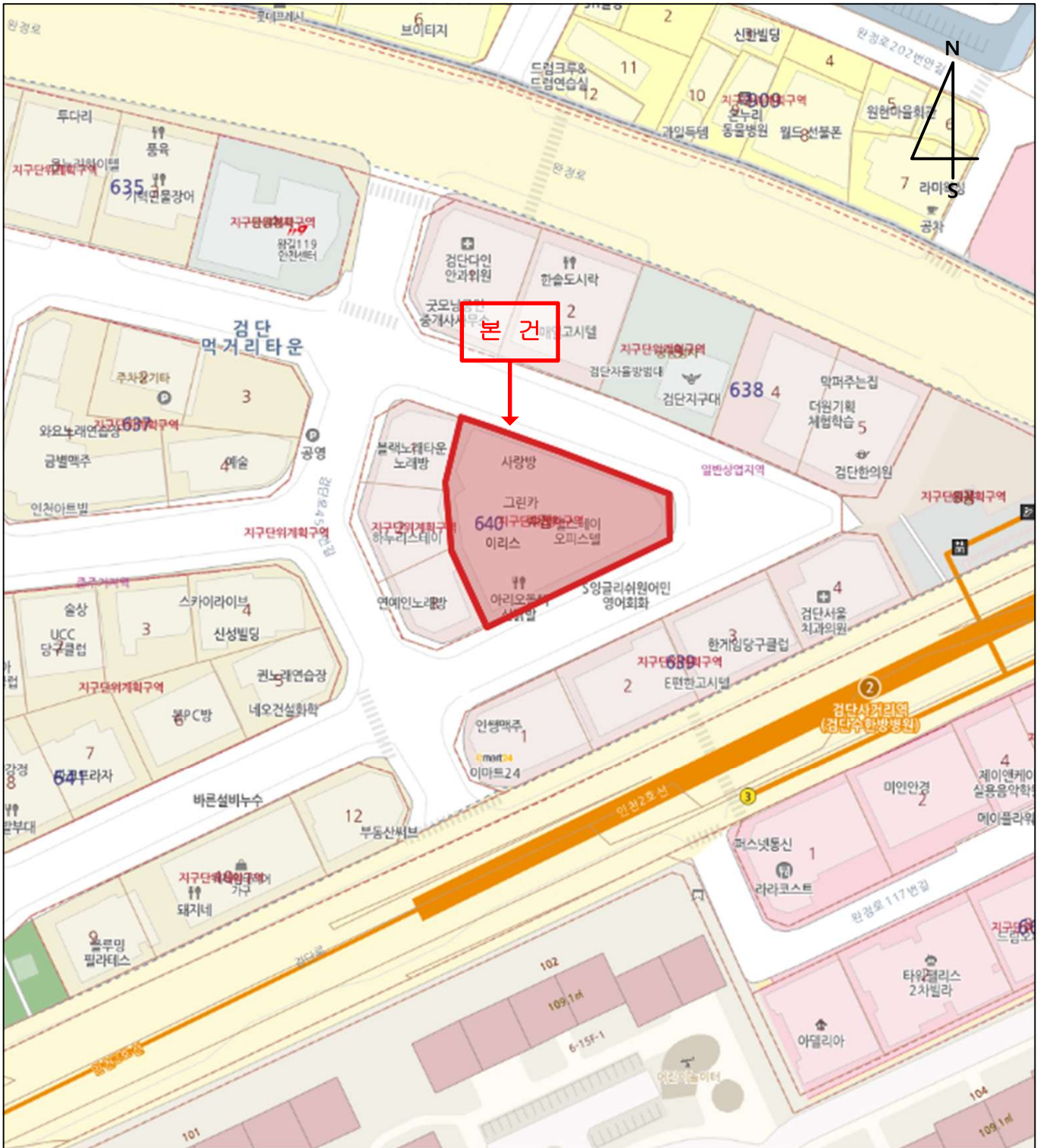
# 광역 위치도

소재지	인천광역시 서구 왕길동 640-4 마전북합타워 제10층 제1014호
-----	--



# 상세 위치도

소재지	인천광역시 서구 왕길동 640-4 마전복합타워 제10층 제1014호
-----	--



# 호별배치도 및 내부구조도

소재지

인천광역시 서구 왕길동 640-4  
마전복합타워 제10층 제1014호

NO SCALE



< 제10층 >



**본 건**  
제10층 제1014호

본건의 이용상황 및 내부구조도는 이해관계인의 폐문 등으로 정확한 내부 확인이 불가능하여 외부관찰, 건축물대장상 현황도면 등에 의거 작성되어 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 참여시 재확인하시기 바랍니다.

# 사 진 용 지



본건동 전경



본건동 출입구

# 사 진 용 지



본건 현관문



주위환경1

# 사 진 용 지



주위환경2