

# 감정평가서

건명	김충환 소유물건(2025타경507540)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철
감정서번호	부성20250220-01

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.

부성감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 규 환

감정평가액	이억칠백만원정 (₩207,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김충환 (2025타경507540)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.28	2025.02.28	2025.03.04	
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	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-  백	207,000,000
	합 계					₩207,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 도화동 소재 “도화1동행정복지센터” 남동측 인근에 위치하는 하임스토리 제7층 제702호에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

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

### 3. 감정평가 방법

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

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.02.28일을 기준시점으로 함.

### 5. 그 밖의 사항

귀 원의 요청에 따라 한국부동산연구원에서 제시하는 집합건물 토지·건물 배분비율표에 의거 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

# 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 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 대상물건의 개요

기호	소재지	건물명 층/호수	용도	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	사용승인일
1	인천광역시 미추홀구 도화동 390-9	하임스토리 제7층 제702호	연립주택	69.55	21.46	2012.09.06

### 3. 거래사례의 선정

본건 인근의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례#1>을 선정함.

기호	소재지	건물명	층/호수	면적(㎡)		거래금액(원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
				전유	대지권			사용승인일
#1	인천광역시 미추홀구 도화동 437-1	스타뷰	12층 120*호	68.66	10.11	220,000,000	3,204,194	2023.12.23
								2018.08.21

【 자료출처 : 등기사항전부증명서】

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 유사성이 있다고 판단되는 “인천광역시 연립·다세대주택 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출

2023.12.23 매매 가격지수 (적용 : 2023년 11월) : 98.0

2025.02.28 매매 가격지수 (적용 : 2025년 01월) : 95.6

시점수정치 :  $95.6 / 98.0 \approx 0.97551$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인비교

요인 구분	세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 인근지역 내 동류형의 부동산으로 단지외부요인은 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.95	본건은 사례대비 경과연수 및 단지규모 등에서 단지내부요인 다소 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	본건과 사례는 인근지역 내 동류형의 부동산으로 호별요인은 대체로 대등함.
	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 인근지역 내 동류형의 부동산으로 기타요인 대체로 대등함.
누계		0.950		1.00× 0.95× 1.00× 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 시산가액의 산정

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액(원)	시산가액(원)
1	3,204,194	1.00	0.97551	0.950	2,969,437	69.55	206,524,343	207,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 참고 가격자료

### 1. 인근 유사부동산 가격수준

- 매물(호가) 가격수준 : 170,000,000원 ~ 210,000,000원 수준.

### 2. 인근 평가전례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB ]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	전유면적기준 단가(원/㎡)	기준시점
								사용승인일
도화동 390-9	하임 스토리	9층 902호	69.55	21.46	경매	192,000,000	2,760,604	2019.10.14
								2012.09.06
도화동 377-13	주안애 팰리스	15층 1501호	55.64	10.165	경매	185,000,000	3,324,946	2024.04.26
								2014.05.22
도화동 369-1	비에스뷰	6층 603호	49.96	8.95	경매	154,000,000	3,082,466	2024.03.25
								2016.01.12

## IV. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격, 평가목적 등을 고려하여 본건의 감정평가액을 ₩207,000,000원으로 결정하였음.



# 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 도화동 소재 "도화1동행정복지센터" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 동류형의 공동주택, 업무시설 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위여건은 무난함.

## (2) 교통상황

본건은 버스정류장이 인근에 위치하고 있어 교통사정은 무난하며 차량출입이 가능함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 9층 건내 제7층 제702호로서,

외벽 : 인조석 붙임 및 드라이비트 등 마감.

내벽 : 벽지 및 타일 마감.

창호 : 새시 창호 등임.

## (4) 이용상태

연립주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

상·하수도시설 및 승강기설비, 난방, 위생설비 등이 되어 있음.

# 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

부정형의 토지로 공동주택 및 업무시설 부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 약 40미터의 포장도로에 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2022-06-13), 방화지구(2022-06-13), 시가지경관지구(2023-12-18),  
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)

임대관계는 미상임.

# 위치도



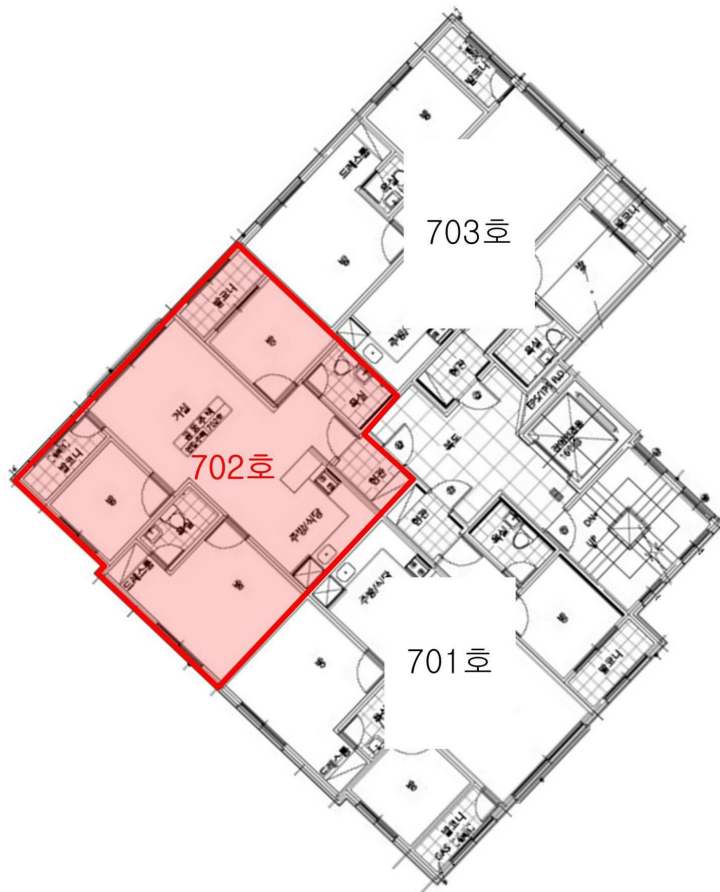
소재지

인천광역시 미추홀구 도화동 390-9 하임스토리 제7층 제702호



# 건물개황도

## 호별 배치도



( 본건 : 하임스토리 제7층 제702호 )



: [ ]





: [ ]