

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명: 오동현 소유물건(2025타경502351)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정서번호: YS20250117-1-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 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.

연승감정평가사사무소

TEL. 010-9459-0830 FAX. 0505-182-3145

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

김동열

(인)

감정평가액	일억육천구백만원정 (₩169,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 경매17계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오동현 (2025타경502351)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 01. 20	2025. 01. 18 ~ 2025. 01. 20	2025. 01. 21	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	169,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩169,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		예드림 제A동 제3층 제301호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1  가	인천광역시 서구 검암동  [도로명주소] 인천광역시 서구 승학로506번길 23	620-11  예드림 에이동	공동주택[ 도시형생활 주택- 단 지형다세대 주택]	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층					
					1층	5.33			
					2층	162.43			
					3층	162.43			
					4층	150.95			
					5층	145.31			
		상동	620-11	대	제1종 일반주거지역	313.8			
				(내)	철근콘크리트구조				
					제3층 제301호	46.77	46.77	169,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 51.58㎡
				소유권	25.84				
			1.x ----- 대지권	313.8 x----	25.84				
	<b>합 계</b>						<b>₩169,000,000.-</b>		
				이 하	여	백			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 검암동 소재 '간재울중학교' 북서측 인근에 위치하는 '에드림' 에이동 제3층 제 301호에 대한 인천지방법원 경매17계의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 1월 20일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 1월 18일 ~ 2025년 1월 20일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분  
등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유  
건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 서구 검암동 620-11 예드림 에이동 제3층 제301호	
도로명주소	인천광역시 서구 승학로506번길 23	
주용도	공동주택[도시형생활주택- 단지형다세대주택] 12개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2012.08.01	
건물규모	층수	지상 5층
	연면적	626.45 m <sup>2</sup>
비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	에이동/ 3/301	다세대주택	46.77	4.81	51.58	25.84	90.67
합계 (1개호)			46.77	4.81	51.58	25.84	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

·

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	검암동 622-◎	4/40◎	다세대주 택	46.64	54.45	170,000,000 (@3,640,000)	2023.10.10 (2016.11.16)	-
#2	검암동 620-2◎	B/ 5/50◎	도시형생 활주택- 단지형다 세대주택	32.26	37	117,000,000 (@3,630,000)	2023.12.07 (2012.10.10)	-
#3	검암동 621-◎	3/30◎	도시형생 활주택- 단지형다 세대주택	43.82	49.25	149,000,000 (@3,400,000)	2024.03.04 (2012.05.08)	-
#4	검암동 621-◎	1/ 3/30◎	도시형생 활주택- 단지형다 세대	42.85	46.683	140,000,000 (@3,270,000)	2024.02.26 (2014.01.08)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2023.10.10/ 2025.01.20	
인천 연립다세대	-2.741% (0.97259)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.09	98.5
			기준시점 당시 지수	2024.12	95.8
		산식		$1 + (95.8 - 98.5) / 98.5$ $\approx 0.97259$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 사례대비 층별효용도 등 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.020	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	A/3/3 01	46.77	#1	3,640,000	1.000	0.97259	1.020	3,610,000	168,839,700	169,000,000
합계		46.77	-	-	-	-	-	-	-	169,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
주거지대	일반 주택지대	소로변	3,400,000-3,700,000	1종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	검암동 620-2◎ B/2/20◎	도시형생 활주택-단 지형다세 대주택	54.82	62.88	207,000,000	2024.04.12 (2012.10.10)	법원경매
					(@3,780,000)		
(2)	검암동621-◎ 3/30◎	도시형생 활주택-단 지형다세 대주택	43.82	49.25	149,000,000	2024.03.15 (2012.05.08)	담보
					(@3,400,000)		
(3)	검암동621-14 3/30◎	다세대주 택	59.59	66.38	220,000,000	2022.09.30 (2012.09.25)	시가참고
					(@3,690,000)		
(4)	검암동621-2◎ 2/20◎	다세대주 택	57.78	62.69	203,000,000	2023.08.28 (2010.05.26)	법원경매
					(@3,510,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	인천 서구 2024년 01월 ~ 2024년 12월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	38,298,000,000	27,289,917,021	71.3	1,049	255	24.3
연립	16,314,000,000	11,612,707,171	71.2	258	79	30.6

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	에이동 제3층 제301호	46.77	25.84	169,000,000
합계		46.77	25.84	169,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

·

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 서구 검암동 소재 "간재울중학교" 북서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철 인천2호선 '검바위역'이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 제3층 제301호로서,  
(사용승인일 : 2012.08.01)

외벽 : 치장 벽돌 붙임 마감 등.  
창호 : 하이샷시 창호임.

### (4) 이용상태

본건은 도시형생활주택(단지형다세대주택)으로서 주거용으로 이용중인 것으로 탐문조사되었음.

### (5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 도시가스 보일러에 의한 난방설비 등이 구비되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 장방형에 가까운 사다리형의 토지로서 '도시형생활주택(단지형다세대주택)'의

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 북서측으로 노폭 약 10미터의 포장도로에 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(검암1구획정리), 도로(접합),  
 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호 )<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역(인천서부교육청평생교육과문의560-6659)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 과밀억제권역(과밀억제권역)<수도권정비계획법>

**(9) 공부와의 차이**

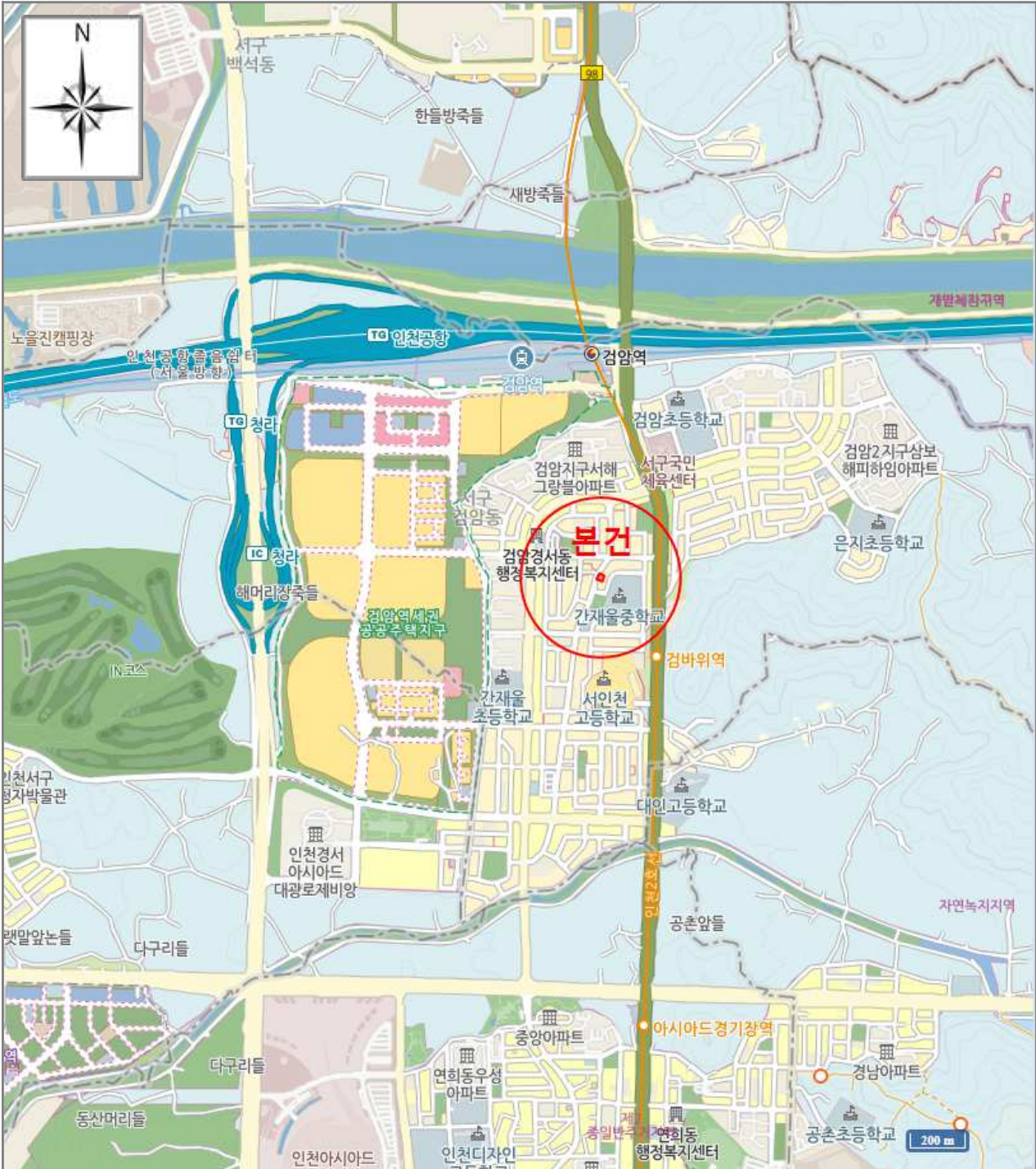
·

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

미상임.

# 광역 위치도

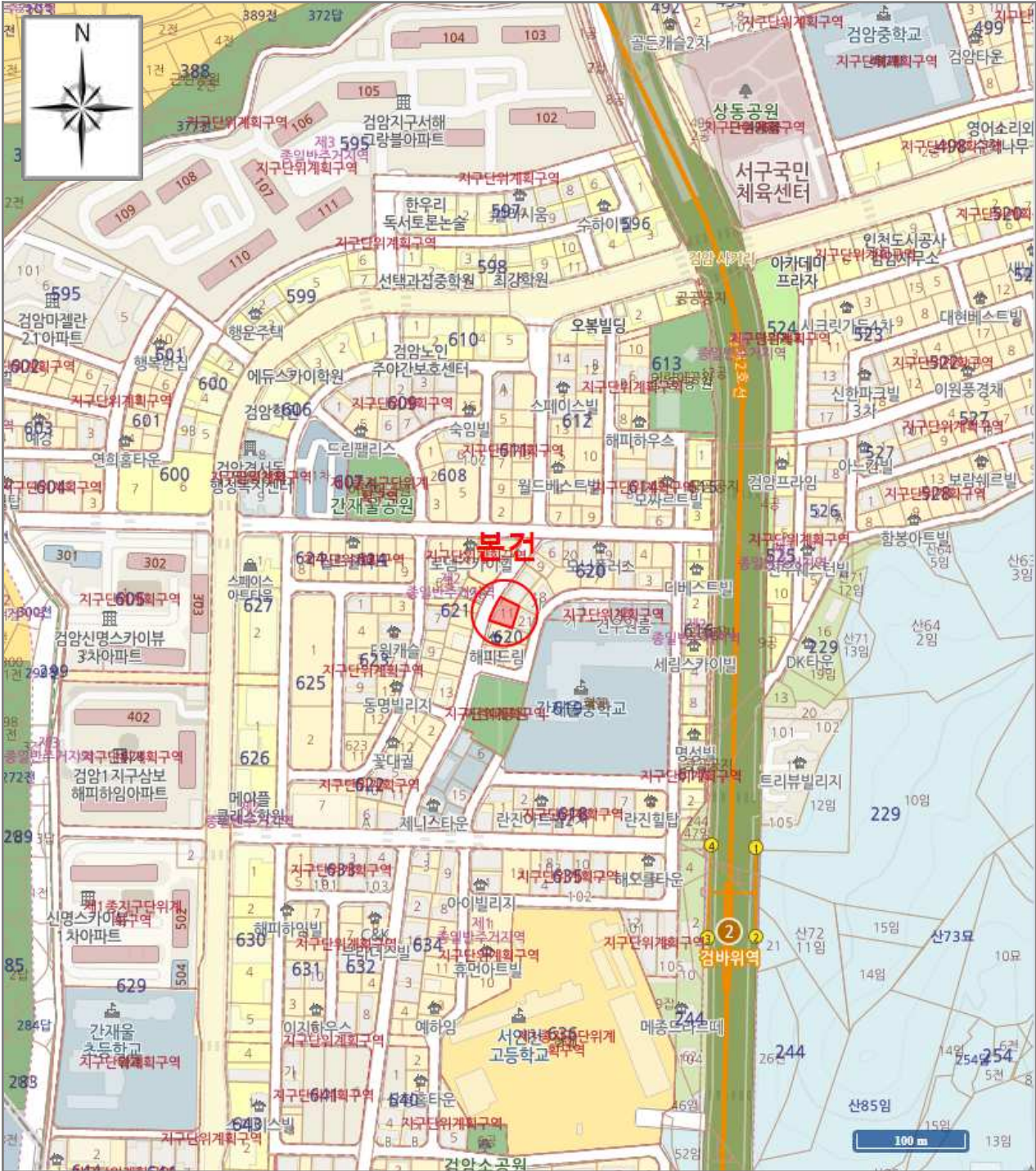
소재지	인천광역시 서구 검암동 620-11
-----	---------------------



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

# 상세 위치도

소재지	인천광역시 서구 검암동 620-11 예드림 에이동 제3층 제301호
-----	---------------------------------------



[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	------	--------	--------

# 3층 호별배치도 및 내부구조도

소재지	인천광역시 서구 검암동 620-11 에드림 에이동 3층 301호
-----	-------------------------------------

S = No Scale

[3층 호별배치도 및 내부구조도]



※ 본 내부구조도는 점유자의 폐문 부재로 인하여 내부관찰에 의한 것이 아니라 건축물대장의 건축물현황도를 기초로 작성된 것으로 실제 현황과는 다소 다를 수 있으니 유의바람.

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 검암동 620-11



본건 전경



본건 전경2

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 검암동 620-11



본건 인접 도로

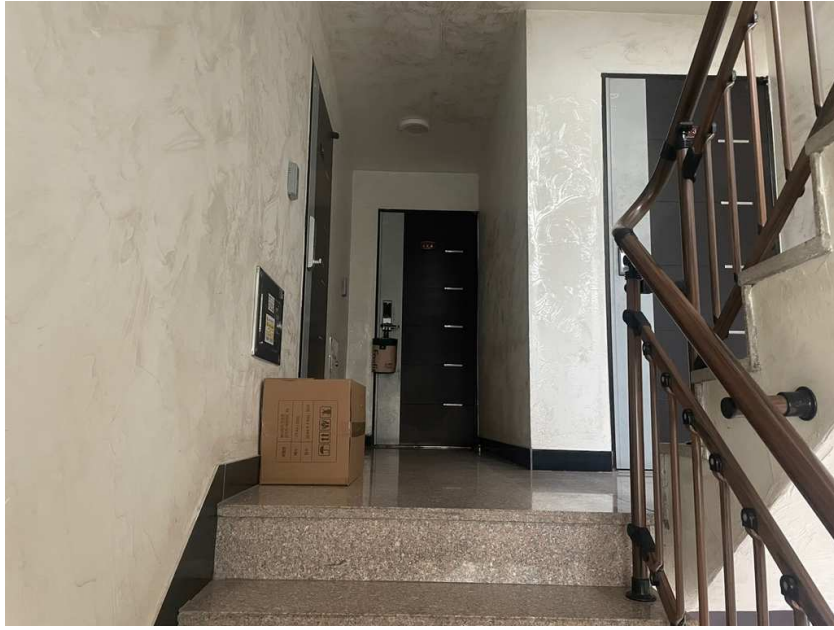


공동 현관

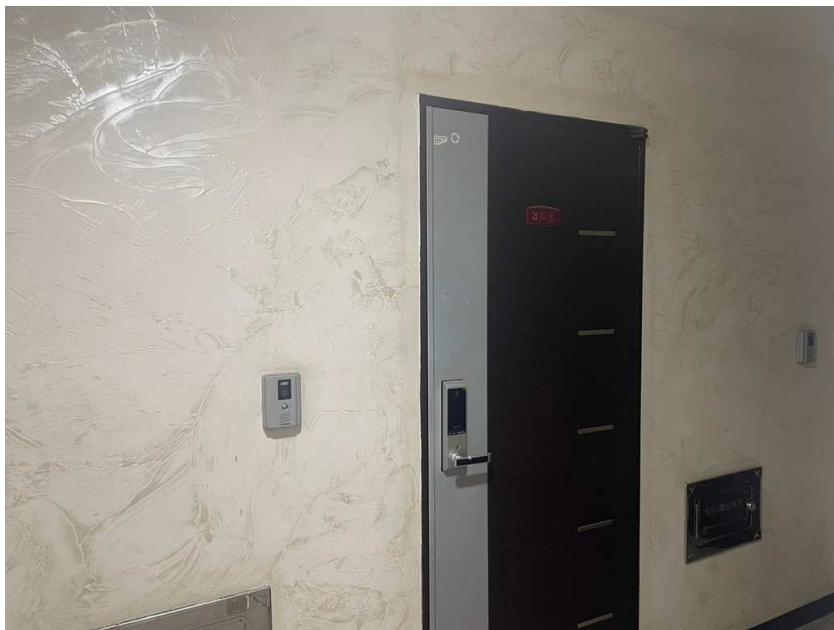
# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 서구 검암동 620-11



3층 계단실 및 각 호



본건 301호

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : YS20250117-1-001

인천지방법원 사법보좌관 이민호 귀하

의뢰번호 : 2025타경502351

## 사십오만구천팔백원정 (₩459,800.-)

2025-01-17 일자 귀 제 『 2025타경502351 』 호로 의뢰하신 『 오동현 소유물건(인천광역시 서구 검암동 620-11 에드림 에이동 3층 301호) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	290,000	기본수수료 ≒290,000원
나.여비	110,000	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000 【공부발급비】 등기사항전부증명서 1,000 / 집합건축물대장(표제부/전유부) 1,000 / 건축물현황도 0 【기타 실비】 사진 6장
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	6,000	
특별용역비	-	
소계	128,000	
수수료합계(공급가액)	418,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	41,800	
총계	459,800	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	459,800	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 연송감정평가사사무소 사업자등록번호 : 420-48-01127

★계좌번호★

카카오뱅크 3333-31-9117442  
김동열(연송감정평가사사무소)

## 연송감정평가사사무소

( TEL : 010-9459-0830 FAX : 0505-182-3145 )

# 회 보 서

우)22020 인천광역시 연수구 송도동 316 힐스테이트 송도 101동 3001호  
E-Mail : vsec092@kapaland.co.kr

TEL. 010-9459-0830  
FAX. 0505-182-3145

문서번호 : YS20250117-1-001호

시행일자 : 2025. 01. 21

수 신 : 인천지방법원  
사법보좌관 이민호

참 조 : 경매17계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 연송감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.01.17자 귀 제 2025타경502351호로 의뢰하신『오동현 소유물건(인천광역시 서구 검암동 620-11 예드림 에이동 3층 301호)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부 끝.

연송감정평가사사무소