

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이용민 소유물건(2025타경505169)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 표은정

감정평가서번호: OK20250123-007

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.

오케이감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 상 철

감정평가액	일억삼천팔백오십만원정(₩138,500,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매22계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이용민 (2025타경505169)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.27	2025.01.27	2025.01.31	
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	-	138,500,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩138,500,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 경서동 “인천경서초등학교” 동측 인근에 위치한 구분건물(‘다솜채Ⅱ 2동 제301호’)로서, 인천지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 하며 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 01월 27일로 하며, 「동 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025년 01월 27일에 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

4. 감정평가 방법

「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 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 본건의 내부 구조도는 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 인하여 건축물 현황도 및 외부관찰, 표준적 이용상황 등을 기준으로 개략적으로 작성하였으니 경매진행시 참고바람.
- 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 경매진행시 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 서구 경서동 756-1 [도로명주소 : 경기도 김포시 고촌읍 인향로 16]			
건물명, 층, 호수	다솜채 II 2동 제301호			
용도	아파트	사용승인일		2015.07.02
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	51.03	3.87	54.9	31.50

*공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분의 “주” 부분을 합산하여 적용하였음.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 등]

사 례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
					전유면적단가(원/㎡)	사용승인년도	
#1	경서동 756-1	다솜채 II	제3층 제302호	48.58	148,000,000	2022.05.16	실거래
					@3,046,521	2015.07.02	
#2	경서동 755-10	휴먼파크빌	제3층 제304호	49.52	123,500,000	2024.03.18	실거래
					@2,493,942	2010.07.29	
#3	경서동 747-3	대연베스트빌	제2층 제202호	52.81	130,000,000	2025.01.11	실거래
					@2,461,655	2010.08.16	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 본건과 인근에 위치하여 위치적·물적 유사성이 높아 비교가능성이 높다고 판단되는 사례인 <사례 #1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아파트 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 최근지수를 적용하였음.

지수유형	연립다세대 매매가격지수	지역	인천광역시
------	--------------	----	-------

거래시점 : 2022.05.16, 2022년04월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.01.27, 2024년12월 지수를 적용 함

2022.05.16 매매 가격지수 (적용:2022년04월) : 103.2

2025.01.27 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 95.8

시점수정치 : $95.8/103.2 \approx 0.92829$

시점수정치 결정	0.92829
----------	---------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

조 건	구 분	격차율		비 고
	세 항 목	사 례	대 상	
건물 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 상호 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익 시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
건물 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.96	거래사례 거래시점기준 노후도에서 본건이 열 세임.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별효용	1.00	1.00	본건과 사례는 상호 대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 상호 대등함.
누 계		0.960		1.00 × 0.96 × 1.00 × 1.00

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

거래사례금액 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액	비준가액(원)
148,000,000	1.000	0.92829	0.960	51.03 / 48.58	138,543,029	138,500,000

※ 비준가액은 십만단위에서 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가 격 수 준 (전유면적기준)	비 고
다세대	2,500,000 원/㎡ ~ 3,00,000 원/㎡내외 수준임.	본건 유사
본건 유사 물건의 시세는 위치, 면적, 접근성, 이용상황, 신축년도, 대지지분의 면적, 주위환경 및 임대료수준 등에 따라 차이가 있는 것으로 탐문 조사됨.		

2. 인근 감정평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가 목적
					전유면적단가(원/㎡)	사용승인년도	
A	경서동 756-1	다층채	제3층 제302호	48.58	145,000,000	2022.06.13	기타 담보
					@2,984,767	2015.07.02	
B	경서동 756-6	솔리채	제2층 제202호	58.13	161,000,000	2022.11.16	기타 담보
					@2,769,654	2017.08.30	
C	경서동 756-6	솔리채	제4층 제402호	57.41	155,000,000	2024.12.05	경매
					@2,699,878	2017.08.30	

3. 경매통계자료

[출처 : 부동산태인]

소재지	통계기간	물건구분	낙찰가율 (%)	낙찰건율 평균(%)	비 고
인천광역시 서구	최근 1년간 평균	집합건물 / 다세대	71.59	19.85	
	최근 6개월 평균	집합건물 / 다세대	71.71	29.85	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV . 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

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

2. 감정평가액 : 138,500,000원

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	경서동 756-1	다솜채 II	제3층 제301호	51.03	31.5	138,500,000

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 경서동 소재 "인천경서초등학교" 동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 주위는 다세대주택,근린생활시설,공원 등이 혼재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 4층 건물(사용승인:2015.07.02)내 제3층 제301호로서,

외벽:모르타르위 석재붙임 마감.

내벽:내부인테리어 마감.

창호:샷시창호임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형 다세대주택)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비,급배수설비,도시가스설비,개별난방설비 등이 구비되어 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) |

인접토지 대비 등고평탄한 장방형의 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건의 서측으로 노폭 약8미터, 북측으로 노폭 약8미터의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합)
가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-04-16)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(예빛유치원(서부교육지원청문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역(과밀억제권역)<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없음.

광역위치도



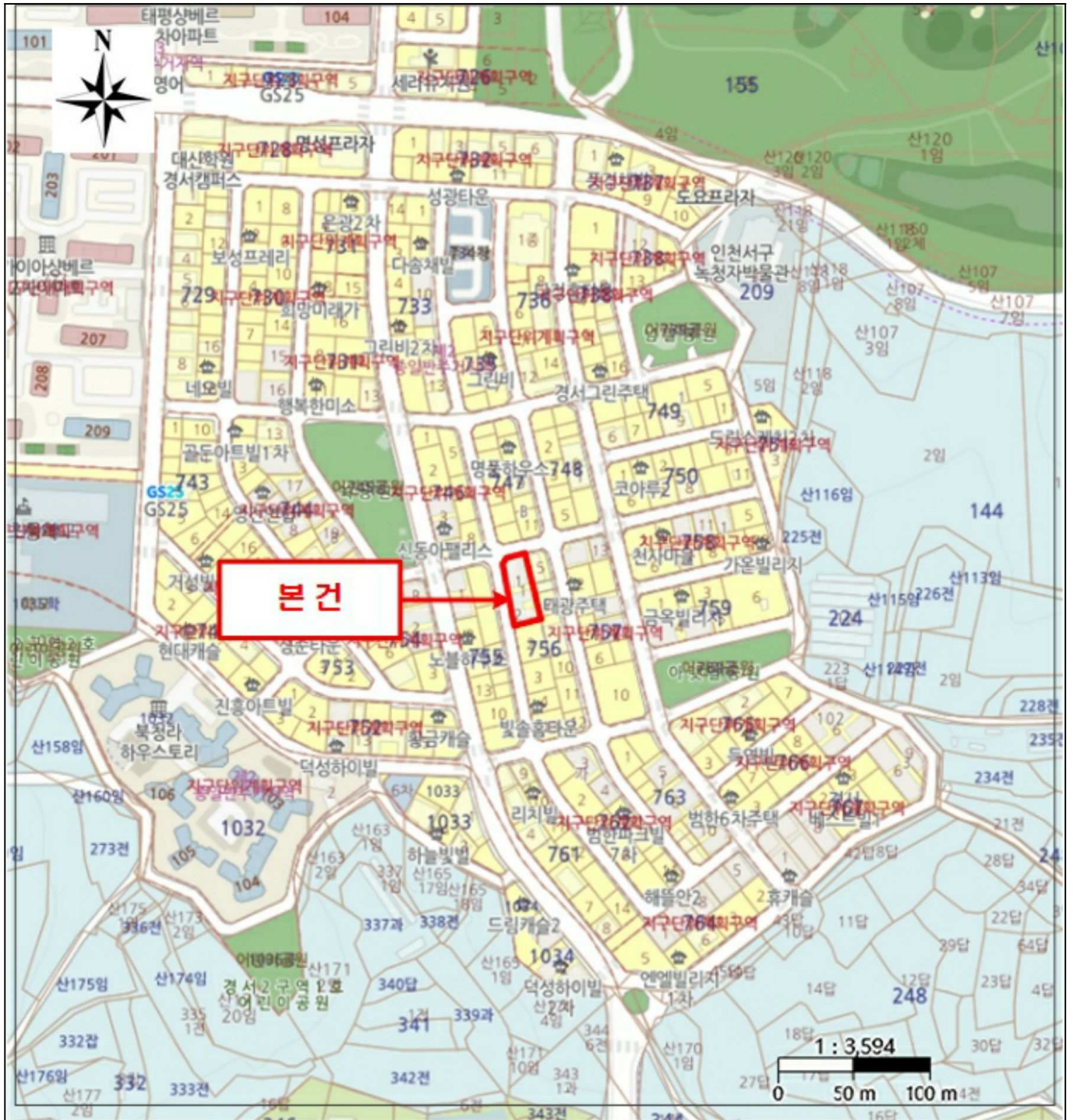
소재지	인천광역시 서구 경서동 756-1 다솜채Ⅱ 2동 3층 301호
-----	------------------------------------



상세위치도



소재지	인천광역시 서구 경서동 756-1 다솜채Ⅱ 2동 3층 301호
-----	------------------------------------

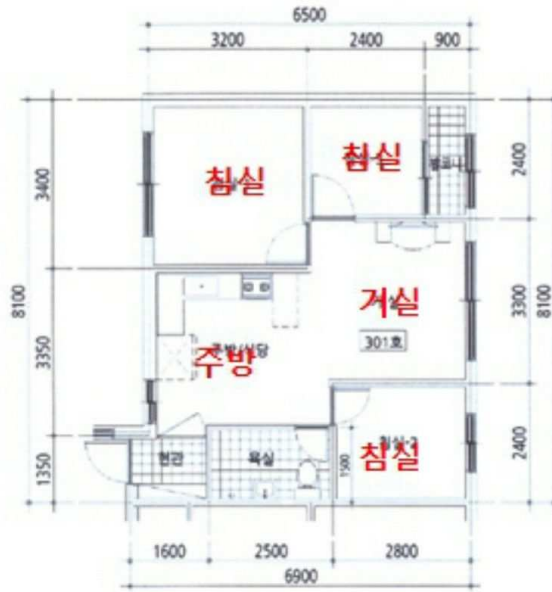


내부구조도

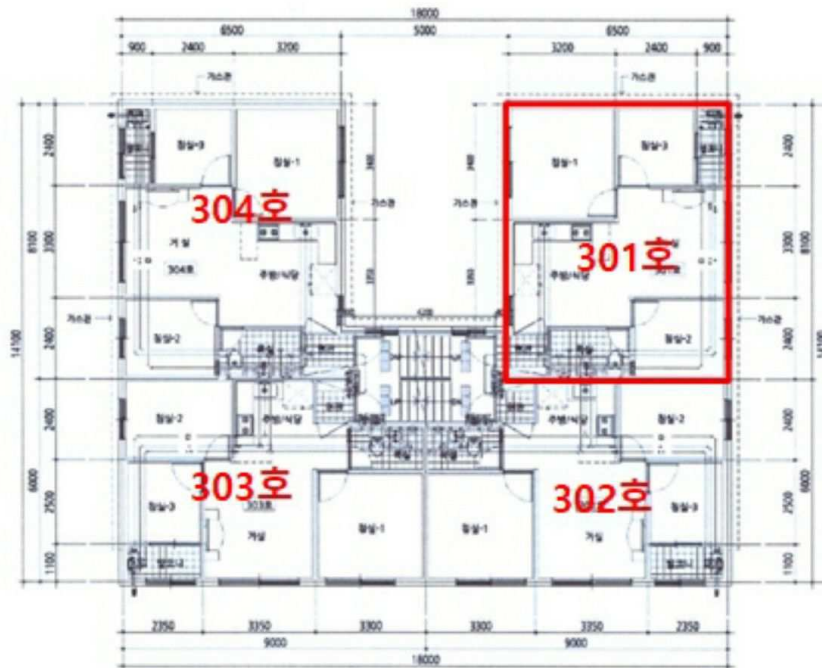


소재지 인천광역시 서구 경서동 756-1 다솜채Ⅱ 2동 3층 301호

N
S = No Scale



<제301호 평면도 >

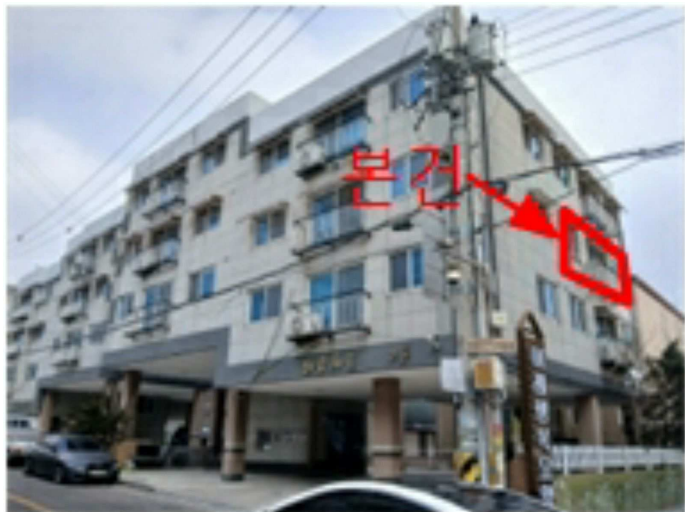


<제3층 평면도 >

사 진 용 지



본건이 속한 건물 전경



본건 전경

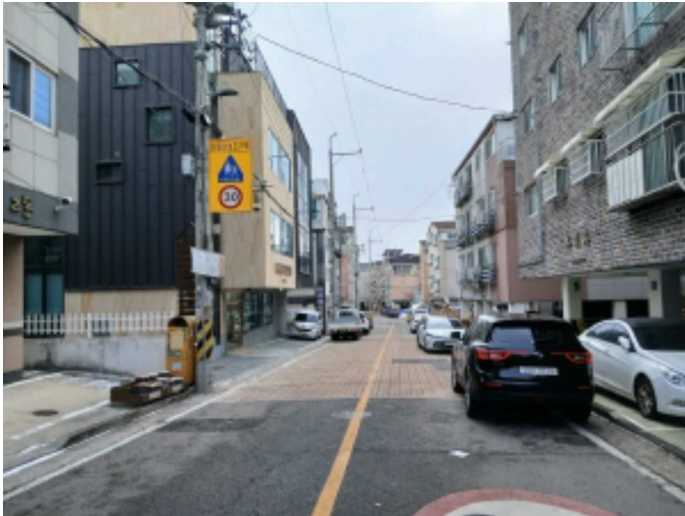


공동출입구

사 진 용 지



본건 현관



주위환경1(본건 서측서 남측 촬영)



주위환경2(본건 서측서 북측 촬영)