

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 백상훈 소유물건  
(2025타경507890)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 박준복

감정평가서번호: 호원-25031301

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.

호원감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
황 선 군

감정평가액	구천오백만원정 (₩95,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박준복		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매14계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	백상훈 (2025타경507890)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.18	2025.03.18	2025.03.21	
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	1	구분건물	1	-	95,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>					₩95,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 서구 왕길동 소재 “검단사거리역” 북측 인근에 위치한 마전복합타워 11층 1123호에 대한 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.03.18일임.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

## II. 대상부동산의 개요

소재지	인천광역시 서구 왕길동 640-4			
건물명, 동, 층, 호수	마전복합타워 11층 1123호			
용도	오피스텔	사용승인년도		2004
면적	전유면적	공용면적	분양면적	대지권면적
(㎡)	28.38	12.92	41.3	4.48

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위:천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권	거래가액	자료 출처	거래시점
								신축년도
#1	왕길동 640-*	오피스텔	10/10**	26.82	4.33	100,000	실거래가	2022.11.**
								2004

#### (2) 비교사례의 선정

인근오피스텔의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례이므로 사례#1을 선정함.

### 3. 사정보정

본거래사례는 인근지역내 유사물건의 시세 대비 적절한 거래로 보임(1.00)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 아파트매매가격지수(인천광역시 서구)를 활용하여 산정함.

거래당시 아파트매매가격지수 : 103.1(2022.10)

가격시점 당시 아파트매매가격지수 : 94.8(2025.2)

시점수정  $94.8/103.1 \approx 0.91950$ (2025.3월지수 미공표로 2월지수를 적용함)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인 비교

조건	구 분 세항목	격차율		비 고
		사례	본건	
외부요인	가로조건, 접근조건	1.00	1.00	인근의 연립주택매매 사례로 외부요인 유사함
	환경조건, 획지조건			
	행정조건, 기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	건물의 사용승인년도가 동일하여 건물요인이 유사함
	노후도			
	전용률			
	공공시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요 인	층별, 위치별 차이	1.00	0.97	본건이 거래사례에 비하여 층별 및 위치별에서 열세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		0.97		1.00 x 1.00 x 0.97

### 6. 산정가격

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 십만원이하 반올림
100,000,000	1.00	0.91950	0.97	28.38/ 26.62	95,000,000

## IV. 참고가격 자료

### 1. 평가사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점
							사용승인년
왕길동 640-*	오피스텔	9/9**	27.96	4.450	경매	97,000,000	2025.1.**
							2004

### 2. 유사물건의 가격수준

인근지역의 유사형 물건의 가격수준은 약 ₩ 90,000,000 ~ ₩ 100,000,000원 수준임.

## **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

### V. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격자료 및 기준시점 당시의 당해지역의 유사 부동산의 경기동향 등으로 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 ₩95,000,000원으로 결정함.

# 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 왕길동	640-4 마전복합 타워	자동차관련 시설 및 제1종근린 생활시설	일반철골구조 및 알씨구조 에스알씨구조 (철근)콘크리트 지붕 11층				
	[도로명주소] 인천광역시 서구 검단로459번길 4			지하1층	1,118.55			
				1층	1,062.78			
				2층	1,063.24			
				3층-8층(각)	1,068.26			
				9층, 10층(각)	1,023.62			
				11층	983.85			
1	인천광역시 서구 왕길동	640-4	잡종지	일반상업지역	1,041.2			
				(내)				
				11층 1123호				
				일반철골구조				
				오피스텔	16.82	16.82	95,000,000	비준가액
				오피스텔(복도)	7.59	7.59		
				오피스텔(벽체공용)	3.97	3.97		
				1.소유권	4.48	4.48		
				대지권	1,041.2			
				배분내역				
					토지가액	47,500,000		
					건물가액	47,500,000		
<b>합 계</b>							<b>₩95,000,000.-</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" 북측 인근에 위치하며, 주위는 상업시설, 주상복합건물, 공동주택 등으로 형성되어 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 본건의 남측 및 북측도로를 통하여 차량출입하고 있음.

## (3) 건물의 구조

일반철골구조 및 알씨구고, 에스알씨구조 슬래브지붕 11층중 11층 1123호로서  
외벽 : 드라이비트 및 페인트마감 등  
내벽 : 벽지 및 타일마감 등  
창호 : 샷시 이중창 등임.

## (4) 이용상태

오피스텔임.

## (5) 설비내역

위생설비, 난방설비, 옥내소화전설비, 자동화재탐지설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |          |

대체로 삼각형의 자동차관련시설 및 주상건물부지로 인접도로와 등고함.

### (7) 인접 도로상태등

본건 토지의 남동측 및 북동측으로 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역, 도로(접함), 주차장, 가축사육제한구역<가축분뇨 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역 <수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

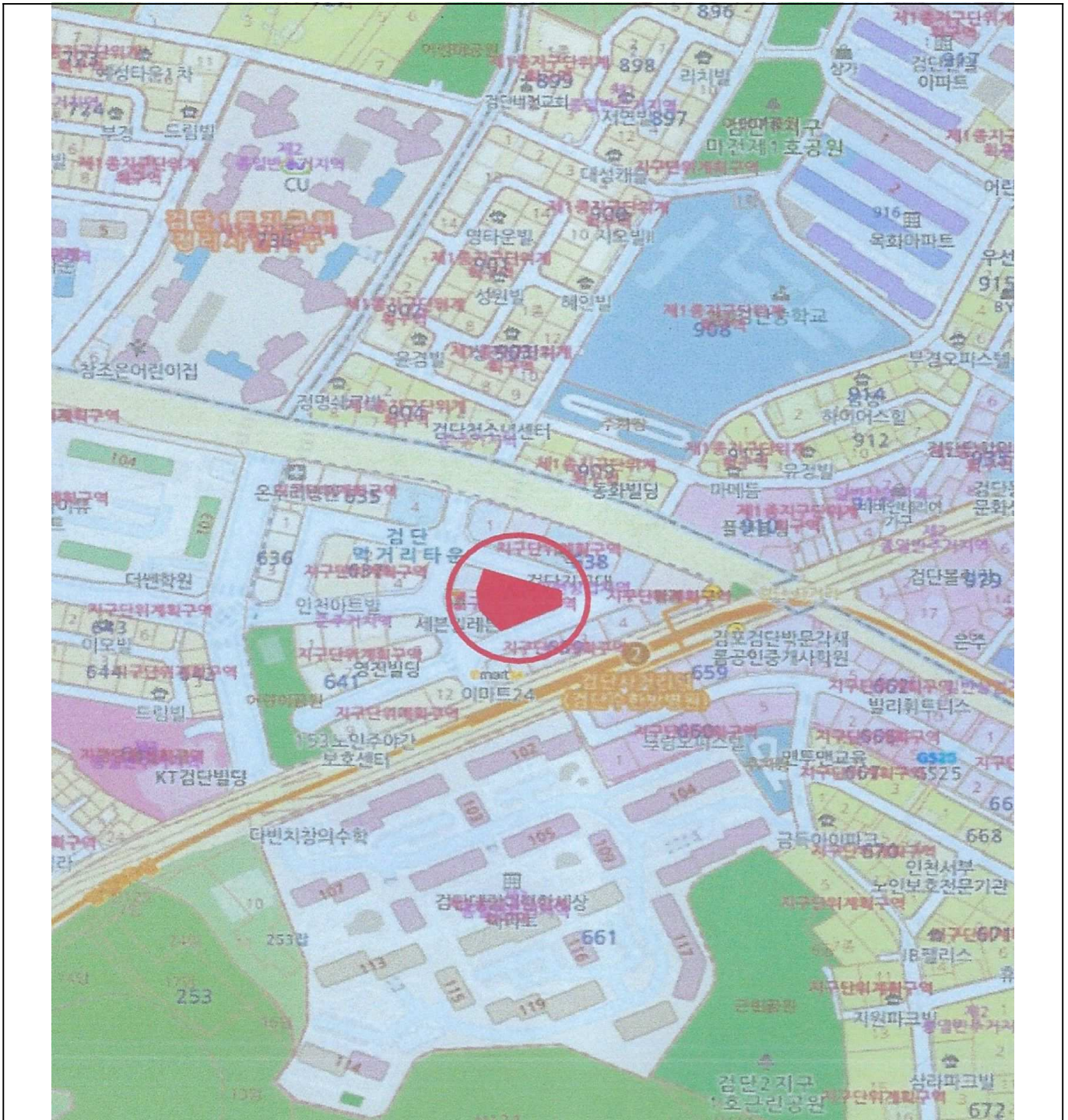
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 위치도

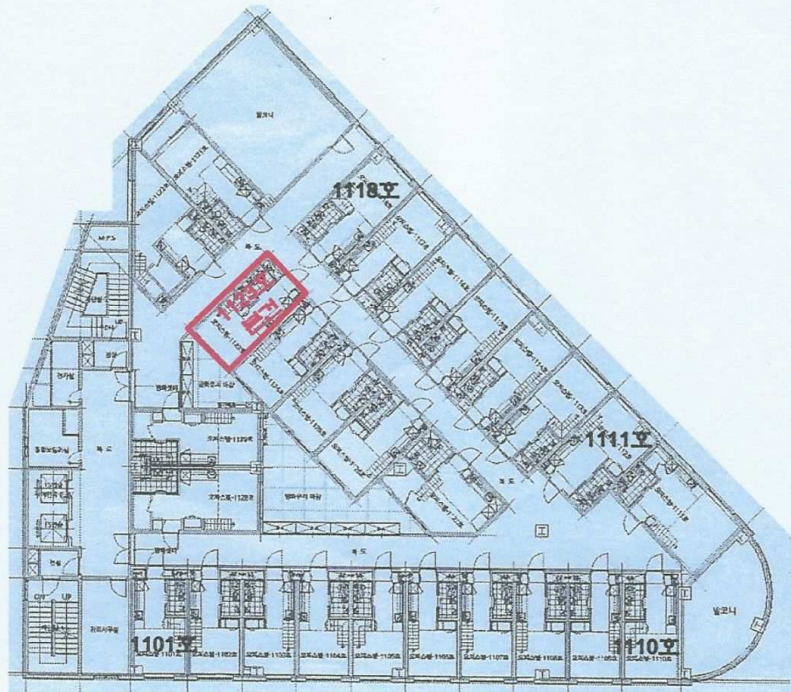


소재지	인천광역시 서구 왕길동 640-4 마전복합타워 11층 1123호
-----	-------------------------------------



# 건물개황도

<호별배치도>



<내부구조도>

