

감정평가서

건명	김다연 소유물건 (2025타경505558)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘
감정서번호	민성250207

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.

민성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 연 택 (인)

감정평가액	오천일백만원정 (₩51,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매18계		
소유자 (대상업체명)	김다연 (2025타경505558)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.28	2025.02.25 ~ 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 하	1세대 여	-	51,000,000 백
	합 계					₩51,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 동구 화수동 소재 화수2동 행정복지센터 북측 인근에 위치하는 바우빌라 4층 402호(집합건축물대장상 전유부분 27.84㎡, 공용부분 3.6554㎡)에 대한 인천지방법원의 강제경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거법령

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」과 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가의 기준가치 및 평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.02.28.을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기 타

- (1) 본건은 남동측으로 제시외건물(종물 및 부합물)로서 판넬조 판넬지붕 약3㎡(발코니 등)가 소재하고 있어서 이를 감안하여 평가하였음.
- (2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 “공동주택 토지·건물배분비율표”(한국부동산연구원)를 참작하여 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 기재하였으니 경매진행시 참조바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 동구 화수동 35-38 [도로명주소] 인천광역시 동구 화수로 77-8		
건물명, 층, 호수	바우빌라 4층 402호		
용도	다세대주택	사용승인일	2002.06.03.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	27.84	3.6554	10.5796

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
A	화수동 35-△△	-	1층 10△호	40.65	14.9953	75,000	등기사항 전부증명서	2023.06.
								2002.06.

(2) 비교거래사례의 선정

대상물건의 인근지역에 소재하는 본건과 비교성이 있는 공동주택인 상기의 거래사례를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

- 사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며,
- 본건에 적용할 상기의 거래사례는 제3자인 감정인이 부동산 거래시 매도자와 매수자 사이의 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본건에 적용할 사례가 실거래 신고된 사례로서 인근지역 내 유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때 매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래되었을 것으로 보여지는 바 사정보정치는 없음.(1.00)

5. 시점수정

- 1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 2) 본건의 시점수정을 위하여 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “인천광역시 연립다세대주택부분 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.
- 3) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2023년06월 15일) 가격지수	98.7
대상물건의 기준시점(2025년02월28일) 가격지수	95.6
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$\frac{95.6}{98.7} \approx 0.96859$

거래시점:2023.06.15.시점으로 2023년05월 지수를 적용함
기준시점:2025.02.28.시점으로 2025년01월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인의 비교

	구 분	비교치	비 고
외부요인	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	가로의 구조 등의 외부요인에 있어서 유사함.
	도심과의 거리 및 교통시설의 상태		
	공공 및 편익시설과의 접근성 등		
	차량이용의 편리성		
	변전소 등 위험 및 혐오시설의 유무		
	자연환경(조망, 풍치 경관 등)		
건물요인	설비와 시공상태의 양부 등	1.00	건물의 설비 등의 건물요인에 있어서 유사함.
	경과년수에 따른 노후도, 전용률 등		
	공용시설의 규모 등		
	브랜드 가치 등		
개별적 요인	층별, 위치별, 향별 차이	1.02	전유면적의 크기 등의 개별적요인에 있어서 다소 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무, 관리상태 등		
	전유면적의 크기, 대지권의 크기 등		
누 계		1.020	1.00 x 1.00 x 1.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가액(비준가격)

구 분	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교		비준가격
					본건	사례	
기호1	75,000,000	1.00	0.96859	1.020	27.84	40.65	50,700,000

※ 비준가격은 10,000원 단위에서 반올림하였음.

III. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

기호	소재지	건물명	층 호 수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평 가 목 적	기준시점
								사용승인일
가	화수동 4-△△	-	2층 20△호	46.55	15.17	81,000	공 매	2023. 10. 1998. 02.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 평가사례 등의 참고가격자료에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액의 결정

구 분	소 재 지	건물명	층 호 수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액 (원)
기호1	화수동 35-38	바우빌라	4층 402호	27.84	10.5796	51,000,000

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 동구 화수동 소재 화수2동행정복지센터 북측 인근에 위치하며, 주위는 유사형 다세대주택과 단독주택 등이 소재하여 있는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건이 소재하는 건물까지 차량의 접근이 어려우나, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

건축물사용승인일자는 2002.06.03인
철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건내 총 402호로서
외 벽 : 드라이비트 마감 등
창 호 : 샷시조창 등

(4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용하고 있음.

(5) 설비내역

본건은 위생시설과 상하수도시설 및 가스설비와 개별난방설비 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

본건이 위치한 토지는 대체로 사다리형의 토지로서 다세대주택 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 건물이 소재하는 부지의 남동측으로 약2~3미터 내외의 도로에 접하여 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2015-04-06), 제1종지구단위계획구역(화수, 화평), 체육시설(2021-07-19), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(인천만석초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(화도진중학교)<교육환경 보호에 관한 법률> 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 역사문화환경보존지역(2024-06-10)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

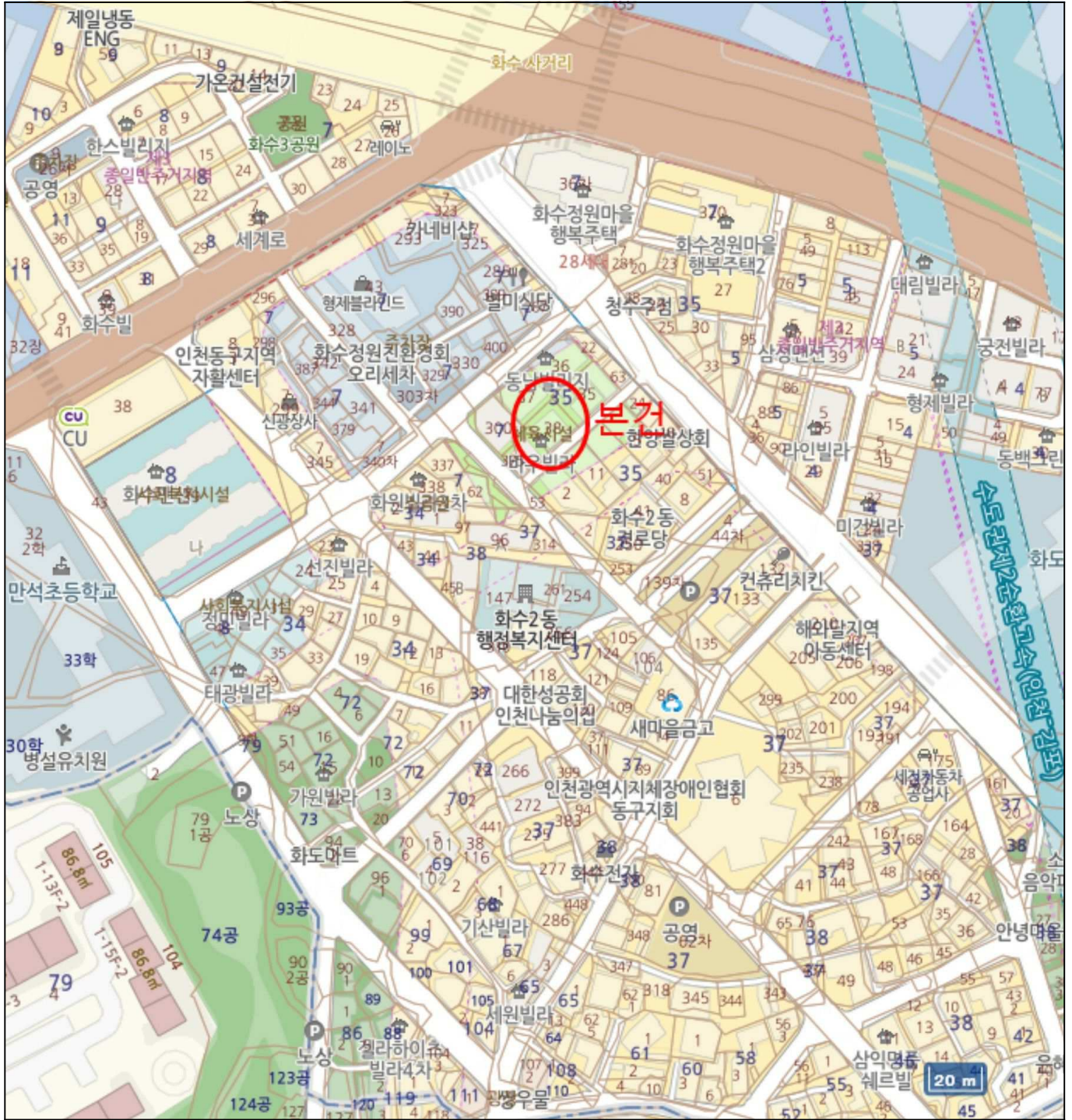
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지 인천광역시 동구 화수동 35-38 바우빌라 4층 402호

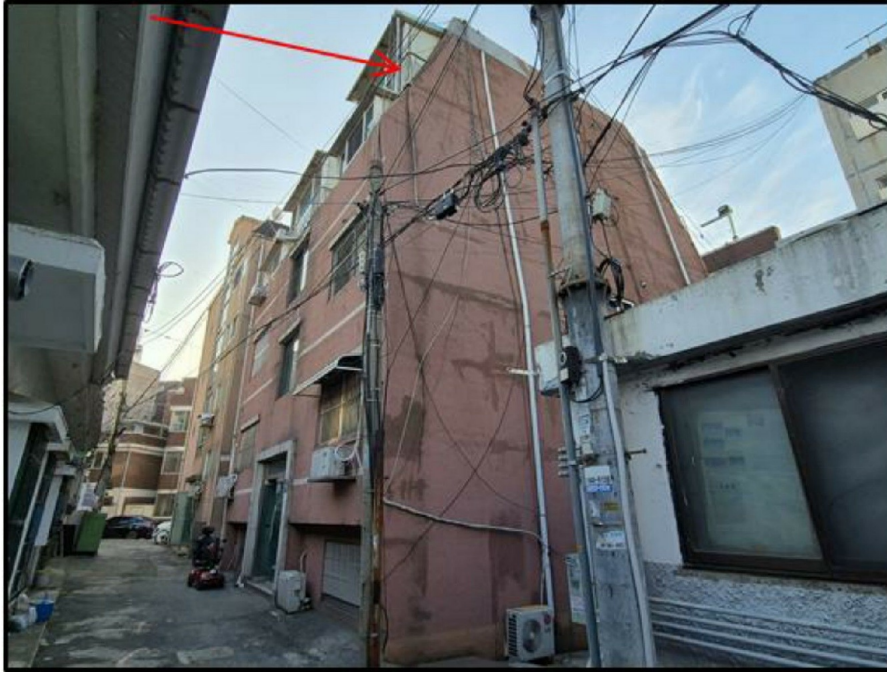


건물개황도

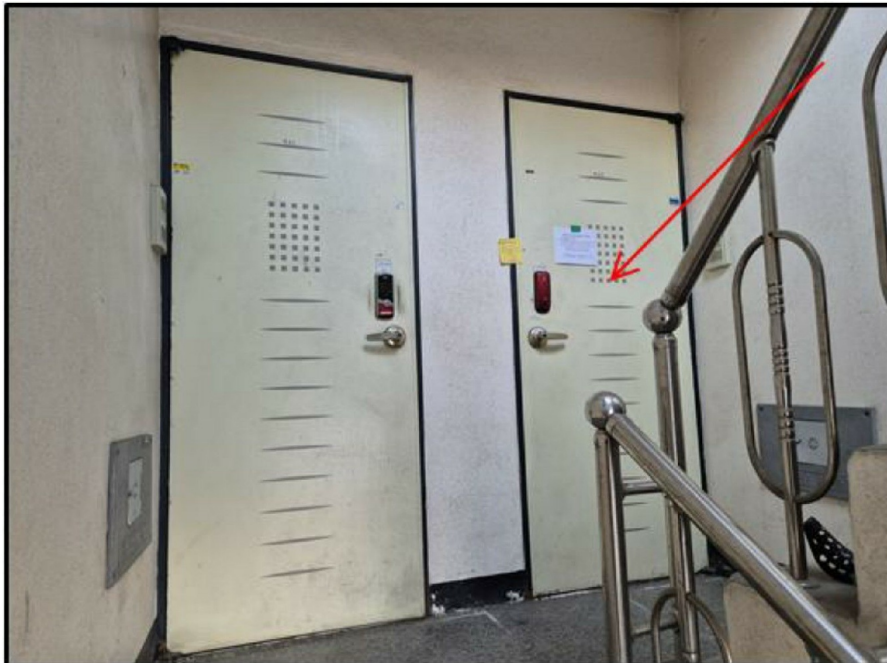


(호별배치도)

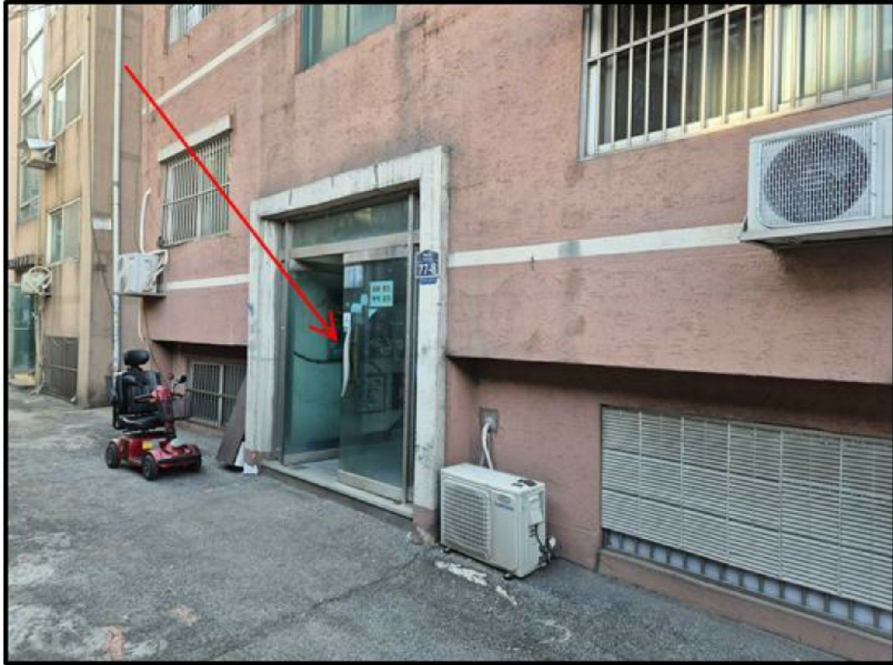
인천광역시 동구 화수동 35-38
바우빌라 4층 402호



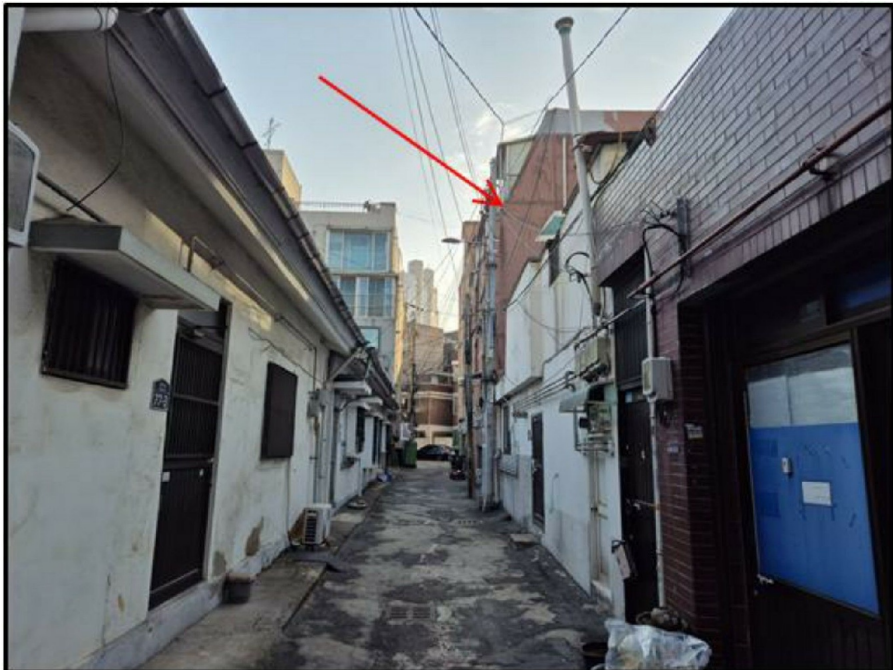
[]



[]



[1]



[]