

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘
건명	백정란 소유물건(2025타경504067)
감정평가서번호	D1252-012101

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.



감정평가법인

대일감정원 경인지사



21641 인천광역시 남동구 호구포로 221, 10층(논현동, 남동메디컬센터)

TEL : 032-433-3900 | FAX : 032-442-3838 | www.idab.co.kr

사 진 용 지



본건 전경



본건 남동측에서 촬영



본건 출입문

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 문덕수

문 덕 수



(주)감정평가법인 대일감정원 경인지사

지사장 변삼섭



감정평가액	삼억오천구백만원정 (₩359,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매25계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	백정란 (2025타경504067)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.22	2025.01.21 ~ 2025.01.22	2025. 01. 22	
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	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	359,000,000
	합 계					₩359,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		송 민 호			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 "구월중학교" 남측 인근에 위치하는 집합건물(제4층 제401호)로서, 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.01.22.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.01.21.~2025.01.22.까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
 - ③ 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
2. 본건 집합건물(다세대주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 다세대주택의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견Ⅱ

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(다세대주택)은 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
2. 본건 집합건물(다세대주택)의 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
3. 본건 후첨 “사진”과 같이 두 개의 출입문이 소재하며, 문패호수는 각각 401호, 404호로 표기되어 있는 바, 경매 진행시 참고바람.
4. 본건 폐문부재로 인하여 내부확인을 하지 못하였으며, 통상적인 이용상황을 기준하여 감정 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

I. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1199-4				건물명	-				
구조	철근콘크리트조 슬래브지붕				규모	지하1층/지상4층				
용도	근린생활시설 및 주택				사용승인일	1992.06.23				
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고	
설치유무	○	○	○	○	-	-	-	-	-	
일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)				
가	제4층/제401호	66.1	155.4	44.07	199.47	77.9				

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	구월동 1202-7	성화빌라 3층/302호	39.45	103,000,000	2,610,000	2024.03.12 1992.12.31
2	구월동 1209-11	무궁화빌라 3층/303호	39.92	110,000,000	2,750,000	2024.08.10 1993.09.25

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2024.03.12	39.45	2,610,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 시점수정

가. 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2024년 02월	97.3	$(95.8 - 97.3) / 97.3 \times 100$	-1.542% (0.98458)
	2024년 12월	95.8		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국 부동산원 전국주택가격동향조사상 인천광역시 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편의시설과의 배치
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	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

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1)구월동 1202-7 성화빌라 3층/302호	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

구분	현지 가격조사내용	비고
본 건	시세수준은 약 2,300,000원/㎡(전유면적)내외 수준인 것으로 조사됨.	-

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	구월동 1199-4	4층/402호	147.9	법원 경매	355,000,000	2,400,000	2024.09.02 1992.06.23
2	구월동 1209-4	백학빌라 2층/202호	42.4	법원 경매	111,000,000	2,610,000	2024.04.08 1994.08.11
3	구월동 1214-10	1동 3층/302호	57.82	법원 경매	149,000,000	2,570,000	2023.12.18 1998.05.15

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.infocare.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
구월동	최근1년간	다세대	65.64	49	-

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)2,610,000	1.00	0.98458	1.00	0.900	2,310,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제4층/제401호	155.4	2,310,000	359,000,000

(구분건물)평가명세표

소 재 지	인천광역시 남동구 구월동 1199-4
건 물 명	제4층 제401호

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	<p>【 1동의 건물의 표시 】 인천광역시 남동구 구월동 1199-4</p> <p>【 도로명주소 】 인천광역시 남동구 독점로29번길 30</p> <p>철근콘크리트조 슬래브지붕 4층</p> <p>1층~4층 (각) 지하층</p>	근린생활 시설 및 주택	325.98 484.73			
	<p>【 전유부분의 건물의 표시 】 4층 401호 철근콘크리트조</p>	(다세대 주택)	155.4	155.4	359,000,000	
	<p>【 대지권의 목적인 토지의 표시 】 1. 인천광역시 남동구 구월동 1199-4</p> <p>대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율 : 1.</p>	대	577			
			66.1			
			577x--	66.1		
			577			
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	287,200,000	
				건 물 :	71,800,000	
	합				₩359,000,000.-	
		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 남동구 구월동 소재 '구월중학교' 남측 인근에 위치하는 구분건물로서, 인근에 아파트, 다세대주택, 각종 근린생활시설, 업무시설 등이 소재하며 제반 주위상황은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진·출입이 용이하며 인근에 버스정류장 및 지하철역 등이 소재하며 제반 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상4층 중 제4층 제401호로서,
(사용승인일 : 1992.06.23.)
외벽 : 드라이비트 마감등,
창호 : 알루미늄새시 창호임.

(4) 이용상태

공부상 다세대주택임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수, 급탕설비, 난방설비 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

정방형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 노폭 약 8m의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역,가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

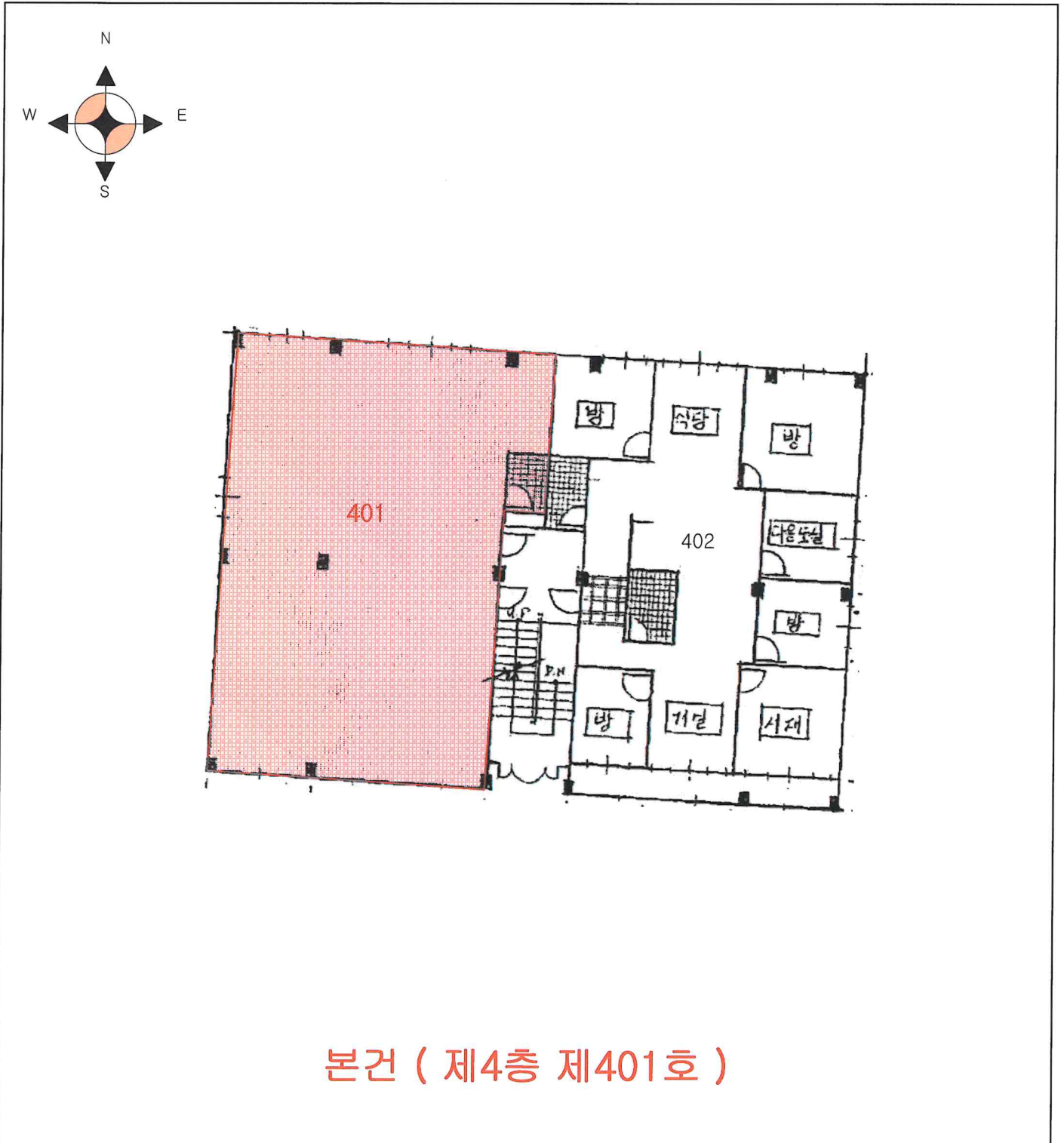
위 치 도

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1199-4 제4층 제401호
-----	--------------------------------



호 별 배 치 도

NO SCALE



본건 (제4층 제401호)

수수료 청구서

(전화: 032-433-3900, FAX: 032-442-3838)

문서번호 : DI252-012101

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 임장춘 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.21 자 귀 제 「 2025타경504067 」 호로

의뢰하신 「 인천광역시 남동구 구월동 1199-4 4층 401호 」 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	431,920	
실 비	여 비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타 실비	3,000
소 계	235,000	(200,000+309,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 431,920
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	666,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	66,600	
합 계	732,600	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	732,600	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 인천법원 : 100-016-758348(예금주:(주)감정평가법인 대일감정원)

(주)감정평가법인 대일감정원 경인지사

