

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 땅 김대성의 상속재산관리인 김효정
소유물건(2025타경507742)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정평가서번호: 대양촌2025-02-013

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



대양촌감정평가사사무소

TEL. 032-429-8830 FAX. 032-429-8840

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김민수

감정평가액	일억오천만원정 (₩150,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매16계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 김효정 (2025타경507742)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.13	2025.02.27 ~ 2025.03.13	2025.03.13

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	- 백	150,000,000
합 계					₩150,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본 건은 인천광역시 미추홀구 학익동 소재 '인천백학초등학교' 동측 인근에 위치하는 다세대주택(드림빌) 제비동 제5층 제502호로서 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가건임.

2. 감정평가기준

본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였음.

3. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립 될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

4. 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본 건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 13일임.

5. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 일괄감정평가, 구분감정평가 또는 부분감정평가를 한 경우 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

7. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 기간은 2025년 02월 27일 ~ 2025년 03월 13일 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

1. 건물의 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 666-15 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 소성로 261		
구조	철근콘크리트구조 경사지붕		사용승인일 2013.12.27.
			층수 지상5층
이용상황	주용도	공동주택	건물명칭 드림빌 제비동
	대상물건	다세대주택	세대수 8세대

2. 대상물건의 개요

기호	동	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유면적+ 공용면적(㎡)	대지권면적 (㎡)
1	비	5	502	52.295	10.14	62.435	32.65625

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부, 주)상의 공용면적의 합계임.

공시기준	공동주택가격(원)	출처
2024.01.01.	79,000,000	한국부동산원 부동산 공시가격 알리미

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

일반적으로 부동산의 감정평가방법은 1)대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 2)대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 3)대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법, 4)감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법이 있음.

2. 구분건물감정평가 관련 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 ‘감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.’

3. 감정평가기준 원칙

가. 시장가치기준 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항 ‘대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.’

나. 현황기준 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제6조제1항 ‘감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.’

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 개별물건기준 원칙 등

「감정평가에 관한 규칙」 제7조제1항 ‘감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.’

「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항 ‘둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.’

4. 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 ‘감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방법 중 다른 감정평가방법에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방법에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방법에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.’

5. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제1항 ‘감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.’

나. 본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 인근지역 및 유사지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 일반적으로 구분건물의 경우 시장에서 거래가 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 부동산이므로 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서규정에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교는 검토하지 않았음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 참고사항

가. 귀 평가명령에 의한 건물부분과 토지부분의 배분가액은 한국감정평가사협회 및 한국부동산연구원에서 제시하는 토지·건물 배분비율을 참조하되, 대상물건의 개별적 가치형성요인을 종합적으로 고려하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 참여 및 진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본 건 현장조사시에 이해관계인 등의 폐문부재 등으로 인하여 내부를 확인하지 못하여 집합건축물대장, 외부관찰 및 인근탐문조사 등에 의해 표준적인 이용상황을 기준으로 조사하였으니 경매 참여 및 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 본 건의 위치확인은 귀 제시목록, 집합건축물대장, 현관표기 및 인근탐문조사 등을 기초로 위치를 확인하였으니 경매 참여 및 진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 본 건 ①현관에 '상수도 미납요금 안내' ②건물 출입구에 '관리비 납부 관련'안내문 ③우편함에 '전기공급 제한 예고서'가 있으니 경매 참여 및 진행시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

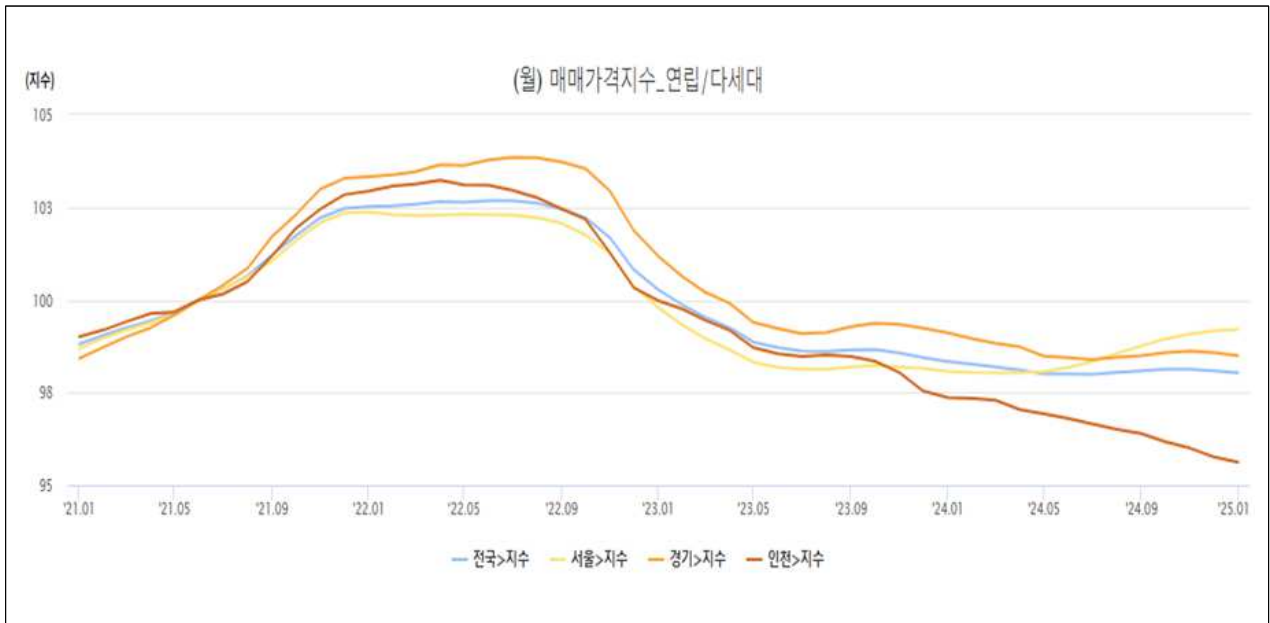
IV. 인근 가격자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

유사부동산의 가격수준	교통여건, 공공시설 및 편의시설과의 접근성, 세대수, 경과연수 등 공용시설, 층별·향별·위치별 효용 등에 따라서 전유면적당 2,500,000원/m ² ~ 3,000,000원/m ² 내외 수준으로 탐문조사됨.
----------------	---

2. 연립/다세대 매매가격지수

(출처 : 한국부동산원, 기준월 : 2021.06=100)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

일련 번호	소재지	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 거래단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
가	미추홀구 문학동 3**-1	3층 3**호	50.802	35.202	150,000,000	2,950,000	2023.07.01.
							2016.06.09.
나	미추홀구 학익동 6**-1*	2층 2**호	53.004	31.454	135,000,000	2,550,000	2024.04.17.
							2014.12.18.
다	미추홀구 학익동 6**-2	2층 2**호	51.44	32.47	150,000,000	2,920,000	2022.07.20.
							2011.05.11.

4. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적	기준시점
					전유면적 단가(원/㎡)		사용승인일
라	미추홀구 학익동 6**-2	3층 3**호	54.9061	42.0743	180,000,000	경매	2024.06.07.
					3,280,000		2014.02.05.
마	미추홀구 학익동 6**-1*	2층 2**호	56.76	26.97	157,000,000	경매	2023.02.23.
					2,770,000		2011.06.02.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례 비교법을 적용하였음.

거래사례비교법의 산식은 아래와 같음.

$$\text{거래사례비교법} = \text{거래사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

2. 거래사례의 선정

본 건의 인근지역에 소재하고, 본 건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 **거래사례<가>**를 선정함.

3. 사정보정

사정보정은 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업으로 본 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 특수한 사정이나 개별적 동기 등이 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.

(1,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

시점수정은 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 정상화하는 작업으로 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 결정함.

(인천광역시, 연립다세대, 기준월 : 2021.06=100)

기준시점 지수 (2025년 01월 지수)	거래시점 지수 (2023년 06월 지수)	계산식
95.6	98.5	$95.6 / 98.5 \approx 0.97056$ (약 -2.944% 하락)

1. 거래시점 : 2023.07.01,
2023년 06월 지수를 적용함.
2. 기준시점 : 2025.03.13,
2025년 02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 01월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

(본 건 기호 1), (거래사례 개)

요인 구분	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대등함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성 (대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대등함.
호별 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	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.000	

6. 비준가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 단가(원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
1	2,950,000	1.000	0.97056	1.000	2,860,000	52.295	150,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액의 결정

본 감정평가액은 인근유사부동산의 가격수준, 거래동향, 거래사례, 평가사례, 최근의 부동산 가격 동향 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

기호	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	52.295	150,000,000	비준가액
합계	52.295	150,000,000	

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	인천광역시 미추홀구 학익동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 소성로 261	666-15 드림빌 제비동	공동주택	철근콘크리트구조 경사지붕 5층				
				1층	10.4			
				2층	122.27			
				3층	122.27			
				4층	122.27			
				5층	122.27			
	1. 인천광역시 미추홀구 학익동	666-15	대		522.5			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	52.295	52.295	150,000,000	공용부분 포함
					32.65625			
				1 소유권대지권	522.5x-----	32.65625		
				522.5				
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 75,000,000 75,000,000		
	합 계					₩150,000,000.-		
			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

본 건은 인천광역시 미추홀구 학익동 소재 '인천백학초등학교' 동측 인근에 위치하며 주변은 공동주택, 학교 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본 건 까지의 차량접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 5층 건물 내 제5층 제502호로서,
외벽 : 드라이비트 등 마감.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 세로장방형의 토지로서 다세대주택 부지 등으로 이용 중임.

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

본 건 남측의 '소성로'를 통하여 인근지역과의 연계가 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2023-09-25), 지구단위계획구역(2014-01-13)(학익지구(자세한 사항은 도시창생과 문의)), 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)

- 본 건 ①현관에 '상수도 미납요금 안내' ②건물 출입구에 '관리비 납부 관련'안내문 ③우편함에 '전기공급 제한 예고서'가 있으니 경매 참여 및 진행시 재확인하시기 바람.

- 임대관계는 미상임.

위 치 도



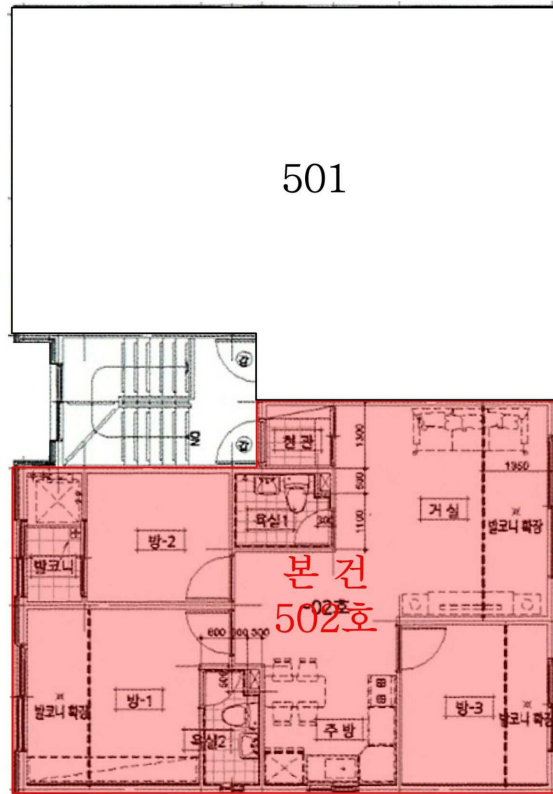
소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 666-15 드림빌 비동 5층 502호
-----	--------------------------------------



호 별 배 치 도

소 재 지 인천광역시 미추홀구 학익동 666-15 드림빌 비동 5층 502호

NO SCALE

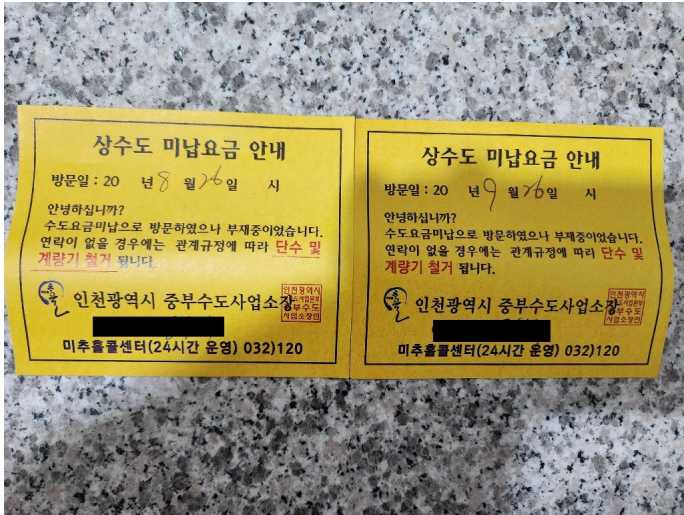


< 본 건 호별배치는 참고 목적으로 건축물현황도 및 외부관찰 등을 통하여 도시한 것이며, 실제로는 이와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다. >

<드림빌 제비동 제5층 제502호>







관리비 납부 관련
B동 관리비 납부 관련(25.01.17 기준)

	201호	202호	301호	302호	401호	402호	501호	502호
24년 01월								미납
24년 02월								미납
24년 03월								미납
24년 04월								미납
24년 05월								미납
24년 06월								미납
24년 07월								미납
24년 08월								미납
24년 09월								미납
24년 10월								미납
24년 11월								미납
24년 12월								미납

2025년	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
이월												
관리비												
청소비												
전기요금A												
전기요금B												
정화료												
이자												
관리비지												
부												
등												
관리비												
비고												

관리비 미납 가정에서는 배문 시일 내 납부 부탁드립니다.

