

감정평가서

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 이상규

건명 : 망 양해용의 상속재산관리인
오인섭(2025타경513479)

번호 : 경인325110601호



(주)온누리감정평가법인 경인지사

인천광역시 계양구 계산새로71, 12층 에이1222호(계산동, 하이베라스)

TEL. (032)556-0677

FAX. (032)232-3656

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

(주)온누리감정평가법인 경인지사 지 사 장 박 희 백 (서명 또는 인)

감정평가액	일억오천일백만원정 (₩151,000,000.-)				
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가 목적	경매		
채무자	-	제출처	인천지방법원		
소유자 (대상업체명)	망 양해용의 상속재산관리인 오인섭(2025타경513479)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일	
		2025. 11. 07	2025. 11. 06 ~ 2025. 11. 07	2025. 11. 07	
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	1세대	구분건물	1세대	-	151,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩151,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				(인)
	심사자 : 감정평가사				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상물건의 평가개요

1. 평가목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 "구월초등학교" 남서측 인근에 위치하는 통칭 '이든 가하우스' 제3층 제303호에 대한 인천지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1208-14 제3층 제303호 [도로명주소]인천광역시 남동구 용천로11번길 35		
이용상황	다세대주택	사용승인일자	2013.04.01
건물의 구조 및 층수 / 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 / 보통	배후지의 상태 및 규모(단지규모)	보통 / 1개동 3개호/9세대
용도지역	제2종일반주거지역	기타	-

기호	구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1	제3층 제303호	59.58	8.0264	27.718	-

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 11월 07일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

(1) 실지조사 실시기간

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

실지조사기간은 2025년 11월 06일 - 2025년 11월 07일임.

(2) 조사 내용

구분건물 감정평가요항표 참조.

II. 기준가치 및 감정평가 조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 결정하였음.

시장가치라 함은 평가대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

3. 기타

(1) 지번, 면적, 호수 등은 귀 제시목록등에 의거하였음.

(2) 현장 조사 시 거주인 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부상태를 확인하지 못한 바, 외형조사와 귀 제시목록 및 건축물현황도와 평가전례에 따라 유사 물건의 통상적인 내부상태를 기준하여 감정평가하였으며, 경매 진행시 반드시 내부상태 확인을 하시기 바람.

(3) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 거래관행상 구분건물과 대지권이 일체로 거래 및 분양되고 있는

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니, 업무에 참조하시기 바람.

(4) 토지·건물 배분 가격은 법원감정실무 다세대주택의 토지·건물 배분비율표에 의거 배분하였으니 업무에 참고 바람.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 주된 방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2) 다른 감정평가방법

본건 구분건물의 다른 감정평가방법은 ① 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ② 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 일괄, 구분, 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

2. 감정평가액 산출과정

(1) 주된 방법에 따른 산출내역(거래사례비교법)

1) 거래사례의 선택

(가) 거래사례

(출처: 카이스, 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	건물명, 층, 호	용도	전유면 적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	구월동 1218-22	드림타운 제2동 제3층 제302호	다세대 주택	52.95	140,000,000	2,644,004	2024.12.20
							2010.12.14
B	구월동 1227-6외	제4층 제403호	다세대 주택	46.985	134,000,000	2,851,974	2024.12.23
							2012.04.26
C	구월동 1211-10외	예송파크빌6차 제2층 제203호	다세대 주택	56.93	152,000,000	2,669,946	2025.02.05
							2010.07.16
D	구월동 1208-14	제5층 제501호	다세대 주택	55.5	142,000,000	2,558,559	2025.03.13
							2013.04.01

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 평가사례

(출처:카파 허브 플러스)

기 호	소재지 지번	건물명 층, 호	용도	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) 전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점
							사용승인일
E	구월동 1208-14	제4층 제402호	다세대 주택	55	경매	163,000,000 (2,963,636)	2024.05.13
							2013.04.01

다) 사례의 선택

본건과 가치형성요인이 유사하다고 판단되는 거래사례 중 < 사례D >를 선택함.

* 선택 거래사례의 단가 = 142,000,000 / 55.5 ≒ 2,558,559 원/㎡

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

3) 시점수정

(가) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있는 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 대상의 시점수정은 한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 월간 매매가격지수 - 연립다세대

(자료출처 : 한국부동산원)

구 분	2024년 01월	2024년 02월	2024년 03월	2024년 04월	2024년 05월	2024년 06월	2024년 07월	2024년 08월	2024년 09월	2024년 10월	2024년 11월	2024년 12월
인 천	102.1	102.1	102	101.8	101.6	101.5	101.4	101.2	101.1	100.9	100.7	100.4
구 분	2025년 01월	2025년 02월	2025년 03월	2025년 04월	2025년 05월	2025년 06월	2025년 07월	2025년 08월	2025년 09월	2025년 10월	2025년 11월	2025년 12월
인 천	100.3	100.1	100	99.9	99.8	99.6	99.6	99.5	99.4	-	-	-

(라) 시점수정치 산출

구 분	매매가격지수	비 고
사례(D)의 거래시점(2025. 02) 지수	100.1	-
대상물건의 기준시점(2025. 09) 지수	99.4	-
시점수정치	0.99301	99.4/100.1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

조 건	항 목	비 교 치		비 고
		본건	사례D	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
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	1.00	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
비교치	누계	1.000	1.000	-

5) 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

(가) 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

= 사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 면적								
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1	2,558,559	1.000	0.99301	1.000	2,540,675	59.58	151,373,417	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

대상 물건은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상물건의 성격 상 수익환원법의 적용 곤란하여 주된 방법에 대한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 타당하지 않은 것으로 판단되는 바, 거래사례비교법으로 감정평가방법을 결정하였음.

(다)시산가액 조정 관련사항

1) 시산가액의 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액에 대상물건의 특성 및 평가 목적, 자료 분석 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

2) 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기 호	거래사례비교법 (원)	다른 감정평가방법 기준단가(원)	비 고
1	151,373,417	-	-

3) 시산가액 결정의견

본건은 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 의거 구분건물의 주된 감정평가방법인 거래사례비교법 기준 시산가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견 및 감정평가액 결정

1. 결정의견

본건은 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 상기 참고가격 자료 (거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의하여 지지되므로, 비준가액을 중심으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

2. 감정평가액 결정 : 151,000,000원

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	1동의 건물의 표시	1208-14	다세대 주택	철근콘크리트구조 스라브지붕 5층			151,000,000	비준가액
	[도로명주소]				1층	18.33		
	인천광역시				2층	188.41		
	남동구				3층	188.41		
	구월동				4층	188.41		
	전유부분의 건물의 표시			3층303호	59.58	59.58		
	대지권의 목적인 토지의 표시			철근콘크리트 구조				
	토지의 표시							
	1. 인천광역시	1208-14	대	제2종일반주거	316.5			
	남동구							
구월동								
대지권의종류			1. 소유권	27.718				
대지권의비율			1.	316.5x-- 316.5	27.718			
					토지·건물 배분가격			
					토지		75,500,000	
					건물		75,500,000	
합 계							₩151,000,000.-	
< 이 하 여 백 >								

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 이용 상태	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재하는 "인천구월초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 대단위 아파트단지, 다세대주택, 병원, 학교, 공원, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반주위환경은 보통임.

2. 교통 상황

본건까지 차량 통행이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통여건은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

본건은 철근콘크리트구조 스라브지붕 5층건내 제3층 제303호로서, 외벽은 인조석붙임 마감 등 창호는 하이샷시 창호임.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생 및 급배수 설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

5. 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용중임.

구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 이용 상태	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

6. 토지이용계획 및 기타공법상 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>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((외국인 등에의 한함, 대상: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대(2025.8.26.~2026.8.25.)))

7. 공부와의 차이

-.

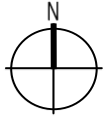
8. 임대 관계

미상임.

9. 기타 참고사항

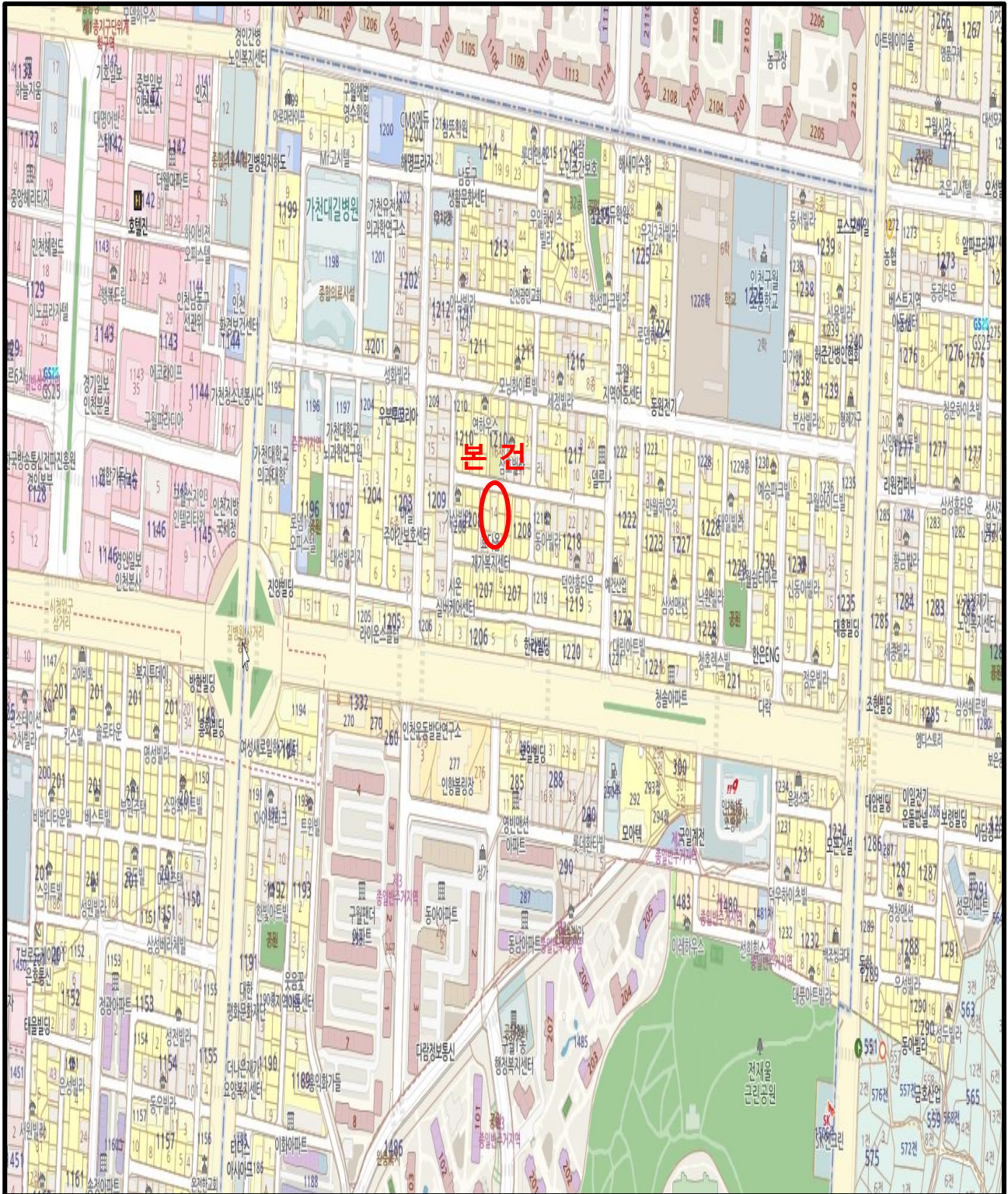
현장조사시 거주인 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 외형조사와 귀 제시목록 및 건축물현황도와 평가전례에 따라 유사물건의 통상적인 내부상태를 기준하였으니 경매 참여시 유의 바람.

위 치 도

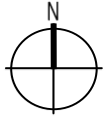


소재지

인천광역시 남동구 구월동 1208-14 제3층 제303호



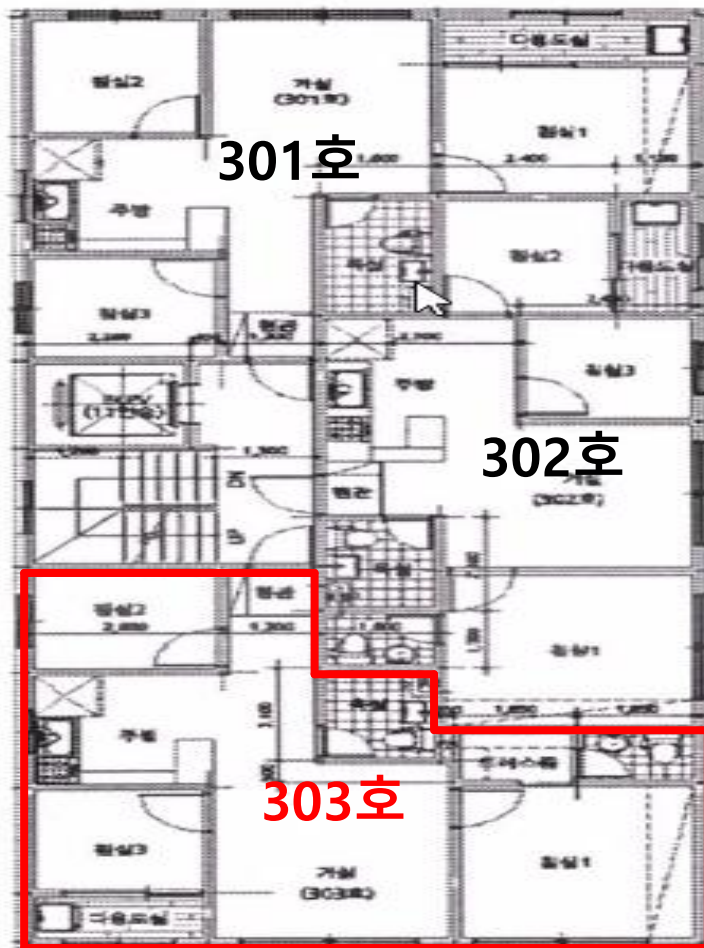
건물개황도



소재지

인천광역시 남동구 구월동 1208-14
제3층 제303호

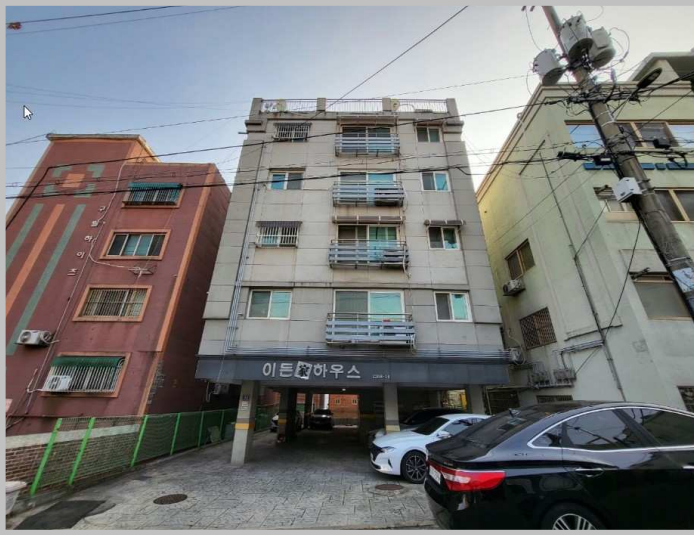
< 호별 배치도 >



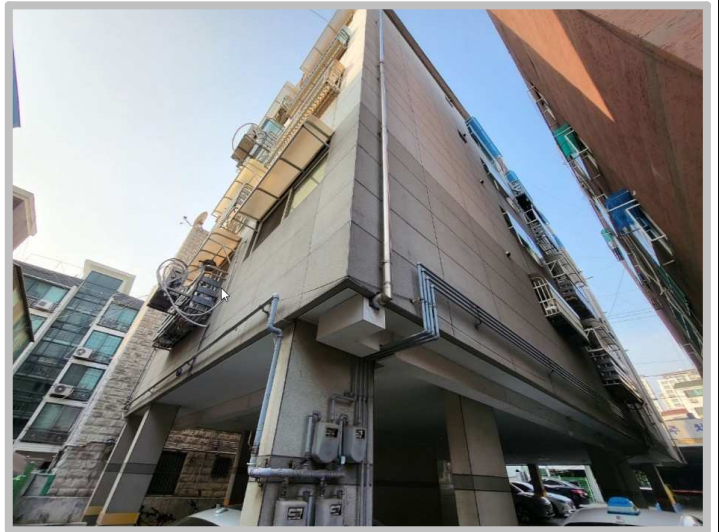
본 건

* 현장 조사시 거주인 및 이해관계인 등이 부재 등으로 인하여 내부상태를 확인하지 못한 바, 외형조사와 귀 제시목록 및 건축물현황도와 평가전례에 따라 유사물건의 통상적인 내부상태를 기준하였으니 경매 참여시 유의바람.

사 진 용 지



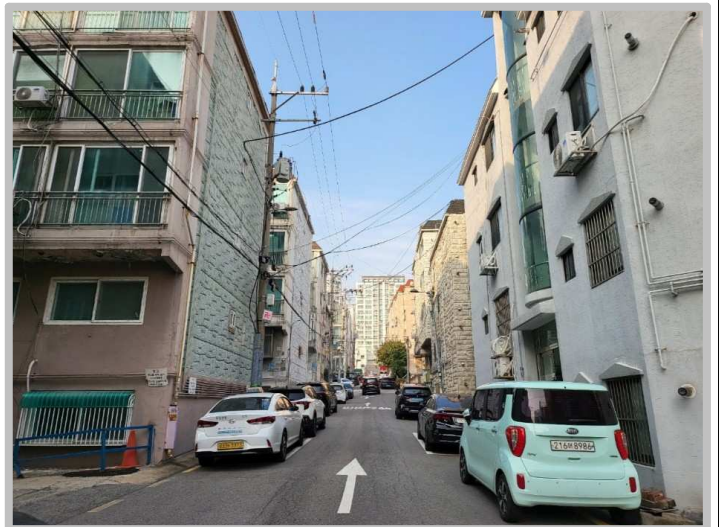
【 본건전경1 】



【 본건전경2 】

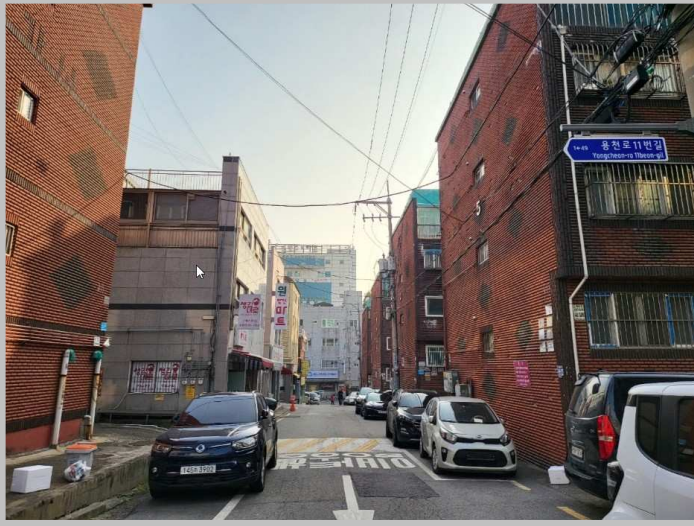


【 주위환경1 】



【 주위환경2 】

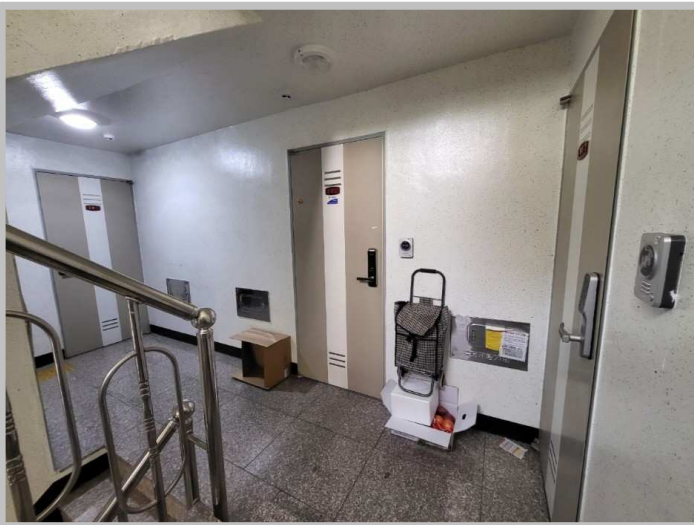
사 진 용 지



【 주위환경3 】



【 본건입구 】



【 본건복도 】



【 본건현관 】