

# 감정평가서

건명	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 소유물건(2025타경503545)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형
감정서번호	250206-402335-0001

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.

인일감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김 동 근

감정평가액	일억칠백만원정 (₩107,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경503545)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.07	2025.02.06 ~ 2025.02.07	2025.02.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	107,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>					₩107,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 도화동 634-187 1동 4층402호로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가에 관한 법규와 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### (1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

#### (2) 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격 조사 완료일인 2025.02.07.임

#### (3) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여 2025년 02월 07일 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

### 4. 감정평가조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 감정평가방법

본건은 구분소유 부동산에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유 권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 6. 그 밖의 사항

본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 귀 제시목록, 건축물대장 및 외부 관찰 등에 의하여 인근 유사 물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였는 바 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건 개요

#### (1) 대상물건이 속한 전체건물의 개요

구분	내용
소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 634-187 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 경인로176번길 30
명칭	1동
용도지역	준주거지역
구조 및 규모	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상5층
사용승인일자	2002.05.30
주용도	다세대주택

#### (2) 대상물건의 개요

기호	층호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	4층402호	다세대주택	48.87	7.61	23.42

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분의 면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
1	도화동 641-**-**	통칭 도화리치빌 2층000호	49.57	24.3	115,000	2,320,000	2024.03.05
							2002.11.22
2	도화동 641-**-**	인성아트빌 4층000호	49.14	23.9	106,000	2,157,000	2024.07.31
							2002.11.19

(2) 인근 유사부동산의 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

목적	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점
							사용승인일
경매	도화동 634-**-**외	영동빌라 5층000호	54.68	24.17	110,000	2,012,000	2024.03.04
							2001.12.01
경매	도화동 624-**-**외	정동그린빌 2층000호	49.28	36.52	107,000	2,171,000	2024.12.13
							2002.11.01

(3) 비교사례의 선정

대상물건과 위치적·물적유사성이 있어 가치형성요인의 비교가능성이 높으며, 대상물건의 감정평가에 적절하다고 인정되는 사례1을 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

상기의 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보여지는 바 사정보정 요인은 없음.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 시점수정

### (1) 시점수정치의 결정방법

한국부동산원이 조사발표하는 지역별 유형별 주택매매가격지수중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “인천광역시 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 가격지수가 발표되지 않은 상태로 발표된 시점까지의 지수만을 적용함.

### (2) 시점수정치 산정(2021.06=100기준)

- 비교사례의 거래시점 가격지수 : 97.34
- 본건 기준시점에서의 가격지수 : 95.76
- 시점수정치 :  $95.76/97.34 \approx 0.98377$

## 6. 가치형성요인 비교

조건	구분 세항목	격차율		비고
		사례	본건	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경, 인근환경 등			
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	유사함.
	총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	면적구성			
	통로구조 등			
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용	1.00	0.96	본건이 층별 효용 등에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부평면방식			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		1.000	0.960	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(본건/사례)	지분	시산가액(원)
1	115,000,000	1.00	0.98377	0.960	48.87/49.57	1/1	107,074,503

## III. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

인근 유사부동산의 거래사례, 평가사례 및 가격수준 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액 : 107,000,000 원



# 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 미추홀구 송의동 소재 "제물포역(수도권1호선)" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 무난한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건물내 4층402호로서,  
외벽 : 드라이비트 마감 등.  
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등.  
창호 : 샷시 창호 등.  
(사용승인일: 2002.05.30)

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 정방형의 토지로서 공동주택 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 동측 및 남측으로 노폭 6m 내외의 도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

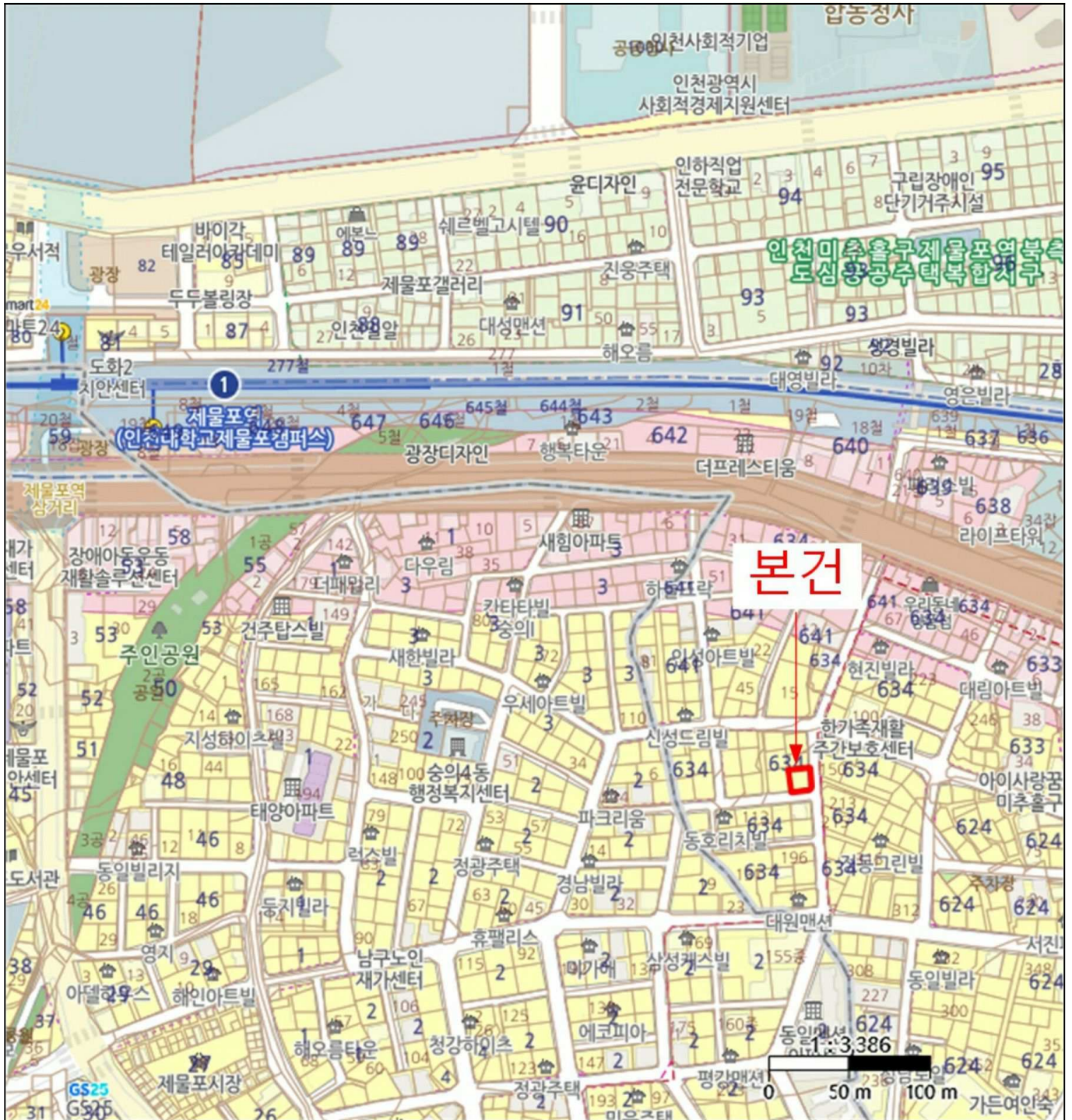
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 위 치 도

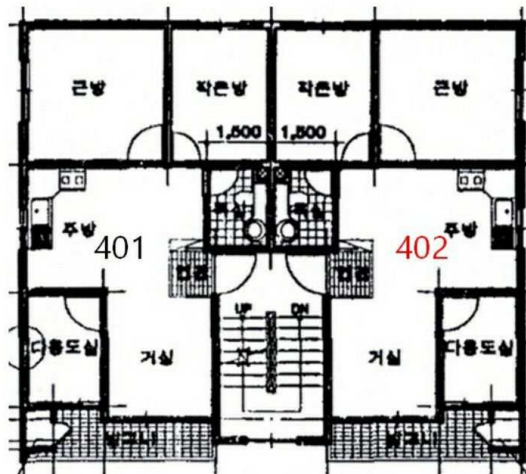


소재지	인천광역시 미추홀구 도화동 634-187 1동 4층402호
-----	----------------------------------



# 건물개황도

## < 호별 배치도 >



본건 : 인천광역시 미추홀구 도화동 634-187  
1동 4층402호



