

# 감정평가서

건명	김택현 소유물건(2025타경510833)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박인진
감정서번호	ES2025-1062

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.

은송감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
한 지 연 (인)

감정평가액	일억구천오백만원정 (₩195,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박인진	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매27계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김택현 (2025타경510833)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.08.13	2025.08.13	2025.08.14		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-	195,000,000  백
	합계					₩195,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 서구 마전동에 소재하는 강선하이베라스 2층 203호(전유부분면적 : 65.68㎡)로서 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 08월 13일로 함.

### 4. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 그밖의 사항

가. 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분 건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 평가하였으며, 구분건물의 경우 일반적으로는 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 본건의 평가가격을 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’ 상의 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분 건물감정평가명세표” 상에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

나. 본건의 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 본건 내부를 확인하지 못하여, 내부구조 및 마감자재, 누수 등의 확인이 불가한 바, 외부관찰, 탐문, 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의하여 동 유형 부동산의 일반적인 상태를 상정하여 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 서구 마전동 1017-4, 1017-5 [도로명주소] 인천광역시 서구 완정로33번길 11			
층, 호수	강선하이베라스 2층 203호			
집합건축물대장상 용도	오피스텔	사용승인일	2015.12.01	
집합건축물 대장상 면적	전유면적(㎡)	공용부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
	65.68	9.95	27.16	-

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	구분	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인
A	마전동 1017-**	오피스텔	2/ ○○○	73.348	31.01	235,000,000	2022.01.15
						@3,203,905	2017.04.11

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 평가 대상 물건의 인근에 소재하는 구분건물로서 대상물건과 물적 유사성이 비교적 높은바 <사례 기호 A>를 적용 거래사례로 선정함.

### 3. 사정보정

<사례 기호 A>에서 매도자와 매수자 사이의 특별한 사정이 포착되지 않음.(1.00)

### 4. 시점수정

본건 구분건물은 오피스텔로서 한국부동산원이 조사/발표하는 오피스텔가격동향조사의 오피스텔 매매가격지수 중 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 인천광역시 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정함.

#### 1) 시점수정치 산출

거래시점 : 2022.01.15, 2021년12월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.08.13, 2025년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로  
2025년06월 지수를 적용함

2022.01.15 매매 가격지수 (적용:2021년12월) : 106.42

2025.08.13 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 95.65

#### 2) 시점수정치 산정

-  $95.65 / 106.42 \approx 0.89880$

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	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	1.03	본건은 거래사례 대비 차량이용의 편리성 등 단지외부요인에서 우세함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적 구성(대형, 소형, 중형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별/라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사함
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
<b>누 계</b>		<b>1.030</b>		1.03 × 1.00 × 1.00 × 1.00

### 6. 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (원)	적용가격(원)
							전유면적당 단가(원/㎡)
1	235,000,000	1.00	0.89880	1.030	65.68 /73.348	194,810,795	195,000,000  @2,969,000

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 참고가격 자료

### 1) 인근 부동산 가격수준

유사 부동산 가격수준	전유면적당 2,600,000 ~ 3,100,000원/㎡ 내외로 조사되며 위치별, 층별, 호별 위치에 따라 차이가 있음.
----------------	---

### 2) 인근 유사부동산 평가전례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB)

기 호	소재지	구분	층 /호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액(원)	구분	평가기준시점
						전유면적당 단가(원/㎡)		사용승인월
a	마전동 1017-**	오피 스텔	4 /○○○	65.68	27.16	209,000,000	법원 경매	2024.12
						@3,182,000		2015.12
b	마전동 1017-**	오피 스텔	2 /○○○	73.348	31.01	191,000,000	법원 경매	2024.06
						@2,604,000		2017.04

## 8. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 인근 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 195,000,000원으로 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 당하동 소재 인천지하철 2호선 '완정역' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로서 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장, 지하철역(인천2호선 "완정역") 등이 소재하여 대중교통 이용편의도는 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물내 2층 203호로서,  
외벽: 벽돌붙임 및 미장스톤 마감 등.  
창호: 새시창호 등임.

## (4) 이용상태

오피스텔 구조임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비, 화재경보설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 2필 일단의 인접지 및 도로 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 업무시설 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 서측으로 노폭 약 12m 내외, 남측으로 노폭 약 10m 내외, 동측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로와 각각 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

1) 마전동 1017-4

준주거지역(2013-05-27), 지구단위계획구역(도시관리계획 입안중인 지역(검단2 지구단위계획 구역)), 소로1류(폭 10m~12m)(2013-05-27)(접함), 종로3류(폭 12m~15m)(2013-05-27)(접함), 가축사육제한구역(2025-05-20)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권 정비계획법>

2) 마전동 1017-5

준주거지역(2013-05-27), 지구단위계획구역(도시관리계획 입안중인 지역(검단2 지구단위계획 구역)), 소로1류(폭 10m~12m)(2013-05-27)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(2013-05-27)(접함), 가축사육제한구역(2025-05-20)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권 정비계획법>

**(9) 공부와의 차이**

없음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



소재지	인천광역시 서구 마전동 1017-4외 강선하이베라스 2층 203호
-----	--------------------------------------



# 위 치 도



소재지	인천광역시 서구 마전동 1017-4외 강선하이베라스 2층 203호
-----	--------------------------------------



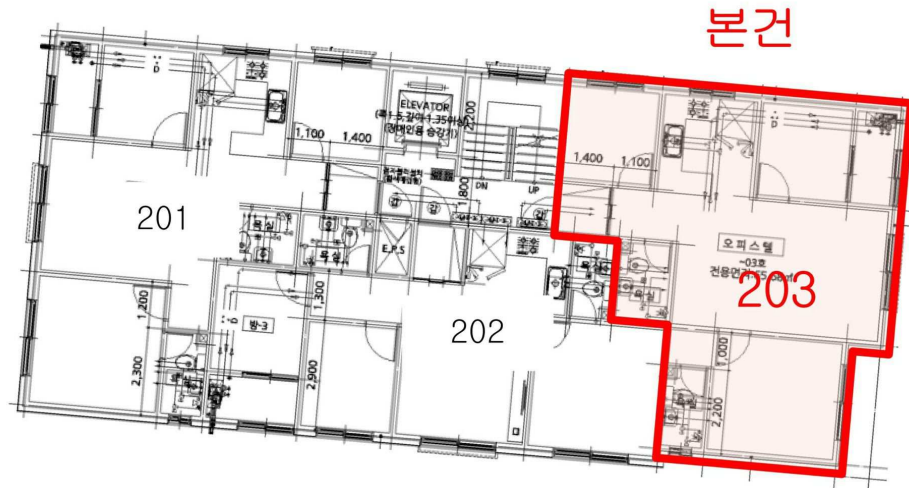
# 호 별 배 치 도



소 재 지

인천광역시 서구 마전동 1017-4외 강선하이베라스 2층 203호

NO SCALE



강선하이베라스  
2층 203호

# 사 진 용 지



본건소재 건물전경

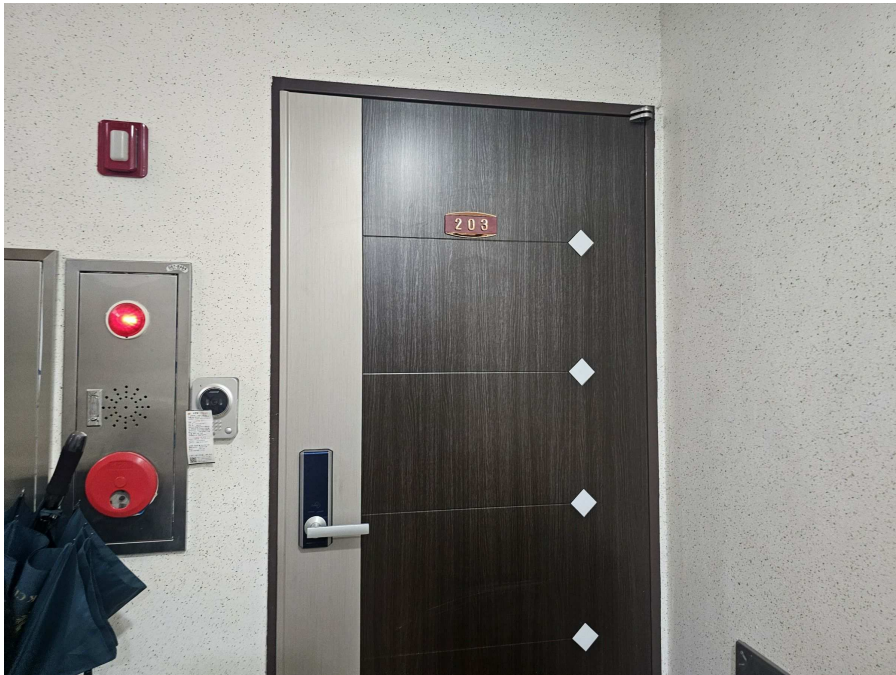


본건소재 건물전경

# 사 진 용 지



본건소재 건물입구



본건입구

# 사 진 용 지



주위환경



주위환경