

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 변진섭 소유물건(2025타경507585)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: G2502-2-2503

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 프라임감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

프라임감정평가법인(주) 경인지사

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
박문수

프라임감정평가법인(주) 경인지사 지사장 박문수 (서명또는인)

감정평가액	팔천사백만원정 (₩84,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매18계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	변진섭 (2025타경507585)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.17	2025.03.17	2025.03.17		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	84,000,000
	합계					₩84,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 문학동 소재 “문학정보고등학교” 서측 인근에 위치하는 부동산으로 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 나. 감정평가조건

해당사항 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

#### 가. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 17일로 하였음.

#### 나. 실지조사기간

본건에 대하여 2025년 03월 17일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

### 4. 감정평가 법적 근거 및 방법

#### 가. 감정평가 법적 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 감정평가 관련 규정(감정평가에 관한 규칙)

<b>제7조 개별물건기준 원칙 등</b>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</p> <p>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</p> <p>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</p> <p>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<b>제11조 감정평가방식</b>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <p>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</p> <p>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</p> <p>3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<b>제12조 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정</b>	<p>① 감정평가법인 등은 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.</p> <p>② 감정평가법인 등은 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.</p> <p>③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>
<b>제16조 토지와 건물의 일괄감정평가</b>	<p>감정평가법인 등은 「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.</p>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 감정평가 방법 적용

- 1) 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제12조, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 감정평가하였음.
- 2) 대상물건은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하되, 인근 유사물건의 시세수준, 평가사례, 경매통계분석 등 기타자료 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였음.

## 5. 그 밖의 사항

- 가. 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문 부재 등으로 인해 내부를 조사하지 못하여 외부 관찰 및 탐문 등에 의하여 유사 건물의 일반적·평균적인 상태를 상정하여 평가하였으니 귀 업무에 참고하시기 바람.
- 나. 본건의 소재지, 동·호, 면적 등은 귀 의뢰목록 및 공부서류(등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등)에 의거하였으며, 호별 위치는 행정청에서 발급된 건축물현황도 및 현황을 기준으로 위치 확인하였음.
- 다. 본건은 귀 법원의 제시사항에 따라 토지·건물 배분가액을 후첨 “구분건물 감정평가 명세표”에 기재하였으며, 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 발표한 “공동주택 토지·건물 배분비율표”에 의거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 물건 개요

#### - 건물 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 문학동 395-10 [도로명주소 : 인천광역시 미추홀구 소성로350번길 50-8]					
건물명칭	신성빌라					
건물 구조	철근콘크리트조 슬래브지붕	건물 층수	지층/지상4층			
대지면적	572.2㎡	건물 연면적	656.67㎡			
주용도	다세대주택	호수/세대수	14세대			
용도지역	제1종일반주거지역	사용승인일자	1995.03.17			
건물설비	위생급배수	난방설비	소화전	승강기	주차장	기타
	0	0	0	-	-	-
건물 사진			배치도			
						

#### - 평가 대상물건 개요

기호	동·층·호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용율 (%)	대지권 (㎡)	용도	공동주택 가격 (2025.1.1)
1	1동 4층 403호	36.0	10.08	46.08	78.13	40.17	다세대주택	42,900,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 평가개요

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

---

대상물건 평가액 = 비교사례 거래단가 \* 사정보정 \* 시점수정 \* 가치형성요인비교 \* 면적

---

### 2. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 인근 매매사례

[출처: 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지 건물명	동·층 ·호	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	매매금액 (원)	사례단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	문학동 395-11 신성빌라	2동 4층 ***호	42.12	36.75	100,000,000	2,374,169	2024.05.17
							1995.03.17
#2	문학동 373-13외 오데로드빌	에이동 4층 ***호	63.45	28.62	150,000,000	2,364,066	2024.05.03
							2002.06.12
#3	문학동 393-11 대륙하이츠타운	3동 3층 ***호	59.51	47.6	120,000,000	2,016,468	2024.11.05
							1999.03.17

※ 사례의 호수는 개인정보보호차원에서 상세한 기재를 생략하였으며 이하 동일함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지 건물명	동·층 ·호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	사례단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
#가	문학동 395-8 대봉주택	2층 ***호	82.4	188,000,000	2,281,553	2024.01.24	법원 경매
#나	문학동 396-11	4층 ***호	86.92	176,000,000	2,024,850	2024.11.29	법원 경매
#다	문학동 397-21외 동서파크	1층 ***호	39.26	91,000,000	2,317,881	2022.12.07	법원 경매

## 다. 인근 유사부동산 시세수준

구 분	시세수준	비 고
유사 부동산	약 @2,000,000 ~ @2,400,000 원/㎡ (전유면적 기준)	건축년도, 입지, 전유면적의 크기, 층별, 위치별 효용 등에 따라 가격 차이 있음

## 라. 대상물건 매매내역 및 평가내역

### 1) 최근 3년 이내 매매내역

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	매매일자	매매가격 (원)	비 고
1	-	해당없음	-

### 2) 최근 3년 이내 평가내역

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	기준시점	평가가액 (원)	비 고
1	-	해당없음	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 경매통계분석

[출처: 태인경매정보]

지역통계		인천			미추홀			문학동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰 가율	낙찰건 수	낙찰 가율	평균낙 찰가율	낙찰건 수	낙찰 가율	평균낙 찰가율	낙찰건 수
최근 1년간 평균	연립	64.34%	64.96%	167	58.99%	59.78%	87	47.34%	47.34%	1
	다세대	63.30%	62.68%	1,143	61.98%	61.55%	365	58.24%	60.81%	12
최근 6개월 평균	연립	64.73%	65.91%	87	60.30%	61.45%	47	0.00%	0.00%	0
	다세대	64.30%	62.85%	578	63.68%	63.06%	175	53.57%	56.75%	7

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례 선정

상기의 인근지역 내에 위치한 최근의 거래사례로서, 대상물건과 용도지역, 위치적·물적 유사성 등 비교가능성이 높다고 판단되는 아래의 거래사례를 비교사례로 선정함.

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 건물명	층·호	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	매매금액 (원)	사례단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	문학동 395-11 신성빌라	2동 4층 ***호	42.12	36.75	100,000,000	2,374,169	2024.05.17
							1995.03.17

### 나. 사정보정

인근지역 내 유사물건의 거래가격수준 등을 고려할 때, 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도 사정보정요인은 없음. (1.000)

### 다. 시점수정

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나, 본건의 경우 구분건물로서 대상물건의 특성 및 가격추이를 반영하고 있는 ‘한국부동산원 연립(다세대) 매매가격지수’를 적용하여 시점수정치로 산정하였음.

기호	산정기간	시점수정치	산정내역
1	2024.05.17 ~ 2025.03.17	0.98557	연립다세대 지역 : 인천광역시(24.05.17~25.03.17)  거래시점 : 2024.05.17, 2024년04월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.03.17, 2025년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년01월 지수를 적용함 2024.05.17 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 97.0 2025.03.17 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 95.6 시점수정치 : $95.6/97.0 \approx 0.98557$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 가치형성요인 비교

구 분	세부항목 (주거용)	비교치	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 오피스텔과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 (조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적 구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함
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	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함
소계		1.000	

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	2,374,169	1.00	0.98557	1.000	2,339,910	36.0	84,236,760	84,000,000

※ 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하여 처리하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액은 인근 유사부동산의 참고가격 자료(거래시세 수준, 감정평가사례, 경매통계 등)에 의하여 합리성이 인정되는 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

기호	감정평가액 (원)
1	84,000,000

# 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 문학동  [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 소성로350번길 50-8	395-10 신성빌라 1동	다세대주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층			84,000,000  비준가액 (공용면적 포함)			
				지층	94.47					
				1층	140.55					
				2층	140.55					
				3층	140.55					
	2. 동소	395-10	대	제1종일반주거지역	572.2				84,000,000  비준가액 (공용면적 포함)	
				(내) 철근콘크리트조 제4층 403호	36.0	36.0				
				2. 소유권 -----	40.17					
				대지권	572.2x-----	40.17				
					572.2					
<b>합 계</b>								<b>₩84,000,000.-</b>		
			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

인천광역시 미추홀구 문학동 소재 "문학정보고등학교" 서측 인근에 위치하며, 주변으로 연립주택, 다세대주택 및 소규모 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하며 동측 근거리(직선거리 약 1.1KM)에 인천지하철1호선 "문학경기장역"이 소재하는 등 대중교통의 이용편의도는 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지층/지상4층 건물 내 제4층 제402호로서  
(사용승인일:1995.03.17),  
외벽: 벽돌쌓기 마감 등,  
창호: 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 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

인접 토지 및 도로 대비 등고평탄한 자루형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건이 속한 토지 남측으로 노폭 약7미터의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(2014-01-13)(문학(자세한 사항은 도시창생과 문의)),  
가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의  
관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도  
권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

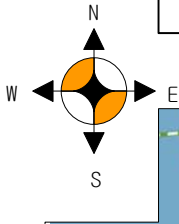
1) 임대관계  
임대미상임

2) 기타

-

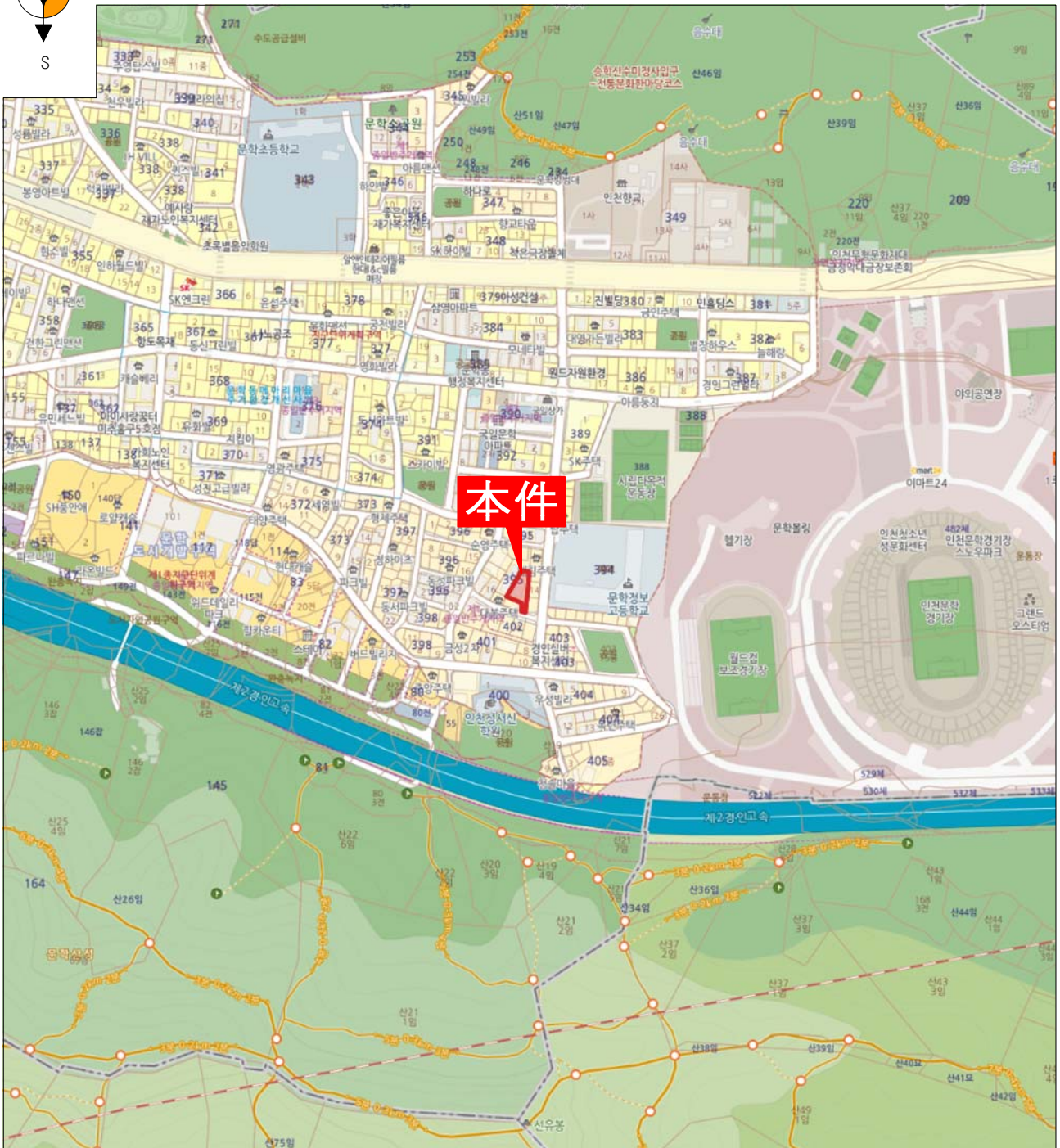
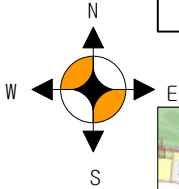
# 광역 위치도

소재지	인천광역시 미추홀구 문학동 395-10 신성빌라 제1동 제4층 제403호
-----	---

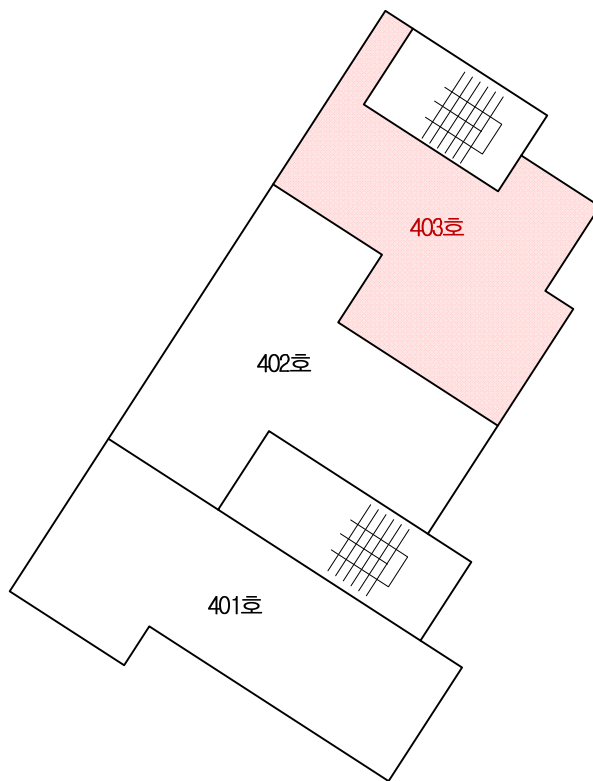
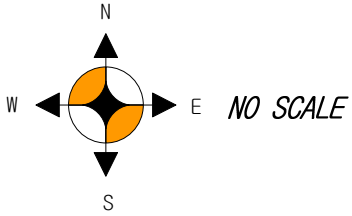


# 위 치 도

소재지	인천광역시 미추홀구 문학동 395-10 신성빌라 제1동 제4층 제403호
-----	---



# 건물개황도 및 임대상황



본건 : 신성빌라 제1동 제4층 제403호



3 1



403



( )



( )



( )