

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 변진섭 소유물건
(2025타경507328)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정평가서번호: MCH-2025-0213-01

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.

미추홀감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

감정평가액	일억일천사백만원정 (₩114,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매16계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	변진섭 (2025타경507328)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.25	2025.02.25 ~ 2025.02.25	2025.02.25		
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	1호	구분건물	1호	-	114,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩114,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 "인천간석초등학교" 남동측인근에 위치하는 다세대주택(대원빌라) 4층 403호에 대한 인천지방법원의 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 : 없음.

4. 감정평가 방법

- (1) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- (2) 본건은 토지의 소유권(대지권)과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 원가법, 수익환원법등 적정하지 아니한 평가방식은 배제하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 02월 25일자 임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 02월 25일이며 가격조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사 완료일은 2025년 02월 25일자로 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 기타 사항

- (1) 본건 현장조사시 폐문부재로 내부확인이 불가능 하였는바 이용상황 및 외부관리상태, 건축물현황도 등을 기준으로 평가하였음
- (2) 본건의 호별위치표시는 현관문표시를 기준하였음.

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1245-1					
건물명 동, 층, 호수	(대원빌라) 4층 403호					
기호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용율	
1 4층 403호	37.09	10.66	47.75	17.92	77.7%	
용도	다세대주택	사용승인일자	1994년	07월	02일	

Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 실거래사례

(거래가격 단위: 천원)

사례	소재지	건물명 (용도)	동호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사례가격	자료출처	거래시점
								신축년도
가	구월동 124*~*	다세대 주택	20*호	35.43	24.31	92,000	부동산 정보체계	2024.03.28. 1988.12.
나	구월동 1238-**	다세대 주택	40*호	30.32	17.99	120,000	부동산 정보체계	2024.04.13. 1993.12.

▶ 자료출처 : 한국부동산원 부동산정보체계 (KAIS)

(2) 비교사례의 선정

위 비교사례 중 대상물건과 물적유사성이 높고, 인근지역 유사부동산의 적정시세를 반영하고 있다고 판단되는 【사례 #가】를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물건 특성 및 지역적 범위 등을 고려하여 아래 가격지수를 활용하였음.

[인천광역시 연립/다세대주택 매매가격지수]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래시점 : 2024.03.28, 2024년02월 지수를 적용 함
 기준시점 : 2025.02.25, 2025년01월 지수를 적용 함
 2024.03.28 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 97.3
 2025.02.25 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 95.6
 시점수정치 : $95.6/97.3=0.98253$

5. 가치 형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.06	인근지역내 거래사례로서 본건이 도로조건, 접근성 등에서 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	인근지역내 거래사례로서 내부요인 대등시 됨.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 향별효용	1.00	1.05	호별요인(위치별효용 등)에서 사례대비 본건이 우세함
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
기타 요인	장래동향, 기타 가격변동요인 등	1.00	1.08	인근유사물건의 호가수준을 반영함.
누 계			≒ 1.202	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

(단위 : 천원)

기호	거래사례	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액	결정가액
1.	92,000	1.00	0.98253	1.202	37.09/35.43	113,742	114,000

IV. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 실거래/평가사례

(단위:천원)

사례	소재지	건물명 (용도)	동호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사례가격	자료출처	사례시점
								신축년도
가	구월동 124*-*	다세대 주택	20*호	35.43	24.31	92,000	부동산 정보체계	2024.03.28. 1988.12.
나	구월동 1238-**	다세대 주택	40*호	30.32	17.99	120,000	부동산 정보체계	2024.04.13. 1993.12.
다	구월동 124*-*	다세대 주택	20*호	39.87	18.88	105,000	경매평가 KAPAHUB	2024.10.11. 2002.04.
라	구월동 1247-**	다세대 주택	2층*호	30.88	--	103,000	경매평가 KAPAHUB	2023.06.29. 1978.02.

(2) 연립/다세대 경매낙찰가율 통계

(용도 : 연립/다세대, 단위 : %)

지역통계(인천지방법원)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수/총건수	비 고
최근1년간 평균	65.3	1383/5390	법원경매정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근지역 유사부동산의 가격수준 (전유면적기준)

주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m ²)	비고
주거지대	연립/다세대주택	세로가~ 소로각지	2,700,000 ~ 3,100,000	실거래가자료 및 현장조사 등

2. 감정평가액의 결정

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)
1	4층 403호	37.09	114,000,000	@3,073,604
감정평가액 합계			₩114,000,000.-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 탐문조사에 의한 인근 유사부동산에 대한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 본건 감정평가액으로 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1.	(1동의건물의 인천광역시 남동구 구월동 대원빌라 (도로명주소) 인천광역시 남동구 당좌로 15 (전유부분의 4층 403호 (대지권의목적 1. 인천광역시 남동구 구월동 대지권종류: 대지권비율:	표시) 1245-1 건물의 인토지의 1245-1 1. 소유권	표시) 표시) 대	철근콘크리트조 및 조적조 슬래브지붕 4층 다세대주택 1층 2층 3층 4층 지층			114,000,000	비준가액	
합 계							₩114,000,000.-		
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 "인천간석초등학교" 남동측인근에 위치하는 다세대주택(대원빌라) 4층 403로서 주위는 간선도로후면 기존주거지대인 바 주변환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

동측 및 북측으로 접한 소로를 통하여 호구포로, 구월로 등 간선도로에 연계되며 인근에 인천지하철 모래내시장역, 버스정류장이 소재하는 등 교통여건은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 및 조적조슬래브지붕 4층건내 4층 403호로서
외벽: 벽돌무늬외장타일 등.
내벽: 몰탈위 페인팅 등
창호: 샷시창호임.
사용승인일: 1994.07.02.

(4) 이용상태

다세대주택임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스공급설비 등.

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

가장형의 토지로서 다세대주택의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측, 동측으로 소로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

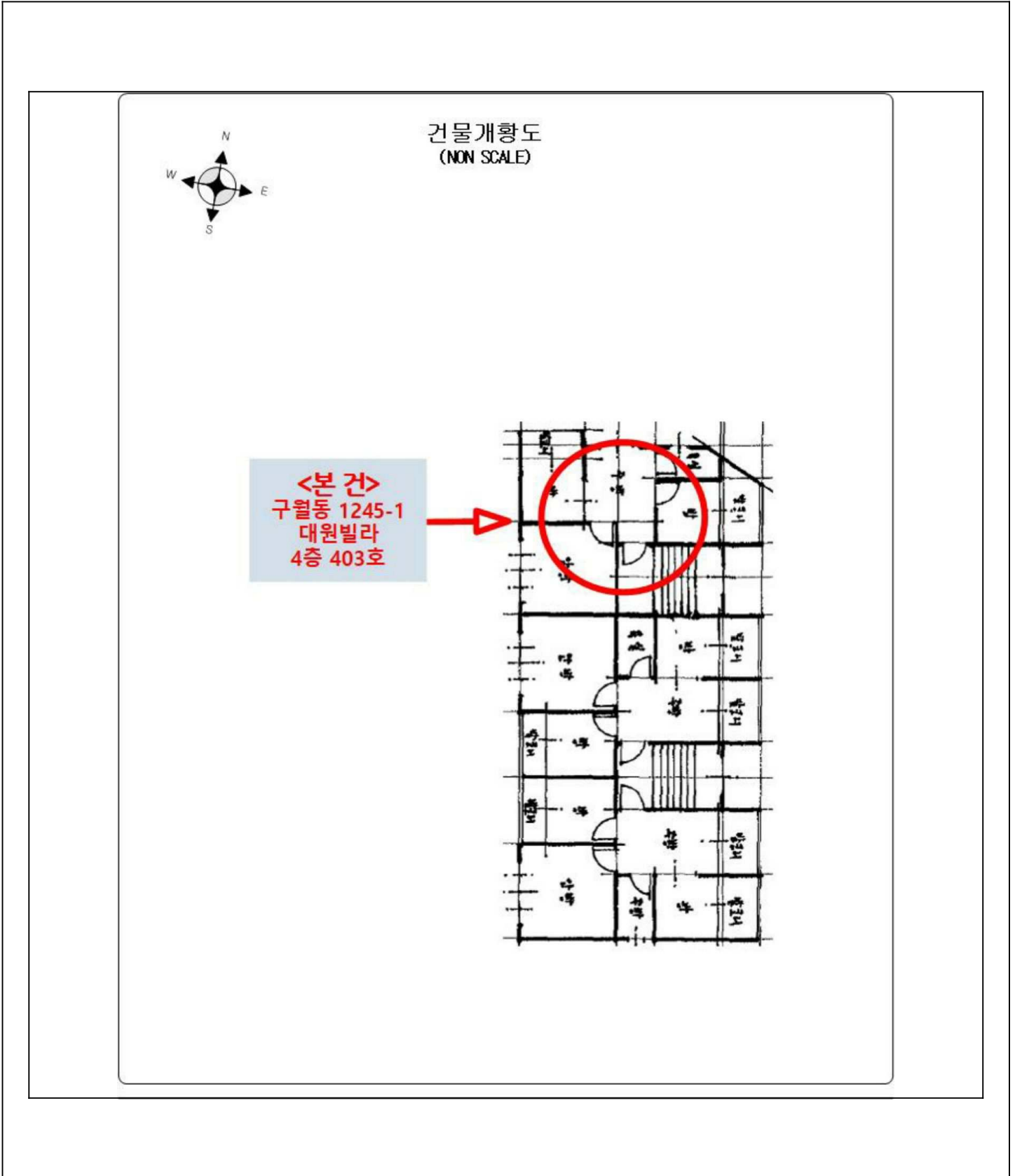
위치도



소재지 인천광역시 남동구 구월동 1245-1 대원빌라 4층 403호



건물개항도





403



1