

# 감정평가서

건명	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 소유물건(2025타경507455)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정
감정서번호	G2502-03-1901

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.

(주)라인감정평가법인 경인지사

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
손 식

孫 錫

(인)

(주)라인감정평가법인 경인지사 대표이사 박명진

(서명또는인)

감정평가액	일억삼천육백만원정 (₩136,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경507455)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.19	2025.02.19 ~ 2025.02.19	2025.02.19	
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	136,000,000
	합 계					₩136,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		윤 소 희		(인)	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본 건은 인천광역시 미추홀구 학익동 소재 “백학초등학교” 남서측 인근에 위치하는 ‘예다인빌리지’ 제2동 제1층 제103호로서, 인천지방법원 경매목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 138-10				
건물명, 층, 호수	예다인빌리지 제2동 제1층 제103호				
용도	공동주택		사용승인일자	2018-3-15	
(가)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	35.0787	29.5196	64.5983	64.303	54.30%

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 9조 제 2항에 따라 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 2월 19일로 함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

2025년 2월 19일 현장 방문하여 현황 및 주위 토지 이용 상황과 기타 가격에 영향을 미치는 요인 등을 조사함.

### 5. 그 밖의 사항

- 없음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

## II . 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제 1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 하였음.

### 2. 감정평가조건에 대한 검토

- 별도의 감정평가조건 없음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

## Ⅲ. 감정평가방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방법의 관련 규정

- 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조.

### 2. 대상물건에 적용한 주된 감정평가방법과 다른 감정평가방법

#### 1) 주된 감정평가방법

##### 가. 선정 및 채택이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에 해당하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 함.

##### 나. 감정평가방법의 내용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7호.)

#### 2) 다른 감정평가방법

대상 물건의 특성상 건물과 토지의 소유권대지권이 일체로 거래되어 원가법의 적용이 어려우며, 대상 부동산의 이용 특성상 수익방식의 적용이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법을 적용하지 아니하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅳ. 감정평가액 산출근거

### 1. 거래사례의 선정

#### 1) 선정기준

「감정평가실무기준」 3.3.1.2 거래사례의 수집 및 선택

1. 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
2. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
3. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

#### 2) 인근 유사부동산의 거래사례

출처: 등기사항전부증명서, KAIS감정평가정보체계

기호	소재지 층/호수	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)
1	학익동138-10 2동 203호	35.08	29.5196	64.3	140,000,000
	거래시점	2023-06-27		사용승인일	2018-03-15
2	학익동138-10 1동 403호	35.35	29.7939	64.8	120,000,000
	거래시점	2023-06-23		사용승인일	2018-03-15

#### 3) 비교사례의 선정

동일 건물의 거래사례로 대상 물건과 유사한 <사례1> 선정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 사정보정

거래사례는 시세에 부합하여 별도 사정 개입되지 않은 것으로 판단됨. (1.00).

## 3. 시점수정

### 1) 시점수정방법

「감정평가실무기준」 3.3.1.4 시점수정

① 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에는 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 시점수정하여야 한다.

② 시점수정은 사례물건의 가격 변동률로 한다. 다만, 사례물건의 가격 변동률을 구할 수 없거나 사례물건의 가격 변동률로 시점수정하는 것이 적절하지 않은 경우에는 지가변동률 건축비지수 임대료지수 생산자물가지수 주택가격동향지수 등을 고려하여 가격 변동률을 구할 수 있다.

### 2) 검토

사례 물건의 거래가 자주 이루어지지 않아 사례물건의 가격 변동률을 적용하기 곤란하므로 한국 부동산원이 발표하는 주요지역 월별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 산정함.

### 3) 시점수정치

연립다세대 매매가격지수(인천광역시)

구분	사례 거래시점 매매가격지수	본건 기준시점 매매가격지수	시점수정치
지수	98.7	95.6	0.96859
비고	2023년05월	2025년01월	95.6/ 98.7

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 항 목	사례	대상	
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	1.00	유사함.
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	1.00	유사함.
개별적 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	유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000		-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

### 5. 비준가액

기호	거래사례	사정 보정	시점수정 요인비교	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액	결정가액
(가)	140,000,000	1.00	0.96859	1.000	35.0787/35.08	135,597,575	136,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 참고가격자료

### 1. 인근 실거래가 수준

가격수준	본건 유사물건의 시세는 전유면적당 3,500,000원/㎡ ~ 4,100,000원/㎡ 내외로 조사되었음.
------	-----------------------------------------------------------

### 2. 인근 감정평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	동/층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	가격시점 (평가목적)
1	인천광역시 미추홀구 학익동 138-1*	3동 2층 201호	44.42	81.43	177,000,000	2023-10-27 법원경매
2	인천광역시 미추홀구 학익동 138-1*	2동 2층 203호	35.08	64.30	121,000,000	2023-02-15 기타담보

### 3. 유사부동산 낙찰가율 통계

출처: 부동산태인

지역통계		인천			미추홀구			학익동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰 가율	낙찰 건수	낙찰가율	평균낙찰 가율	낙찰 건수	낙찰가율	평균낙찰 가율	낙찰 건수
1년간 평균	다세대	63.04%	62.46%	1,096	61.77%	61.23%	357	64.94%	62.03%	11
6개월 평균	다세대	62.34%	61.90%	572	61.53%	60.57%	176	59.83%	57.49%	6

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

## Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격자료 (인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례, 경매낙찰가율 통계 등)를 종합 참작하여 검토한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준하여 대상 부동산의 감정평가액을 <136,000,000원>으로 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  가	인천광역시 미추홀구 학익동  [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 메소홀로 438번길 38-13	138-10 에다인 빌리지 제2동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  (4층)					
		인천광역시 미추홀구 학익동  " 위 지상	138-10	대	자연녹지지역  (내) 제1층 제103호  1 소유권대지권				
<b>합 계</b>							<b>₩136,000,000.-</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

인천광역시 미추홀구 학익동 소재 "백학초등학교" 남서측 인근에 위치하고 있으며, 인근은 아파트, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통 이용상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물 내 제1층 제103호로서,  
 (사용승인일: 2018-3-15)  
 외벽: 드라이비트 및 석재붙임 마감등임.  
 내벽: 벽지 및 일부타일 마감등임.  
 창호: PVC창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 난방시설, 주차장 등이 되어있음.

## (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)

사다리형의 평지로서 공동주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 7미터 내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역(2024-06-17)(인천광역시 제2024-164호), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>에 해당함.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계는 미상임.  
-내부구조는 이해관계인의 부재로 건축물대장상 현황도와 이웃의 탐문조사 등을 참고하여 작성하였음.

# 광역 위치도



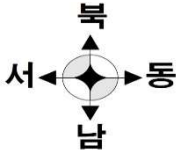
소재지

인천광역시 미추홀구 학익동 138-10

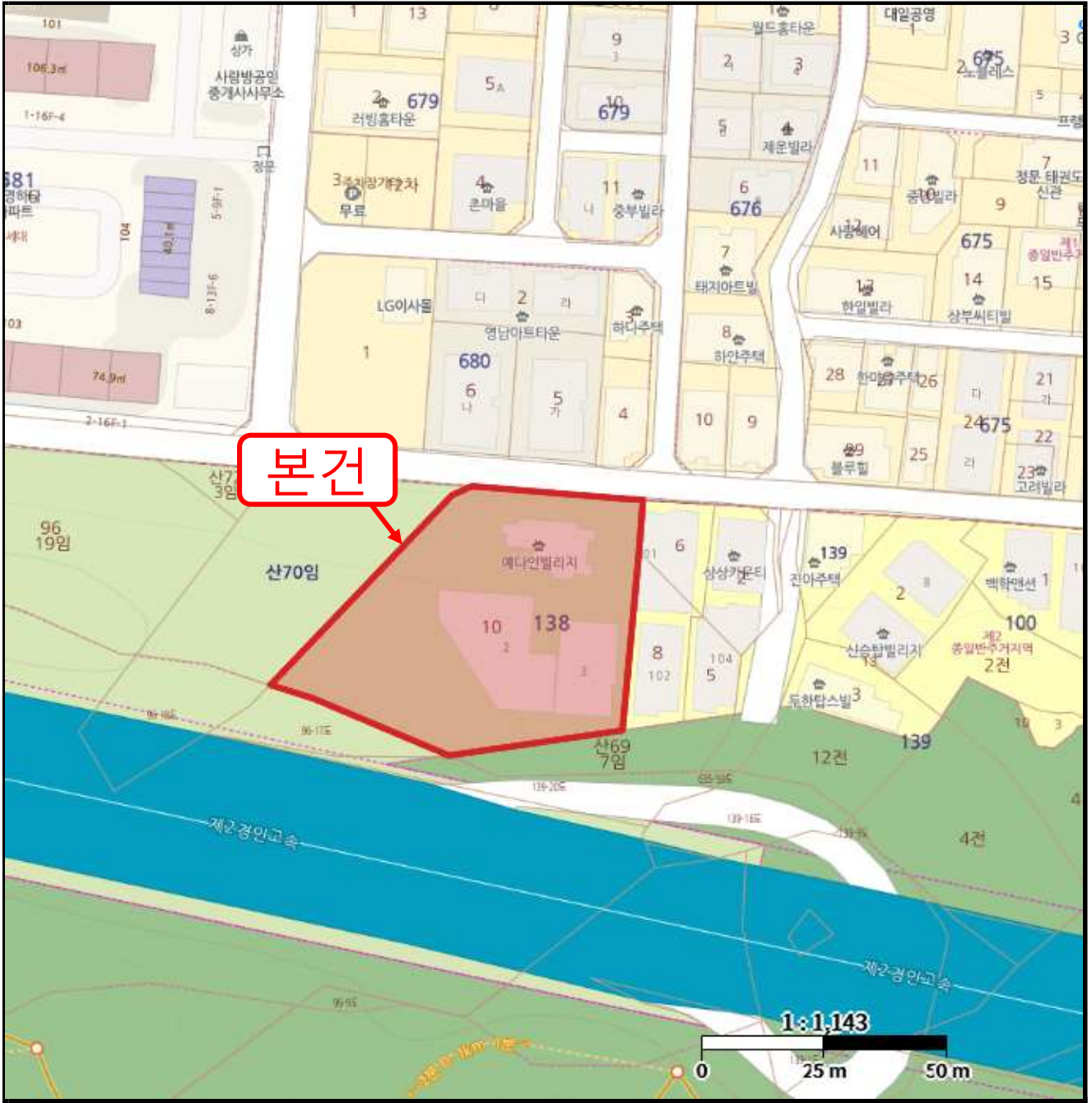


라인감정평가법인(주)

# 상세 위치도

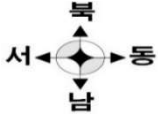


소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 138-10 에다인빌리지 제2동 제1층 제103호
-----	-----------------------------------------------



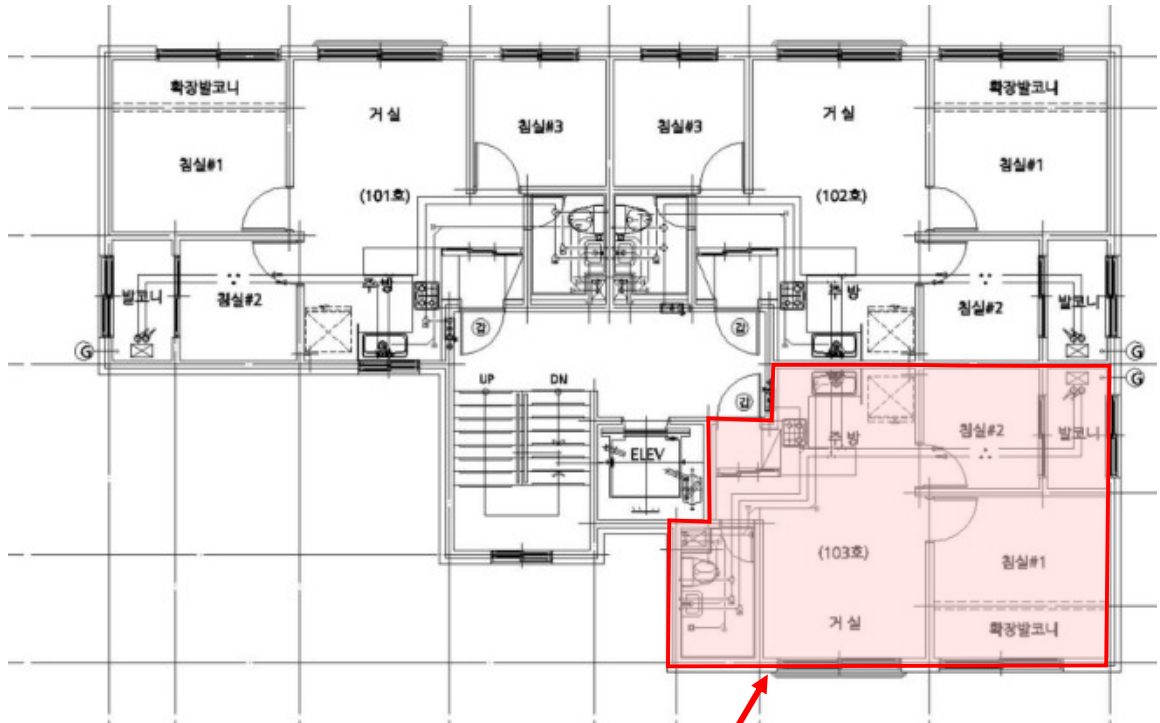
라인감정평가법인(주)

# 호 별 배치도



소재지

인천광역시 미추홀구 학익동 138-10  
에다인빌리지 제2동 제1층 제103호

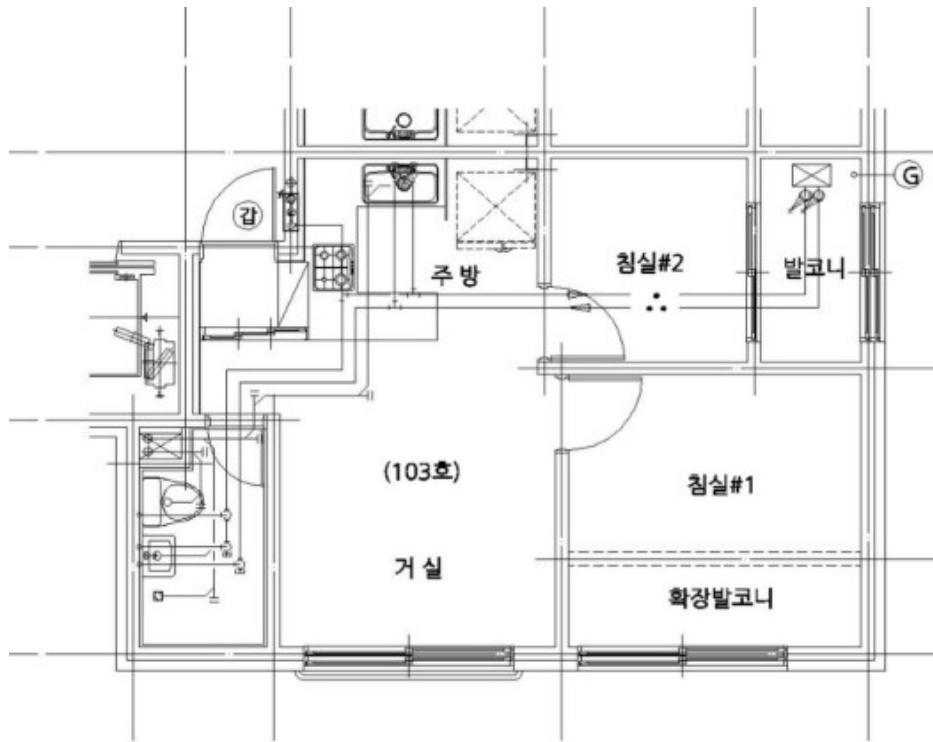


본건(에다인빌리지 제2동 제1층 제103호)

# 내부구조도

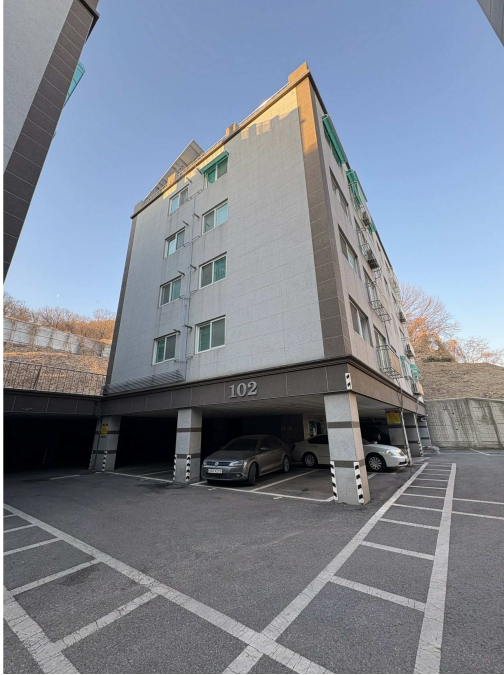
소재지

인천광역시 미추홀구 학익동 138-10  
에다인빌리지 제2동 제1층 제103호

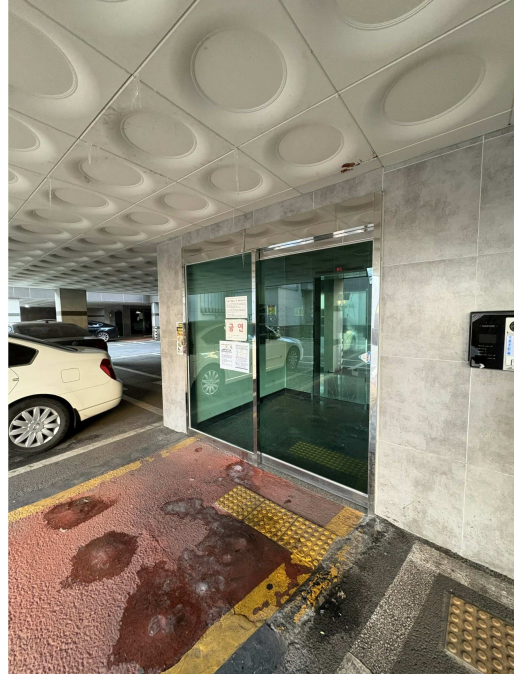


본건(에다인빌리지 제2동 제1층 제103호)

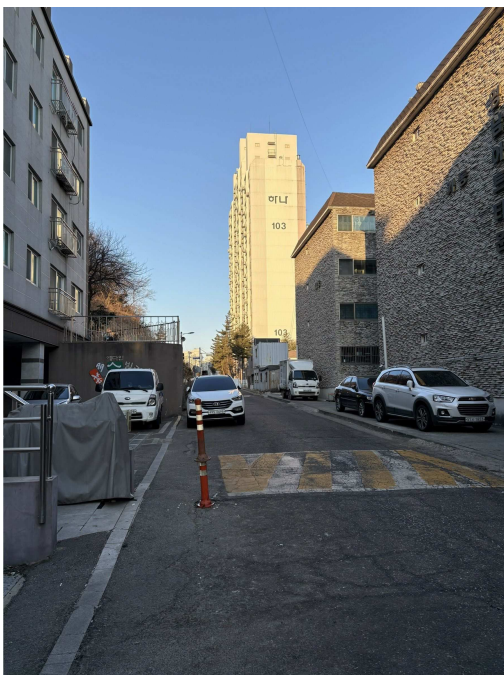
# 사 진 용 지



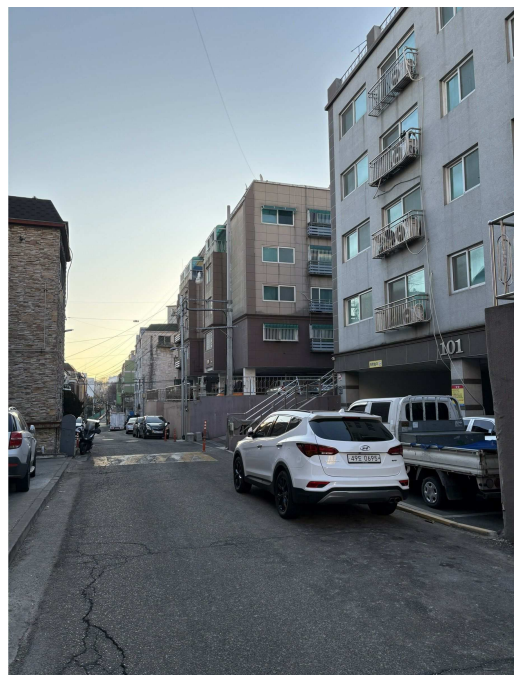
본건 전경



본건 1층 출입구



주위환경(1)



주위환경(2)