

감정평가서

건명	백기문 소유물건 (2025타경507885)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김진득
감정서번호	082503-31-00014

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

(주)감정평가법인 삼일 경인지사

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 임 술

(주)감정평가법인 삼일 경인지사 지사장 이임술 (서명또는인)

감정평가액	일억일천이백만원정 (\112,000,000. -)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김진득		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매10계		
소유자 (대상업체명)	백기문 (2025타경507885)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.12	2025.03.12	2025.03.12	
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	112,000,000
	합계					\112,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 대상물건 개요

본건은 인천광역시 서구 석남동 소재 "인천신석초등학교" 북측 인근에 위치하는 구분건물(금화빌라) 나동 102호로서, 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 1항, 제5조 제1항에 따라 '시장가치' 를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 1. 2., 2016. 8. 31.>

1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)을 말한다.

제5조(시장가치기준 원칙) ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

나. 실지조사 실시기간

물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025. 03. 12에 실시하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가조건
없음.

라. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제2호 및 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025. 03. 12을 기준으로 평가함.

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 1. 2., 2016. 8. 31.>

2. "기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말한다.

제9조(기본적 사항의 확정) ② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

제7조(개별물건기준 원칙 등)

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

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.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출

가. 대상 부동산 개황

소재지	인천광역시 서구 석남동 199-17							
명칭/층/호	금화빌라 나동 102호							
사용승인일	1988. 12. 09		구 조		벽돌조			
면적 (㎡)	기호	전용면적	공용면적	분양면적	대지권면적	전용률 (%)		
	1	51.33	5.16	56.49	41.316	90.9		
용 도	공 부				현 황			
	다세대주택				다세대주택			
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	-	-	-	○	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

사 례	소재지	건물 명칭/동	층 /호수	전용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						단 가(원/㎡)	사용승인일
1	석남동 183-***	미래타운	3층 /30*호	50.65	23.25	107,000,000	2024.05.15
						@2,112,537	2003.02.13
2	석남동 201-*	창대빌라 **동	2층 /20*호	36.5	25.19	81,000,000	2024.02.15
						@2,219,178	1990.10.19

(2) 비교사례의 선정

인근지역 내 거래사례로 대상물건과 물적 특성이 유사하여 비교가능성이 높은 ‘사례2’를 선정함.

다. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

라. 시점수정

(1) 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 월별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 연립 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 월별 인천광역시 연립 매매가격지수(2021.06=100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024	97.4	97.3	97.3	97.0	96.9	96.8	96.7	96.5	96.4	96.2	96.0	95.8
2025	95.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(3) 시점수정치 산출

	년월	가격지수	비고
사례 2 매매 당시 가격지수	2024.01	97.4	-
본건 기준시점 당시 가격지수	2025.01	95.6	-
시점수정치	-	0.98152	-

※ 거래시점: 2024.02.15, 2024년 01월 지수를 적용함.

기준시점: 2025.03.12, 2025년 02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 01월 지수를 적용함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	상 세 항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교치 결정

기호	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

※ 본건은 거래사례 대비 가치형성요인 대등함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 대상 부동산의 가치산정

(1) 대상 부동산의 적용단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	적용단가 (원/㎡)
1	2,219,178	1.000	0.98152	1.000	2,178,168

(2) 대상 부동산의 산정가액

기호	적용단가 (원/㎡)	전용면적 (㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)
1	2,178,168	51.33	111,805,363	112,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	적정시세 112,000,000원 내외 수준 [전용면적당 @2,180,000원/㎡ 내외 수준]
------	--

2. 인근 평가전례[출처: 감정평가협회 정보]

전례	소재지	건물 명칭/동	층 /호수	전용면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	평가 목적	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일		
1	석남동 217-**	백합마을	5층 /50*호	45.9	110,000,000	2025. 02. 21	경매	-
					@2,396,514	2004. 03. 12		
2	석남동 448-**	정석빌라 *동	4층 /40*호	37.29	107,000,000	2023. 05. 03	경매	65.01% 낙찰
					@2,869,402	1993. 05. 22		

3. 최근 1년간 평균낙찰가율 통계분석[출처 : 부동산태인, 단위:%]

구 분 기 간	인천광역시		서구		석남동	
	총낙찰가율	평균낙찰가율	총낙찰가율	평균낙찰가율	총낙찰가율	평균낙찰가율
다세대	63.38	62.81	65.98	65.67	60.93	58.50

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정 및 의견

	기 호	층. 호	감정평가액(원)
감정평가액	1	1층 102호	112, 000, 000
	총 액		112, 000, 000
결정의견	「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법 기준 시산가액은 상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례, 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 합리성이 인정되는 바, 「동 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.		

2. 그 밖의 사항

가. 구분소유물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 ‘구분건물 감정평가명세표’에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 곤란하여 외부관찰 및 탐문조사 등에 의해 표준적인 이용상황과 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는 바, 경매진행시 재확인 및 참고하시기 바랍니다.

다. 임대관계 미상임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

<표 4-21> 최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)

구분	5년 이하		6-10년		11-15년		16-20년		21-25년		26-30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대 광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

- 주 1 : 본 배분비율표는 토지와 건물가격의 합산가격에서 토지와 건물가격 비율을 산출하는 구분합산법을 적용하였음
- 주 2 : 본 배분비율표는 공동주택의 각 동(棟)별 1층의 1개 호를 기준으로 산정하였음
- 주 3 : 제시된 배분비율은 셀 구간별 평균비율이며, 분석자료의 한계로 인한 오류가 포함될 가능성 있음
- 주 4 : 분석결과 일부 평가경향과 일치하지 않은 구간은 전후(前後) 구간의 배분비율, 상위권역의 배분비율, 기존비율 등을 고려하여 배분비율을 제시하였음
- 주 5 : 공동주택의 토지·건물 배분비율은 상기 제시된 배분비율을 참조하되, 당해 상황을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음
- 주 6 : 서울, 경기지역의 세부 지역구분은 다음과 같음

구분	상세 지역	
서울	도심권	종로구, 중구, 용산구
	동북권	도봉구, 노원구, 강북구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
	동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구
	서남권	동작구, 관악구, 금천구, 영등포구, 구로구, 양천구, 강서구
	서북권	은평구, 서대문구, 마포구
경기도	경부권	수원시, 성남시, 용인시, 과천시, 안양시, 군포시, 의왕시, 안성시
	서해안권	안산시, 부천시, 광명시, 시흥시, 화성시, 오산시, 평택시
	경의권	고양시, 김포시, 파주시
	경원권	의정부시, 양주시, 동두천시, 포천시, 연천군
동부권	남양주시, 광주시, 이천시, 구리시, 하남시, 양평군, 여주군, 가평군	

※ 출처 : 「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」 한국부동산연구원 2021.06

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 서구 석남동 소재 '인천신석초등학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 본건과 동유형의 다세대주택 및 단독주택, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지역으로서 제반주위환경 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통이용편의도는 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

벽돌조 슬래브위 기와지붕 2층 건물 내 1층 102호로서,
(사용승인일자: 1988. 12. 09)
외벽: 적벽돌 치장쌓기 및 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽: 벽지 마감 등,
창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 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

본건은 인접도로 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 3~4m 내외의 포장도로와 접하며, 도로상태 양호함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지기호1

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호), 상대보호구역(인천 서부교육청평생교육과문의560-6659), 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

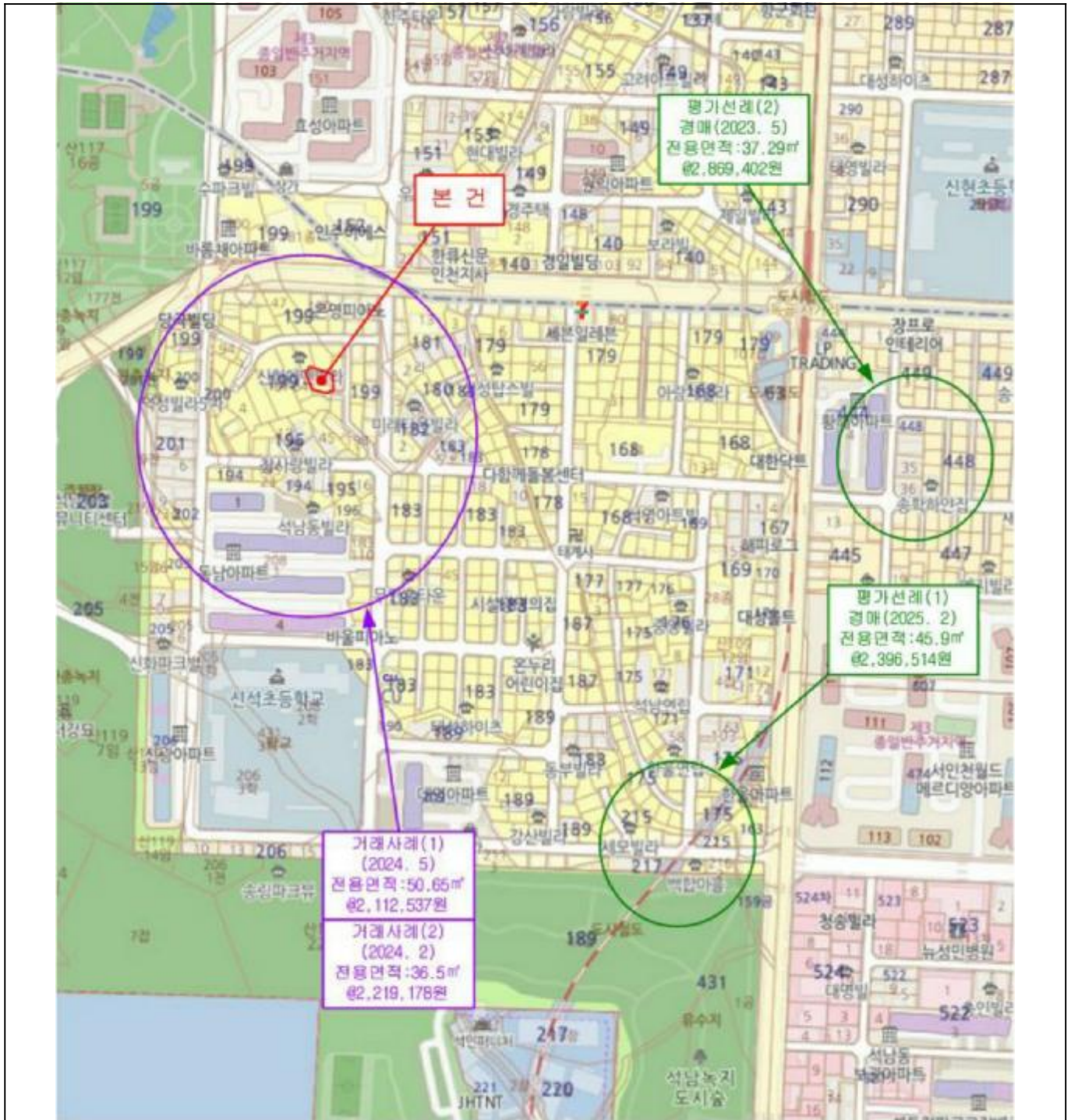
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

위 치 도



소재지 인천광역시 서구 석남동 199-17 금화빌라 나동 102호



내부구조도

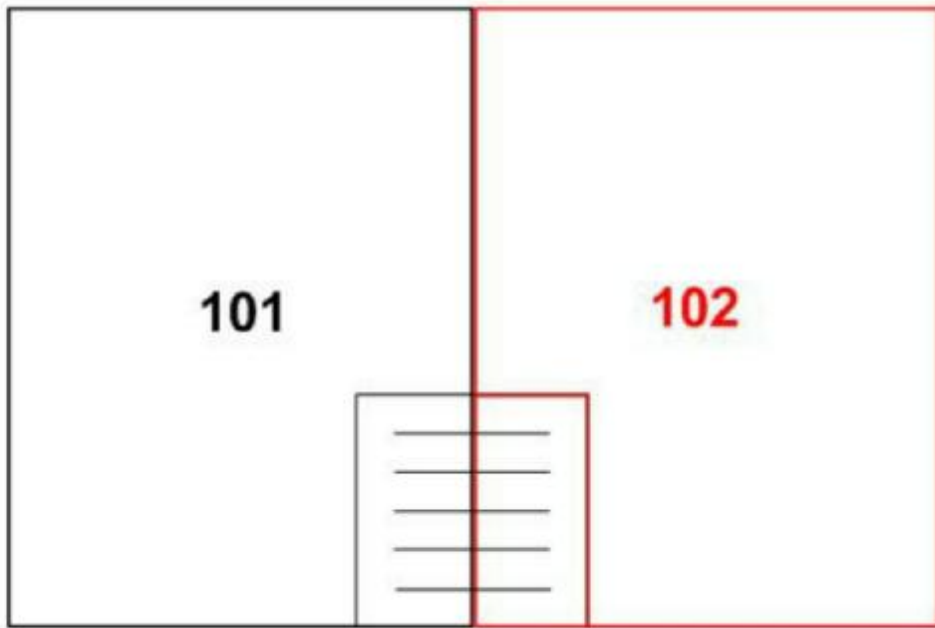


소재지

인천광역시 서구 석남동 199-17 금화빌라 나동 102호

[호별배치도]

< 인천광역시 서구 석남동 199-17 금화빌라 나동 1층 >



사 진 용 지



본 건 전 경

사 진 용 지



본 건 주 위

사 진 용 지



본 건 출입 구(1층)

사 진 용 지



본 건 현 관

수수료 청구서

(TEL: 032-508-6882, FAX: 032-508-6884)

문서번호 : 082503-31-00014

수신 : 인천지방법원 사법보좌관 김진득 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.04 자 귀 제 『 2025타경507885 』 호로

의뢰하신 『 인천광역시 서구 석남동 199-17 금화빌라 나동 102호 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	
실비	여비	110,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타실비	4,000
비	소계	126,000
특별용역비	-	
공급가액	416,000	1,000원 미만 절사
부가세	41,600	
합계	457,600	
기납부착수금	-	
정산청구액	457,600	

붙임 : 감정평가서 2부

※ 송금처 ※

(주)감정평가법인 삼일
지사장 이임술