

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 백기문 소유물건(2025타경510743)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 박인진

감정평가서번호: JDI250724-2-001



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

(주)감정평가법인 정도 경인지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김성치 (인)

(주)감정평가법인 정도 경인지사 지사장 김병철 (서명또는인)

감정평가액	일억오백만원정 (₩105,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박인진		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매12계		
소유자 (대상업체명)	백기문 (2025타경510743)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.31	2025.07.29 ~ 2025.07.31	2025. 08. 01	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	105,000,000
	합계					₩105,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김병철 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 계양구 효성동 소재 “북인천여자중학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 외벽상 ‘그리핀 C동’ 제4층 402호)으로서, 법원경매(인천지방법원 제출용)목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 07월 31일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2025년 07월 29일 ~ 2025년 07월 31일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

대상물건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

2) 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분소유권의 대상이 되는 물건으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법 이외의 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- 2) 귀 원의 요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였는바 경매 진행 시 참조하시기 바람.
- 3) 대상물건 호수의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 현장조사시 현관문 호수표기 등을 확인하였고, 내부구조는 수차례 방문하였으나 이해관계인 폐문 및 부재로 인하여 내부구조 및 확장여부 등을 확인하지 못하여 집합건축물대장상 건축물 현황도면을 기준으로 일반적 상태로 평가하고 내부구조도를 도시하였는바 업무 진행시 참조하시기 바람.
- 4) 후첨에서 보는 바와 같이 본건이 속한 토지(578-18번지)의 용도지역은 ①토지이용계획확인원상 제3종일반주거지역이나 ②집합건축물대장(표제부,갑)상으로는 준공업지역으로 기재되어 있어 '토지이용계획확인원'을 기준으로 "제3종일반주거지역"으로 표기하였으니 경매진행시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<토지이용계획확인원 : 본건이 속한 토지의 용도지역 표기사항>

발급번호 : 202528245002271909		발행매수 : 1/2		발급일 : 2025/ 07/ 24	
토지이용계획확인서					처리기간 1 일
신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지			지번	지목
	인천광역시 계양구 효성동			578-18	대
	면적(㎡)			374.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제3종일반주거지역(2015-04-20) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> [이하공란]			

<집합건축물대장 : 본건이 속한 토지의 용도지역 표기사항>

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제3호서식) <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	212012160000092	고유번호	2824510100-3-05780018	명칭	호수/가구수/세대수 0호/0가구/14세대
대지위치	인천광역시 계양구 효성동		지번	578-18	도로명주소 인천광역시 계양구 효서로 83 (효성동)
*대지면적	374 ㎡	연면적	659.93 ㎡	*지역	준공업지역
건축면적	251.39 ㎡	용적률 산정용 연면적	659.93 ㎡	*지구	*구역
*건폐율	67.22 %	*용적률	176.45 %	주구조	철근콘크리트구조
*조경면적	㎡	*공개 공지/공간 면적	㎡	주용도	공동주택
		*건축선 후퇴면적	㎡	지붕	철근콘크리트
		*건축선 후퇴거리	㎡	부속건축물	동
					지하: 층, 지상: 5층
					㎡
					m

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	1층	철근콘크리트구조	계단실	9.62	주1	5층	철근콘크리트구조	다세대주택	149.04
주1	2층	철근콘크리트구조	다세대주택	167.09			- 이하어백 -		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명 칭	외벽상 (그리핀 C동)
소 재 지	인천광역시 계양구 효성동 578-18 (도로명주소 인천광역시 계양구 효서로 83(효성동))
용 도 지 역	제3종일반주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕, 지하:-층 / 지상:5층
사용승인일자	2012년 07월 20일
주 용 도	공동주택
기 타 설 비	위생 및 급배수설비, 난방설비 등

2. 대상 부동산의 현황

[출처 : 집합건축물대장 등]

기호	층	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1	4	402	다세대주택	38.13	4.31	42.44	24.05	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 지역요인 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	건물 명칭	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
								사용승인일	
#1	계양구 효성동 578-17	그리핀 B동	*/ ***	38.01	23.4	102,000,000	2,683,504	2025.06.11	중로 각지
								2012.07.20	
#2	계양구 효성동 578-17	그리핀 B동	*/ ***	38.01	23.4	99,000,000	2,604,578	2025.04.24	중로 각지
								2012.07.20	
#3	계양구 효성동 578-16	그리핀 A동	*/ ***	38.13	22.96	93,000,000	2,439,024	2025.05.27	중로 각지
								2012.07.20	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례 기호	소재지	건물 명칭	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
								사용승인일	
#4	계양구 효성동 578-16	그리핀 A동	*/ ***	38.01	23.4	99,000,000	2,604,578	2024.05.27	중로 각지
								2012.07.20	
#5	계양구 효성동 578-18	그리핀 C동	*/ ***	38.13	22.96	100,000,000	2,622,607	2024.03.14	중로 각지
								2012.07.20	
#6	계양구 효성동 579-19	충인빌라 1동	*/ ***	38.28	26.21	70,000,000	1,828,631	2025.02.17	세각 (가)
								1991.12.30	
#7	계양구 효성동 579-21	충인빌라 2동	*/ ***	41.6	28.74	100,000,000	2,403,846	2023.12.13	세각 (가)
								1991.12.30	

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례의 선정

대상이 속한 건물의 최근 거래사례는 상기에서 보는 바와 같이 극히 적은 편이며, 대상물건 인근지역 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례 중 감정평가 목적 등을 고려하여 지리적으로 가깝고, 비교적 최근의 거래사례로 비교가능성이 크다고 판단되는 인접한 동일 단지 건물 사례인 <거래사례 #1>을 비교사례로 선정 하였음.

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	건물 명칭	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
								사용승인일	
#1	계양구 효성동 578-17	그리핀 B동	*/ ***	38.01	23.4	102,000,000	2,683,504	2025.06.11	중로 각지
								2012.07.20	

3. 사정보정

사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원에서 제공하는 유형별 주택매매가격지수 중 대상과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘전국주택가격동향조사 지역별/월별 매매가격지수, 인천광역시, 연립다세대’를 활용하여 산정함.

[출처 : R-one(인천광역시, 연립다세대)]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2025년	100.3	100.1	100.0	99.9	99.8	99.6	-	-	-	-	-	-
2024년	102.1	102.1	102.0	101.8	101.6	101.5	101.4	101.2	101.1	100.9	100.7	100.4
2023년	104.8	104.6	104.3	104.0	103.5	103.3	103.3	103.3	103.3	103.1	102.8	102.3
2022년	108.0	108.1	108.2	108.3	108.1	108.1	108.0	107.8	107.4	107.2	106.2	105.2

■ 기호<1> 시점수정치 (거래사례 #1)

구분	적용 연월	가격지수	비고
사례 거래시점 (2025.06.11)	2025년 5월	99.8	B
기준시점 (2025.07.31)	2025년 6월	99.6	A
시점수정치		0.99800	A/B

※ 거래시점: 2025.06.11. 2025년 5월 지수를 적용함

※ 기준시점: 2025.07.31. 2025년 6월 지수를 적용함

5. 지역요인비교

대상물건은 비교사례와 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

■ 기호<1> : 거래사례 #1

요인구분	세부항목(주거용)	대상물건 / 사례 #1	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.03	대상은 사례대비 상업시설 접근성 등에서 다소 우세함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	대체로 유사함
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	대체로 유사함
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함
비교치 누계		1.030	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

가. 감정평가 단가결정

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,683,504	1.000	0.99800	1.000	1.030	2,758,481	2,760,000

※ 적용단가는 유효숫자 세자리 기준하였음.

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	4/402	38.13	2,760,000	105,238,800	105,000,000	중로 각지

※ 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 가격자료 및 합리성 검토

가. 평가사례

[출처 : 감정평가정보센터]

사례 기호	소재지	건물 명칭 /동	층/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
								사용승인일	
ㄱ	계양구 효성동 578-17	그리핀 B동	*/ ***	38.01	법원 경매	104,000,000	2,736,122	2024.07.12	중로 각지
								2012.07.20	
ㄴ	계양구 효성동 578-18	그리핀 C동	*/ ***	38.01	기타 담보	91,000,000	2,394,107	2022.10.20	중로 각지
								2012.07.20	
ㄷ	계양구 효성동 578-18	그리핀 C동	*/ ***	38.01	(공) 매입 매각	106,000,000	2,788,740	2021.05.09	중로 각지
								2012.07.20	
ㄹ	계양구 효성동 578-16	그리핀 A동	*/ ***	38.01	법원 경매	117,000,000	3,078,137	2021.05.21	중로 각지
								2012.07.20	
ㅁ	계양구 효성동 497-1	대원 베스트빌 비동	*/ ***	73.9	법원 경매	164,000,000	2,219,215	2024.02.05	중로 한면
								2002.12.03	
ㅂ	계양구 효성동 511-10	굿모닝 빌	*/ ***	58.66	(공) 매입 매각	123,000,000	2,096,829	2025.06.16	세로 (가)
								2002.11.30	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 대상물건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

구분	가 격 수 준
대상<1> 인근 다세대주택	최근 유사 전유면적 약 38㎡ 기준 인근 가격수준은 전유면적당 약 @2,500,000원/㎡ ~ @2,700,000원/㎡ 내외 수준으로 파악됨. 다만, 사용승인일, 접면도로 너비, 전유면적, 향, 층, 확장여부 등에 따라 차이가 있으며, 인근지역 부동산시장 경기동향이 둔화됨에 따라 수요 감소로 과거대비 가격시세의 변동성이 있으므로 유의하시기 바람.

다. 경매통계자료

[출처 : 대법원 법원경매정보]

소재지	통계기간	물건구분	매각율(%)	매각가율(%)
인천광역시 계양구	최근1년 (2024.07~2025.06)	아파트	40.5	81.7
		단독주택, 다가구	50	103.8
		대지, 임야, 전답	7.1	57.9
		연립주택, 다세대	29.2	68.2
		오피스텔	31.6	63.7

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 최종 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

기호	소재지	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	인천광역시 계양구 효성동 578-18 (그리핀 C동) 제4층 402호	38.13	4.31	42.44	24.05	105,000,000
합 계						105,000,000

2. 감정평가액 결정 의견

대상물건(기호<1>)은 다세대주택으로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사건물의 거래사례, 인근 평가사례, 인근 가격수준, 거래동향 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 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	인천광역시 계양구 효성동	578-18	공동주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층				
	[도로명주소] 인천광역시 계양구 효서로 83			1층	9.62			
				2층	167.09			
				3층	167.09			
				4층	167.09			
				5층	149.04			
	1) 인천광역시 계양구 효성동	578-18	대	제3종일반주거지역	374			
				(내)				
	동소	위 지상		철근콘크리트조 제4층 제402호	38.13	38.13	105,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1). 소유권	24.05	24.05		
			----- 대지권	374x----- 374				
합 계							₩105,000,000.-	
			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

본건은 인천광역시 계양구 효성동 소재 "북인천여자중학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 동유형의 공동주택(다세대주택), 단독주택 및 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며 인근에 버스정류장 및 약1.3km 인근에 인천지하철1호선 (작전역)이 소재하는 등 대중교통상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘트리트지붕 5층 건물내 제4층 제402호로서,
(사용승인일 : 2012.07.20)
외벽 : 몰팔위 페인팅 및 드라이비트 마감 등,
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급·배수설비, 도시가스설비 및 난방설비 등이 구비되어 있는것으로
탐문됨.

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

세장형의 토지로서 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 중로(노폭 약 20미터 포장도로)와 접하며, 북측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

본건이 속한 토지(578-18번지)의 용도지역은 ①토지이용계획확인원상 제3종일반주거지역이나 ②집합건축물대장(표제부,갑)상으로는 준공업지역으로 기재되어 있어 '토지이용계획확인원'을 기준으로 "제3종일반주거지역"으로 표기하였으니 경매진행시 유의하시기 바람.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



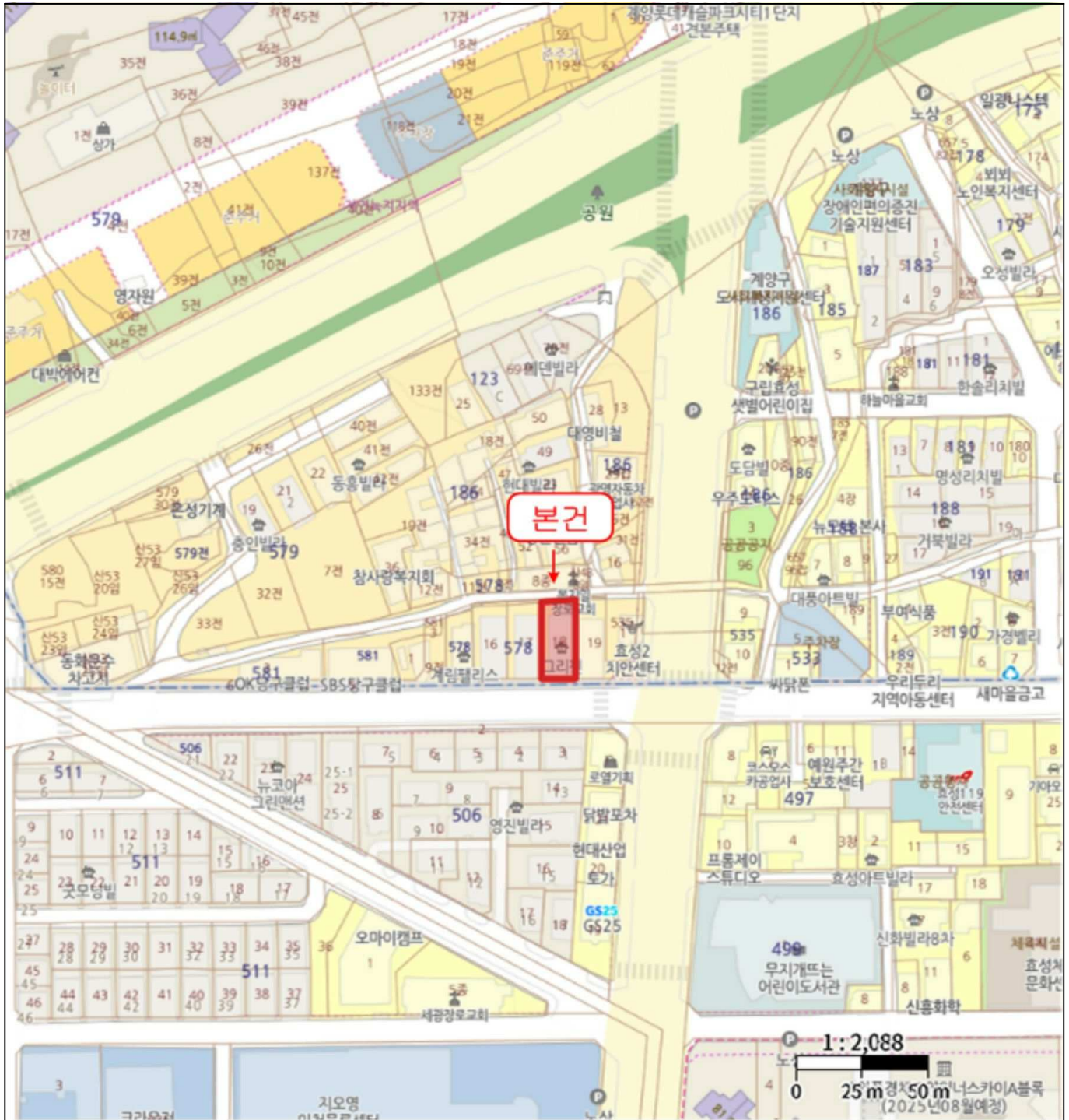
소재지	인천광역시 계양구 효성동 578-18 4층 402호
-----	------------------------------



상세 위치도



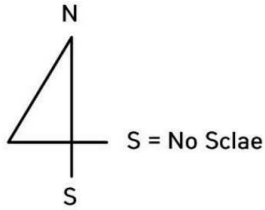
소재지 인천광역시 계양구 효성동 578-18 4층 402호



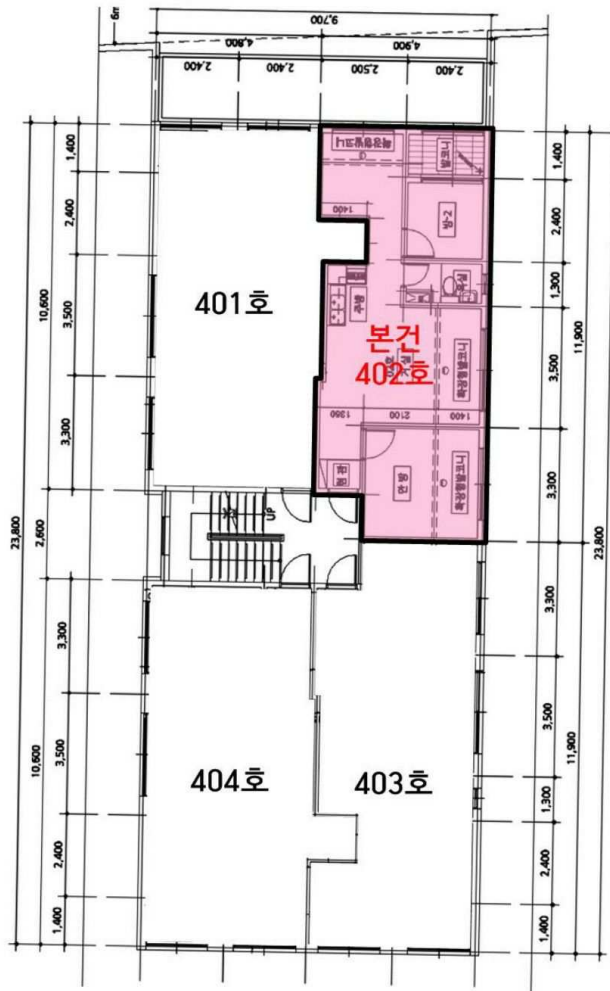
호 별 배치도



소재지 인천광역시 계양구 효성동 578-18 4층 402호



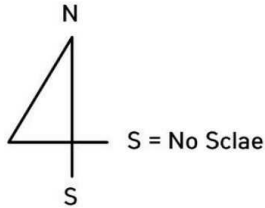
< 호 별 배치도 >



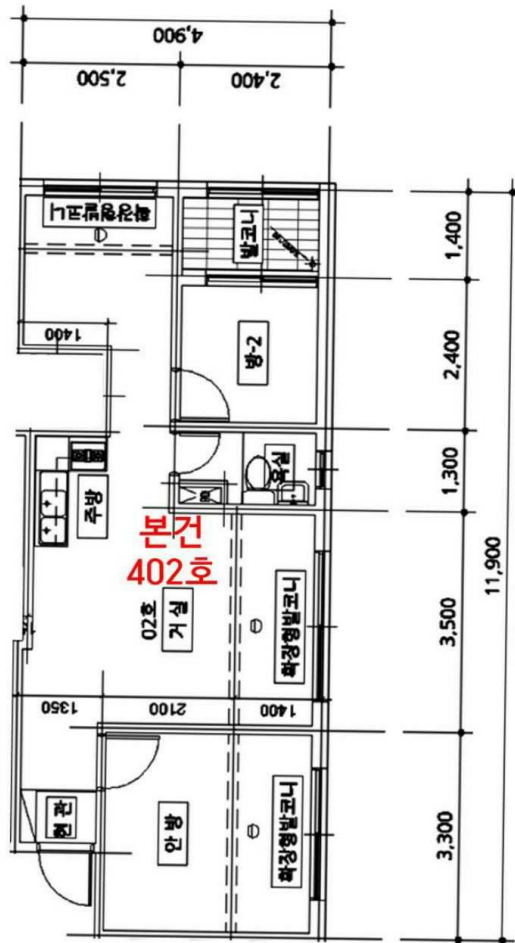
본건 : 인천광역시 계양구 효성동 578-18 4층 402호

내부 구조도

소재지 인천광역시 계양구 효성동 578-18 4층 402호



< 내부 구조도 >



본건 : 인천광역시 계양구 효성동 578-18 4층 402호

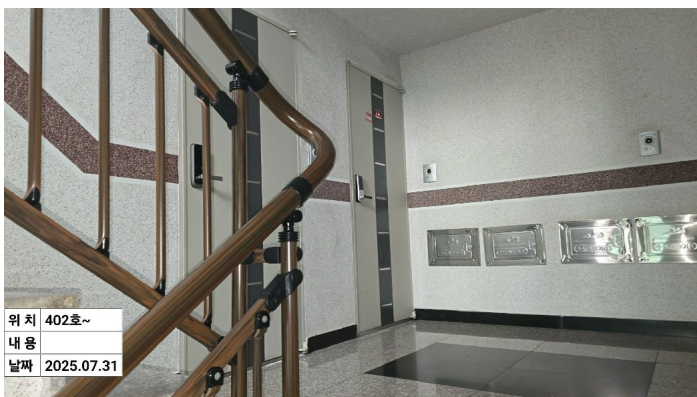




<1>



<1>



<1> 4



<1> 4



1



1



1



