감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 변진섭 소유물건(2025타경507465)

의 뢰 인: 인천지방법원 사법보좌관 김진득

감정평가서번호: KI250221-02-012

발송 No. 2025 .03. 04 감정평가법인 국토

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 국토 경인지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 전 한 철 (인)

(주)감정평가법인 국토 경인지사 지사장 곽 세 근 (서명또는인)

감정평가액	팔천만원정(₩80,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 김진득	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	변진섭 (2025타경507465)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.02.28	2025.02.27 ~ 2025.02.28	2025.02.28

감정평가내용

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	1개호	구분건물	1개호	-	80,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩80,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 이 석 원 (인)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

대상물건은 인천광역시 미추홀구 학익동 소재 '학익여자고등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물 (통칭)신성빌라 제다동 제2층 제302호)으로서, 인천지방법원의 경매 목적 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경

소 재 지 [도로명주소]	인천광역시 미추홀구 주안동 1283-12 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 인하로298번길 62-14
건물명 및 동·층·호수	(통칭)신성빌라 제다동 제2층 제302호
건물의 구조	벽돌조 슬래브 위 기와지붕 지하1층/지상2층
사용승인일자	1988.05.18.
주 용 도	다세대주택

기호	해당 동/층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	다/2/302	32.475	4.485	36.96	87.9	25.85	다세대주택

[출처 : 귀 제시목록 및 관련 공부]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2025년 02월 28일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대하여 2025년 02월 27일부터 2025년 02월 28일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 본건의 존재 여부, 본건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 본건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 본건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건의 소재지 및 면적 등은 귀 원이 제시한 목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

나. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 일괄평가가 원칙으로 토지 · 건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

다. 본건은 현장조사 당시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인해 내부 확인이 곤란하였으며, 후첨 '호별배치도'는 집합건축물대장상 건축물현황도가 존재하지 않는바, 본건의 평가전례, 외부관찰 등에 의거하여 개략적으로 도시하였으며, 외부관찰 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였는바, 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 본건 토지기호(1)은 공부상 지목이 '답'이나, 현장조사시 다세대주택((통칭)신성빌라)건부지로 이용중인바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 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 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 대상물건의 특성 등을 고려하였을 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 것으로 판단되는 바, 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

나. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건의 거래사례 및 평가사례(최근 3년 이내)

기호	전유면적 (㎡)	거래시점 및 평가시점	거래금액 및 평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
해당사항 없음.					

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
A	주안동 150*-3*	(통칭)연흥빌라 */3/30*	35.17	2024.08.**. / 1992.01.31.	85,000,000	2,416,833
B	주안동 149*-*	(통칭)원흥빌라 */2/20*	33.56	2024.12.**. / 1991.02.05.	85,000,000	2,532,777

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적(㎡)	평가목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
C	주안동 130*-*	(통칭)성은빌라 */2/20*	41.76	법원경매	2024.01.**. / 1992.10.15.	101,000,000	2,418,582
D	주안동 127*-*	(통칭)정신빌라 */2/20*	33.72	법원경매	2024.12.**. / 1990.10.15.	80,000,000	2,372,479
E	주안동 130*-*	(통칭)성은빌라 */1/10*	32.49	법원경매	2025.02.**. / 1993.09.03.	87,000,000	2,677,747

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPA HUB)]

라. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
유사 평형 다세대주택	전유면적당: 2,300,000원/㎡ ~ 2,500,000원/㎡수준 (층 · 향 · 면적 등에 따라 차이가 발생할 수 있음)

마. 경매 낙찰가율(최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율)

지역 / 기간	인천광역시 미추홀구 주안동 2024년 02월 28일 ~ 2025년 02월 27일(1년 평균)			
구 분	인천광역시 미추홀구		미추홀구 주안동	
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
연립	60.84	75	64.67	28
다세대	61.61	375	60.58	140

[출처 : 태인경매]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
B	주안동 149*-*	(통칭)원흥빌라 */2/20*	33.56	2024.12.**. / 1991.02.05.	85,000,000	2,532,777	가

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 연립·다세대주택 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 연장 적용하였습니다.

2) 연립·다세대주택 매매가격지수

- 본건 기호 가 / 사례 기호 B

구 분	2024년 11월	2025년 01월
연립·다세대주택 매매가격지수 (인천광역시 전체)	96.0	95.6

※거래시점 : 2024.12.05, 거래시점 직전 월인 2024년 11월 지수를 적용하였습니다.
※기준시점 : 2025.02.28, 기준시점 직전 월인 2025년 01월 지수를 적용하였습니다.

3) 시점수정치 산정 및 결정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치 산정	시점수정치
가	B	인천광역시 전체 2024.12.05.~25.02.28.	95.6 / 96.0	0.99583

감정평가법인 국토

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

■ 구분건물(주거용) [본건 기호 가 / 사례 기호 B]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	0.98	본건은 거래사례와 비교하여 차량이용의 편리성 등에서 열세합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대체로 유사합니다.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	1.00	대체로 유사합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
가치형성요인 비교치	**0.98 x 1.00 x 1.00 x 1.00**	**0.980**	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상부동산 적용단가

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	2,532,777	1.000	0.99583	0.980	2,471,771	2,470,000

2) 대상부동산 시산가액

기호	동/층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	다/2/302	32.475	2,470,000	80,213,250	80,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의한 시산가액을 본건의 감정평가액으로 결정하였으며, 본건의 특성 등을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소 재 지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	인천광역시 미추홀구 주안동 1283-12	(통칭)신성빌라 다/2/302	32.475	25.85	80,000,000	다세대주택
합 계		80,000,000원				

끝.

KI250221-02-012

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	인천광역시 미추홀구 주안동	1283-12 제다동	다세대주택	벽돌조 슬래브 위 기와지붕 2층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 인하로298번길 62-14			1층~2층(각) 지하실 벽돌조 슬래브지붕 부속건물	73.92 73.92 2.40			
1	인천광역시 미추홀구 주안동	1283-12	답	제2종일반주거지역 (내)	157			현황'대'
가				벽돌조 제2층 제302호	32.475	32.475	80,000,000	비준가액 (공용면적 4.485㎡ 포함평가)
				1.소유권 --------- 대지권	25.85 157x----- 157	25.85		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	64,000,000	
						건 물 :	16,000,000	
	합 계						₩80,000,000.-	
			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

대상물건은 인천광역시 미추홀구 학익동 소재 '학익여자고등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물 (통칭)신성빌라 제다동 제2층 제302호)으로서, 주위는 다세대주택, 아파트 단지, 공원, 각급 학교 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반주위 환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 남측(주승로), 서측(미추홀대로)으로 대중교통수단을 이용할 수 있는 노선버스정류장이 소재합니다.

(3) 건물의 구조

벽돌조 슬래브 위 기와지붕 지하1층/지상2층 건물 내 제2층 제302호로서,
(사용승인일 : 1988.05.18.)

외벽 : 벽돌쌓기 마감 등.
창호 : 샷시창호 등입니다.

(4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생설비(급배수, 급탕), 난방설비(도시가스보일러) 등이 되어있습니다.

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

인접도로 및 인접토지와 등고평탄한 세장형 토지로서, 주거용(다세대주택) 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 노폭 약 3m 내외의 아스팔트 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지기호(1) : 제2종일반주거지역(2023-09-25), 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

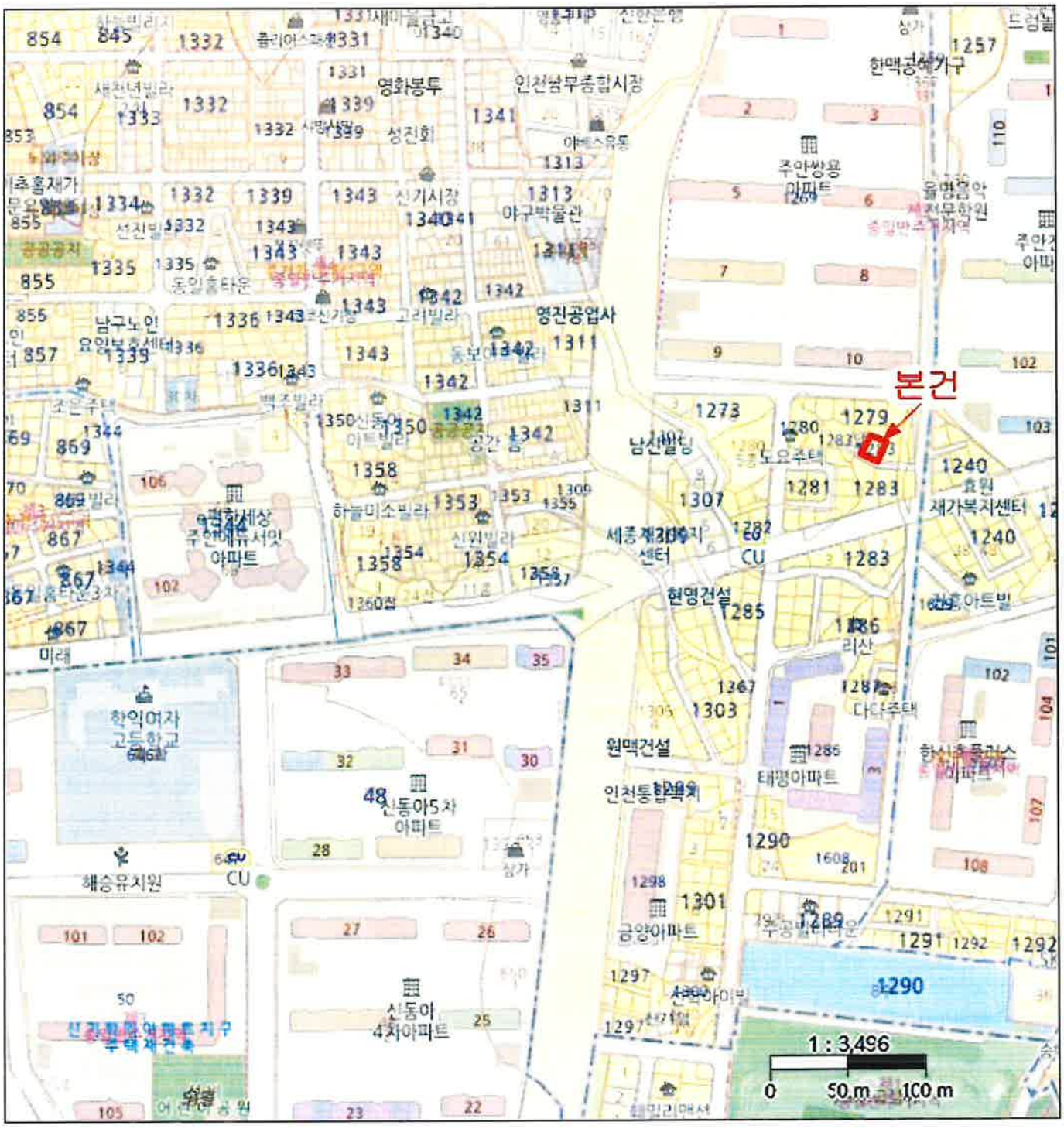
임대관계 : 미상입니다.
기타사항 : 본건 토지기호(1)은 공부상 지목이 '답' 이나, 현장조사시 다세대주택((통칭)신성빌라)건부지로 이용중인바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 미추홀구 주안동 1283-12 (통칭)신성빌라 제다동 제2층 제302호

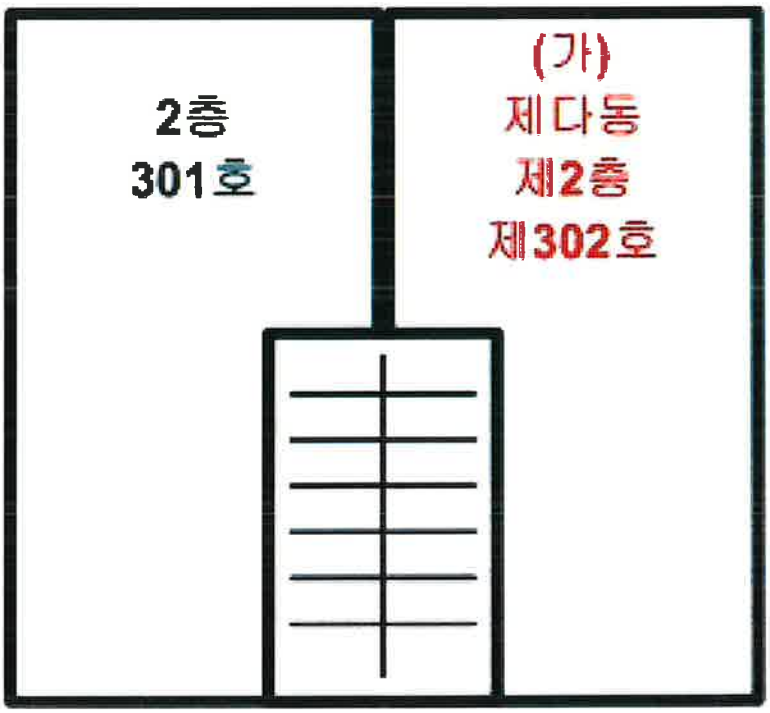
위 치 도

소 재 지	인천광역시 미추홀구 주안동 1283-12 (통칭)신성빌라 제다동 제2층 제302호



건 물 개 황 도

< 호 별 배 치 도 >



(가) 인천광역시 미추홀구 주안동 1283-12
(통칭)신성빌라 제다동 제2층 제302호

사 진 용 지

본건 전경

본건 공동출입구 전경

본건 복도 및 현관 전경

본건 단지 전경

사 진 용 지

주위 환경