

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이상란 소유물건(2025타경509496)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김선형

감정평가서번호: EA-2506003

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.

이에이감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
나 유 식

감정평가액	일억오천사백만원정 (₩154,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매19계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이상란 (2025타경509496)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.23	2025.06.12 ~ 2025.06.23	2025.06.23		
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
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	154,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>				<b>₩154,000,000</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가개요

### 1. 평가목적

본건은 인천광역시 서구 마전동 소재 “검단초등학교” 서측 인근에 위치하는 “엔에스빌” 제4층 제402호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

없음.

### 4. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등의 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 06월 23일자임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 기타 참고사항

- (1) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하되, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산 평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 ‘토지건물배분비율표’를 참조하여 토지와 건물의 가격을 ‘감정평가명세표’상에 배분하여 표기하였으니 참고하시기 바람.
  
- (2) 본건은 현장방문하였으나 이해관계인의 부재로 내부구조 및 마감자재 등의 확인이 불가능한 바 인근 유사물건의 통상적인 이용상황을 기준하였으며 위치확인은 “집합건축물대장등본”상의 도면 및 현점유부분을 기준으로 확인하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 대상 부동산의 개요

소재지	인천광역시 서구 마전동 1129-24 [도로명주소] 인천광역시 서구 검단로623번안길 3				
건물명	엔에스빌 제104동	층수		지상5층	
주용도	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	사용승인일		2015.04.29	
기호	층, 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
1	제4층 제402호	56.42	6.84	31.669	도시형생활주택 (단지형다세대)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
#1	마전동 1129-19	신동아힐타운 3동	4층 XXX호	63.19	37.73125	175,000,000	2024.10.09
							2017.04.13

(2) 비교사례의 선정

인근 지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례 [#1]를 선정함.

### 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 가격지수가 발표되지 않은 경우에는 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

- ▶ 2024.10.09 거래시점 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 101.1
- ▶ 2025.06.23 기준시점 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.8
- ▶ 시점수정치 :  $99.8/101.1 \approx 0.98714$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인 비교

가치형성요인 (주거용)		격차율		비고
요인	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.02	본건은 거래사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	0.98	본건은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	호별요인은 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 대등함.
누계		1.000		

### 6. 비준가격

선정 사례	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격 (원)	비준가격 (원)
#1	175,000,000	1.000	0.98714	1.000	56.42 /63.19	154,241,601	154,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 참고 가격자료

#### 1. 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
#1	마전동 1129-23	엔에스빌 제101동	3층 XXX호	57.01	적정 대지권 포함	경매	155,000,000	2025.04
#2	마전동 1129-29	천우명가 제102동	2층 XXX호	40.04	적정 대지권 포함	경매	108,000,000	2025.03

#### 2. 인근 유사부동산 가격수준

본건 다세대주택 규모의 일반적인 가격수준은 140,000,000 ~ 170,000,000원 수준으로 조사되었음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 154,000,000원.

#### 2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 평가대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 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 마전동  [도로명주소] 인천광역시 서구 검단로 623번안길 3	1129-24 엔에스빌 104동	도시형 생활주택 (단지형 다세대 주택)	(1동의 건물의 표시)					
				철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (경사스라브)지붕 5층					
				1층	10.56				
				2층	123.88				
				3층	123.88				
	1. 인천광역시 서구 마전동	1129-24	대			528			
				(내) 철근콘크리트구조 4층 402호	56.42	56.42	154,000,000	비준가액	
				1. 소유권	31.669				
				-----	-----	31.669			
				대지권	528				
<b>합 계</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 마전동 소재 '검단초등학교' 서측 인근에 위치하는 "엔에스빌" 제 104동 제4층 제402호로서, 주변은 동유형의 중·소규모 공동주택이 밀집되어 소재하는 주거지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정은 대체로 보통수준임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(경사스라브)지붕 5층건중 제4층 제402호로서,  
외벽 : 스톤코트 마감,  
창호 : 하이샷시 창호임.

## (4) 이용상태

'도시형생활주택(단지형다세대)'으로 이용중임.

## (5) 설비내역

상·하수도, 급배수설비, 도시가스설비 및 개별난방 시설이 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

사다리형의 토지를 '도시형생활주택(단지형다세대주택)' 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 8M의 포장도로에 접하며, 북측으로 노폭 약 3M의 보행자전용도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 보행자전용도로(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2025-05-20)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대보호구역)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지구획정리사업지구(지구단위계획구역)<토지구획정리사업법>임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

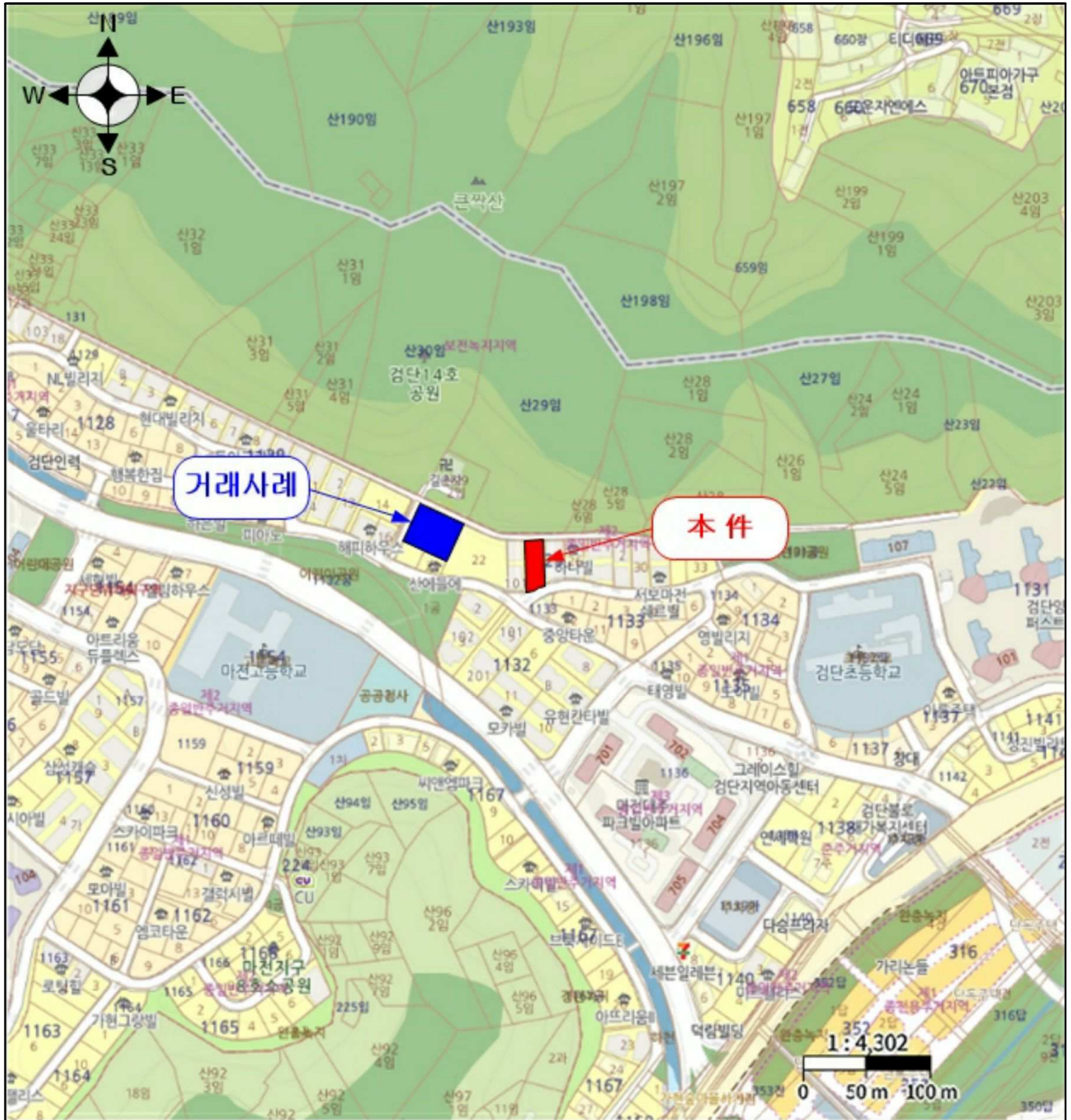
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.  
기 타 : 없 음.

# 위치도



소재지	인천광역시 서구 마전동 1129-24 엔에스빌 104동 4층 402호
-----	--



# 건물개황도



# 사 진 용 지



본건 전경 1

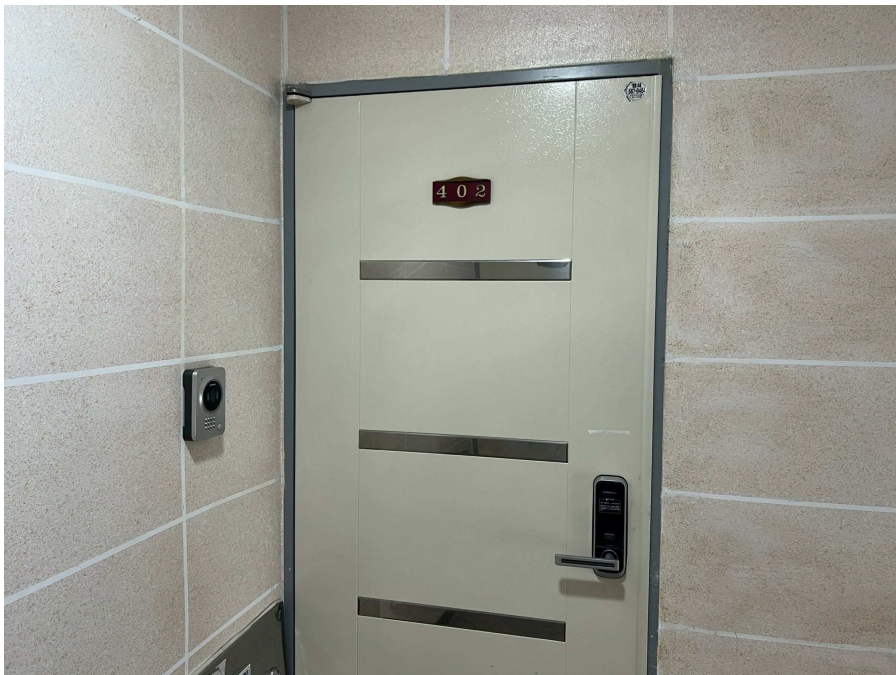


본건 전경 2

# 사 진 용 지



1층 출입부 부분



본건 외부 현황

# 사 진 용 지



1층 주차장 부분



주변 전경