감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 이동현 소유물건(2025타경1596)

의 뢰 인 : 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정서번호 : GD03-250918-3005



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
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 감동 경인지사

TEL. 032-466-5248　　FAX. 0505-182-4448

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

유 광 석 (인)

(주)감정평가법인 감동 경인지사 지사장 전갑효 (서명 또는 인)

감정평가액	**이억이천일백만원정(₩221,000,000.-)**			
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 경매18계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이동현 (2025타경1596)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 외	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.25	2025.09.22 ~2025.09.25	2025.09.25

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
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	221,000,000
	합 계					₩221,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사

이 현 주 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

인천지방법원
2025타경1596

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 연수구 선학동 소재 인천지하철1호선 "선학역" 북서측 인근에 위치하는 구분건물(“윤성아파트” 제104동 제15층 제1502호)에 대한 인천지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가입니다.

2. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 25일로 결정하였습니다.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 09월 22일 실지조사를 통하여 대상물건의 이용상황 및 공부·현황 일치여부 등을 확인하였습니다.

3. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있습니다.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 '시장가치'를 기준으로 감정평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 감정평가 조건 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

나. 감정평가 조건 검토

별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

5. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 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.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「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.

■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 구분건물의 감정평가에서는 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항의 대상 물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」제16조 등에 의거 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 비교·검토하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권을 일체로 "거래사례비교법"을 적용하여 평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나, 불필요하므로 시산가액 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거 하였습니다.

나. 본건 현장조사 시 폐문부재 상태로서 건축물현황도, 외부관찰, 탐문 등을 종합 고려하여 표준적 이용에 따른 내부구조와 이용상황, 마감재의 사용 등을 참조하여 작성하였는바 실제와 다소 상이 할 수 있으니 경매진행 시 입찰참여자 등 이해관계인은 유의하시기 바랍니다.

다. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한, 구분건물과 토지를 일체로 하여 거래가 되므로 토지 및 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 한국감정평가사협회 한국부동산연구원의 「(공동주택) 토지·건물 배분비율 작성 연구」, 대상 부동산의 개별적 특성 등을 종합 고려하여 토지 및 건물 가격을 배분한 후, "구분건물 감정평가명세표"상에 부기하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

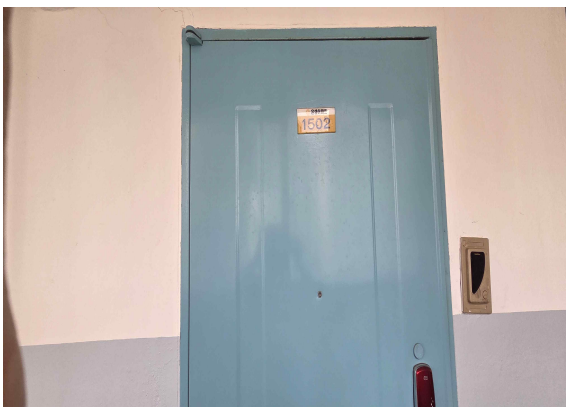
라. 본건은 법원경매 목적의 감정평가로서 본건 평가목적 이외에 사용할 수 없으며 이로인한 결과에 대하여 책임지지 아니하며 다른 목적으로 감정평가 시에는 감정평가서의 내용이나 감정평가액 등이 달라질 수 있으므로 참고하여 주시기 바랍니다.

II 대상물건 개요

소 재 지	인천광역시 연수구 선학동 387 [도로명주소] 인천광역시 연수구 넘말로79번길 45			
건물명	윤성아파트 제104동	사용승인일	1995.08.04.	
구 조	철근콘크리트 슬래브지붕	주용도	아파트	
전체층수	지하1층/지상15층	세대수	0호/0가구/149세대	
물건내역	층·호수	전유면적	대지권면적	비고
1	제15층 제1502호	59.86㎡	26.8㎡	



대상건물(제104동)



대상물건(1502호)

III 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례의 선택

가. 거래사례의 내역

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
1	선학동 387	윤성 아파트 104동	10/100*	59.86	234,000,000	3,909,121	24.05.20	
2	선학동 387	윤성 아파트 104동	9/90*	59.86	206,000,000	3,441,363	24.05.27	
3	선학동 387	윤성 아파트 104동	14/140*	59.86	210,000,000	3,508,186	24.06.27	
4	선학동 387	윤성 아파트 104동	10/100*	59.86	228,000,000	3,808,887	24.05.13	

※ 출처: 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서

나. 거래사례의 선택

상기 거래사례 중 평가목적, 본건과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교 가능성이 높은 **<거래사례1>**을 선택하여 적용하였습니다.

2. 사정보정

상기 사례는 매도자와 매수자간 정상적인 거래사례로 판단되므로 별도의 보정은 불필요합니다.

사정보정률	1.000

3. 시점수정

1) 지　　역 : 인천광역시 연수구

2) 가격지수 : 인천광역시 (아파트) 매매 가격지수

3) 기준시점 : 2025. 09. 25. (거래시점: 2024.05.20.)

4) 시점수정치

지역·용도	가격변동률	계 산 식
인천광역시 연수구	-2.473% (0.97527)	아파트 지역 :인천광역시 연수구(24.05.20~25.09.25) 거래시점 : 2024.05.20, 2024년04월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.09.25, 2025년08월 지수를 적용 함 2024.05.20 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 101.1 2025.09.25 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 98.6 시점수정치 : 98.6/101.1≒0.97527

4. 가치형성요인 비교

가. 개요

집합건축물의 가격은 일반부동산과 달리 단일 혹은 수개의 필지로 이루어진 일단의 토지상에 소재하는 일동의 건물에 다수의 구분소유권이 존재하는 특성으로 인하여, 가치형성요인은 전체부동산에 대한 가치형성요인과 대상 구분소유건물 자체의 가치형성요인으로 구성되는 특성이 있습니다.

이러한 가치형성요인의 구분으로서 전체부동산에 대한 가치형성요인은 ①일단의 토지 전체에 대한 단지 외부요인과 ②구분소유권이 속하는 건물 전체에 대한 단지 내부요인으로 구성되며 ③구분소유건물 자체의 가치형성요인으로서는 구분소유권의 전유부분에 대한 호별 요인 등으로 구별되는바 이를 비교 분석하여 다음과 같이 격차율을 산정하여 반영합니다.

가치형성요인	조건 및 항목	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등	
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지 내 통로구조, 주차의 편리성 등	
호별 요인	층별, 향별, 위치별 효용도, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

나. 가치형성요인 비교

가치형성요인		격 차 율		
요 인	조 건	대 상	사 례	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 사례와 비교하여 대중교통 이용의 편의성 등 단지 외부요인에서 상호 대등합니다.
	교육시설 등의 배치			
	도심지,상업,업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 비교하여 경과년수에 따른 노후도 등 단지 내부요인에서 상호 대등합니다.
	단지 내 총 세대 수 및 최고층 수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지 내 통로구조(복도식/ 계단식)			
	주차의 편리성			
호별 요인	층별 효용	0.97	1.00	본건은 사례대비 층별효용 등 호별요인에서 본건이 열세 합니다.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면 방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사합니다.
누 계		**0.970**	**1.000**	

5. 시산가액의 결정

가. 산정단가의 결정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 = 산정단가					
일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/㎡)
1	3,909,121	1.000	0.97527	0.970	3,698,075

나. 층액의 결정

일련번호	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)	비고
1	3,698,075	59.86	221,366,770	221,000,000	

※ 기준시점 현재 토지 : 건물 배분비율은 0.5 : 0.5임.

7. 감정평가 전례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	평가금액(원)	평가단가(원/㎡)	기준시점	평가목적
1	선학동 387	윤성아파트 104동	7/70*	59.86	230,000,000	3,842,299	24.11.25	법원경매
2	선학동 387	윤성아파트 104동	11/110*	59.86	250,000,000	4,176,412	23.12.18	법원경매
3	선학동 387	윤성아파트 104동	14/140*	84.93	297,000,000	3,496,998	25.08.04	법원경매
4	선학동 387	윤성아파트 104동	6/60*	59.86	230,000,000	3,842,299	25.01.07	법원경매

※ 출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS

Ⅳ 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

일련번호	소재지	층·호수	결정가액(원)	비고
1	인천광역시 연수구 선학동 387 "윤성아파트" 제104동	제15층 제1502호	221,000,000	
합 계			221,000,000	

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

가. 감정평가액의 결정: 221,000,000원

나. 결정에 관한 의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한법률」등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 산정된 시산가액은 상기와 같으며, 평가과정에서의 근거자료(거래사례 및 평가전례, 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단되어 평가 목적 등을 고려하여 상기와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	인천광역시 연수구 선학동 [도로명주소] 인천광역시 연수구 넘말로79번길 45	387 윤성 아파트 제104동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
				1층	806.2			
				2층	835.28			
				3층~15층 (각)	832.16			
				지층	759.32			
	1 동소	387	대	제3종일반주거지역	13,061.5			
1.	동소	387	위 지상	(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1502호	59.86	59.86	221,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					26.8			
				1소유권대지권	13,061.5x--- 13,061.5	26.8		
							토지 건물	배분
							토지	110,500,000
							건물	110,500,000
	합 계						**₩221,000,000.-**	
			이	하	여	백		

(주)감정평가법인 감동

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 연수구 선학동 소재 인천지하철1호선 "선학역" 북서측 인근에 위치하고 주위는 아파트단지와 다세대주택 및 근린생활 시설 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며 인근 버스정류장 등이 소재하고 있어 제반 대중교통상황은 대체로 양호합니다.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층 지상 15층 건물 내 제15층 제1502호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 타일 마감 등,
창호 : 새시창호 마감 등입니다.

(4) 이용상태

본건 아파트로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

본건은 위생설비와 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 난방설비 등이 구비되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 부정평의 토지로서 아파트 등 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 내 도로가 외곽 공도와 연결되어 이용 중입니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 선학동 387은 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(2014-01-13)(선학 지구단위계획구역), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉 중점경관관리구역(2023-06-26), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(외국인 등 주택용도 취득, 지정기간: 2025.8.26. ~ 2026.8.25.), 도시관리계획입안중(2025-07-18)(선학 지구단위계획구역)입니다.

(9) 공부와의 차이

공부와의 차이는 없습니다.

구분건물 감정평가요항표

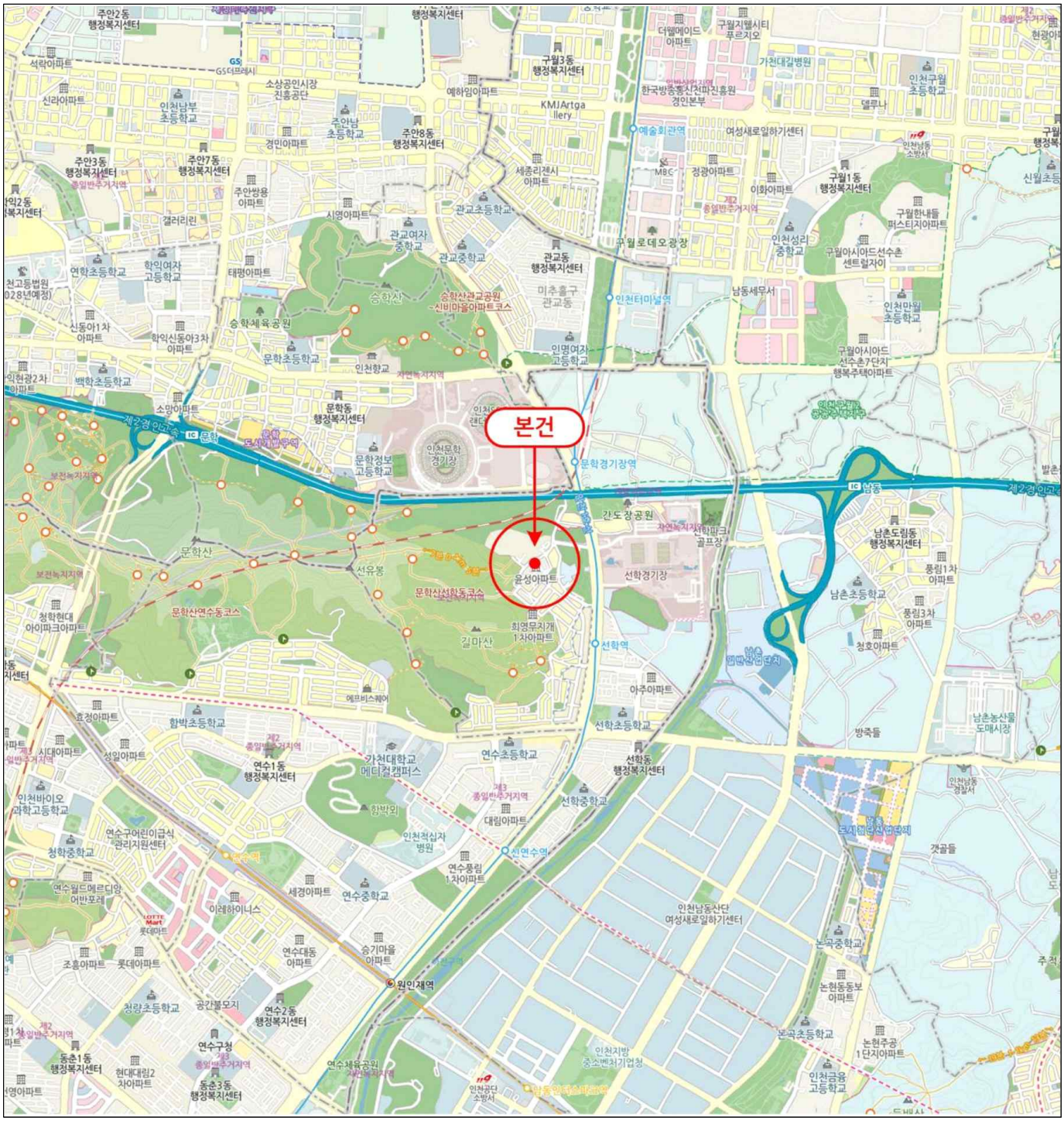
(1) 위치 및 주위환경	(2) 교통상황	(3) 건물의 구조	(4) 이용상태
(5) 설비내역	(6) 토지의 형상 및 이용상태		(7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태	(9) 공부와의 차이		(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 연수구 선학동 387 윤성아파트 제104동 제15층 제1502호



위 치 도

소 재 지	인천광역시 연수구 선학동 387 윤성아파트 제104동 제15층 제1502호

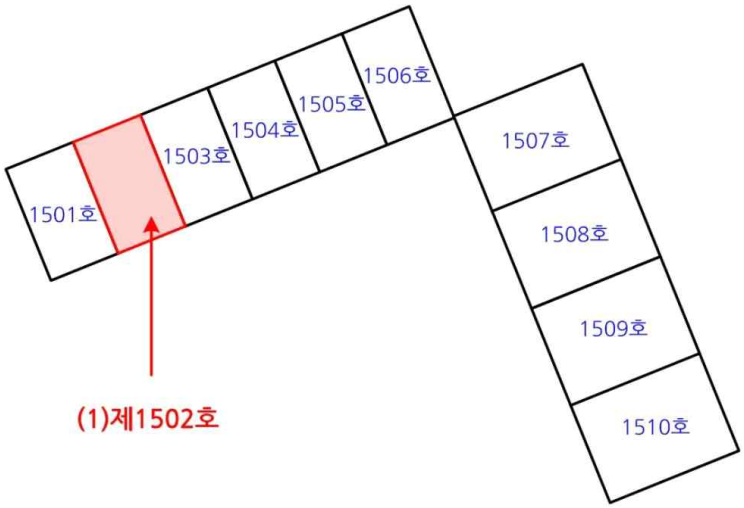


내 부 구 조 도

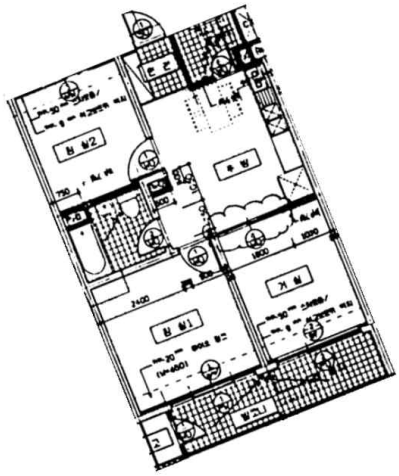
소 재 지	인천광역시 연수구 선학동 387 윤성아파트 제104동 제15층 제1502호

No Scale

【 호별배치도 】



【 내부구조도 】



【 "윤성아파트" 제104동 제15층 】

【 (1) 제15층 제1502호 】

사 진 용 지



주 출입구

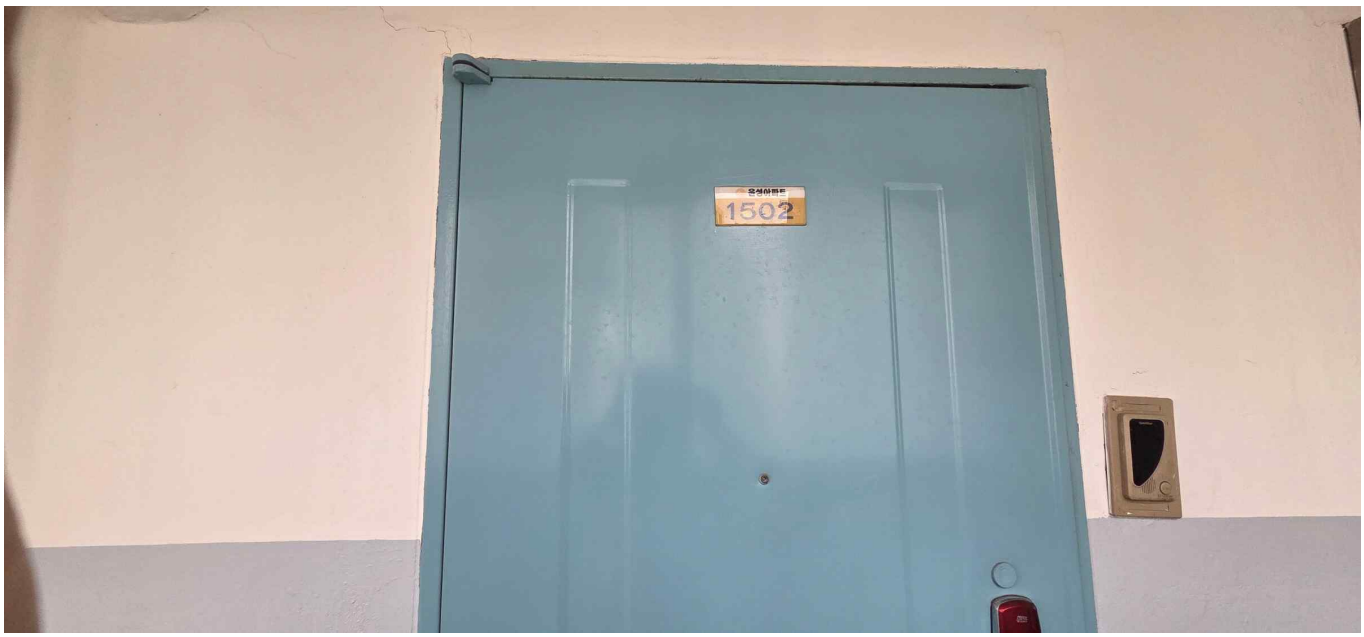


104동

사 진 용 지

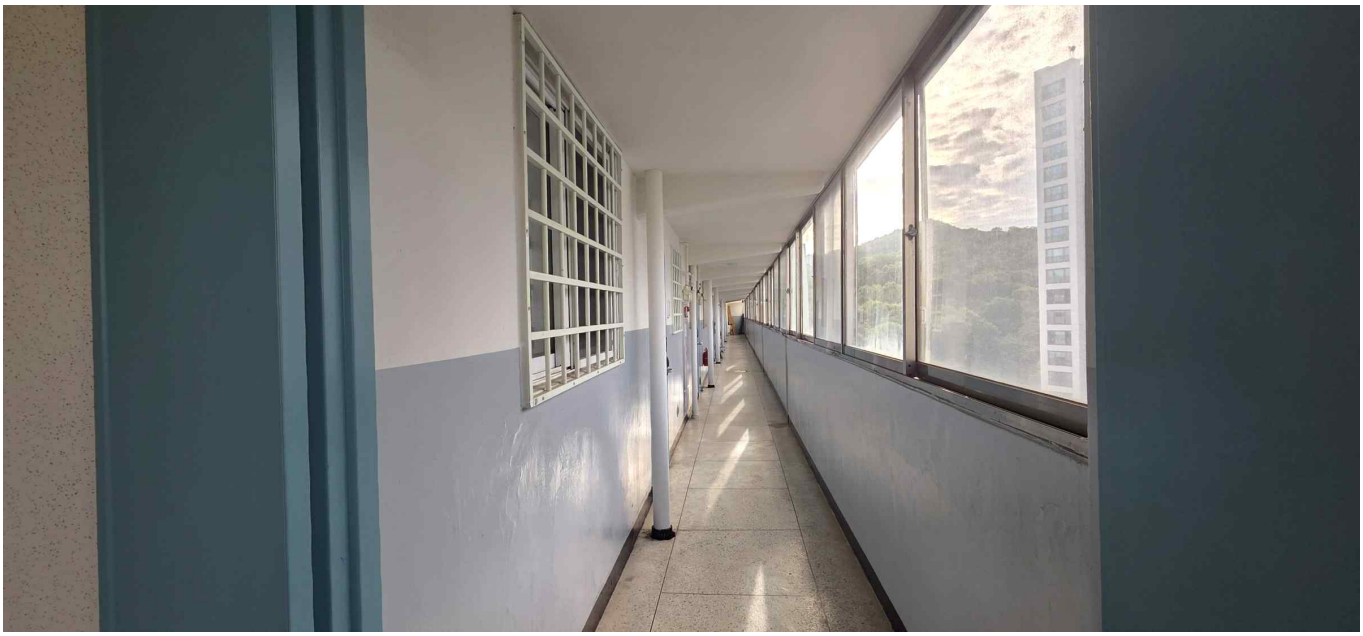


동출입구

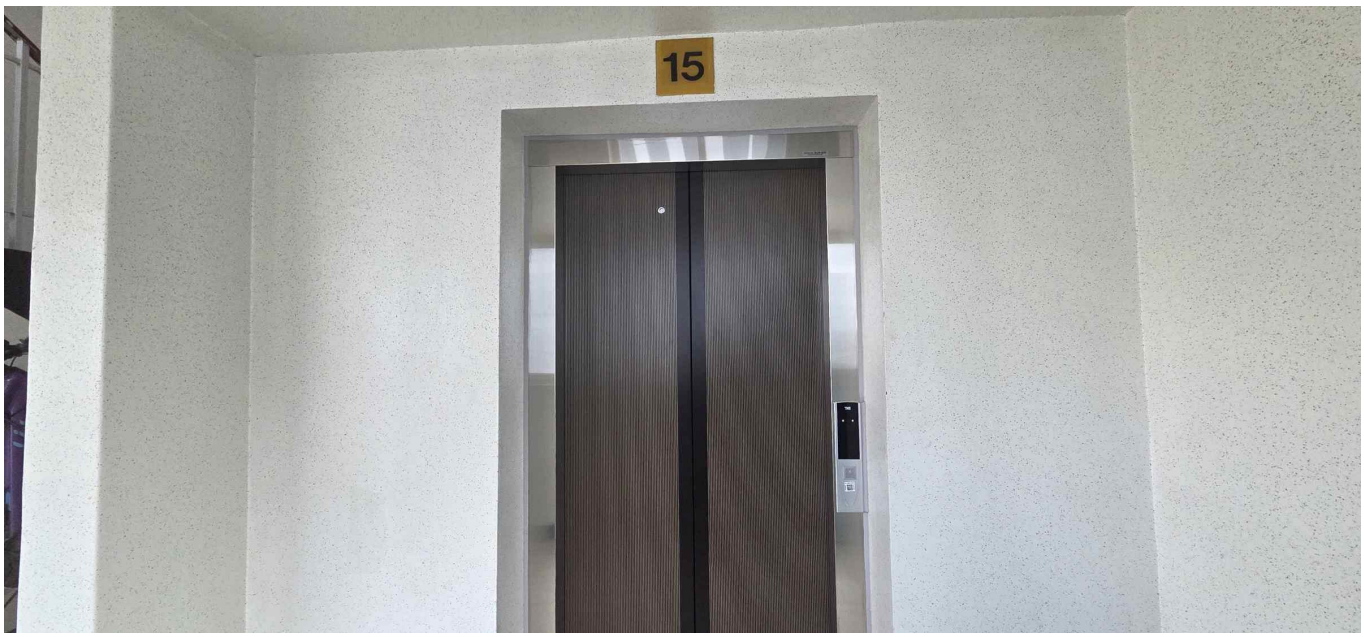


본건 1502호

사 진 용 지

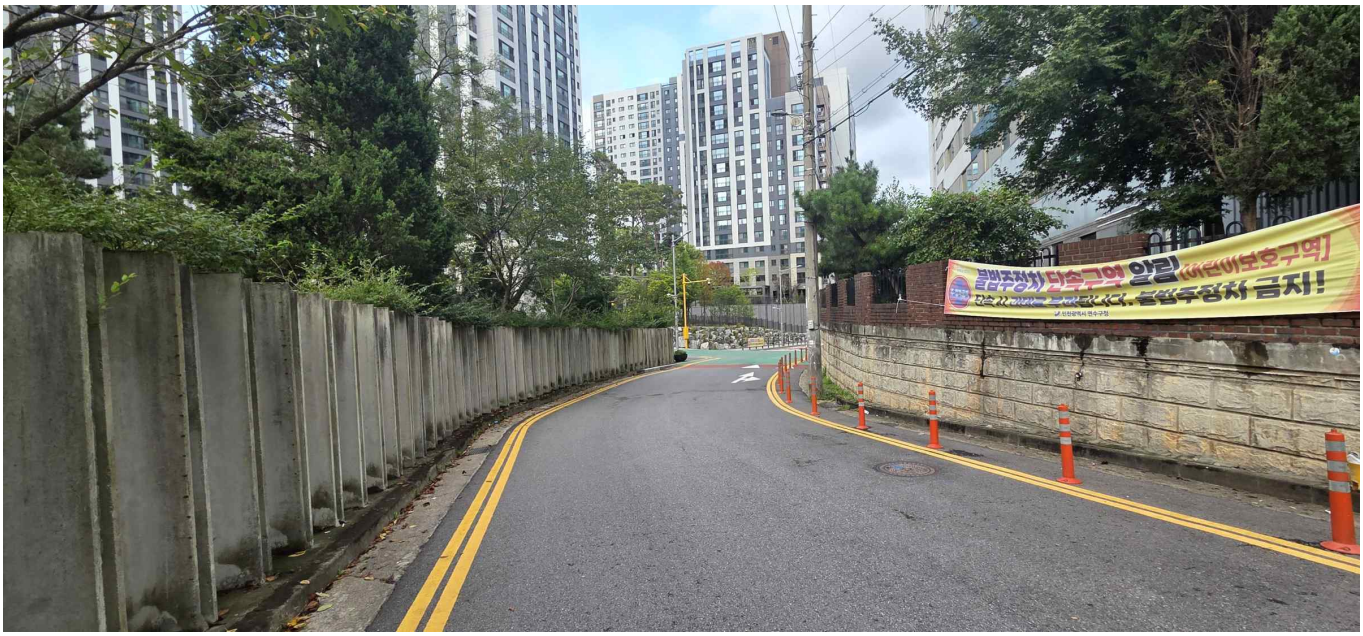


복도

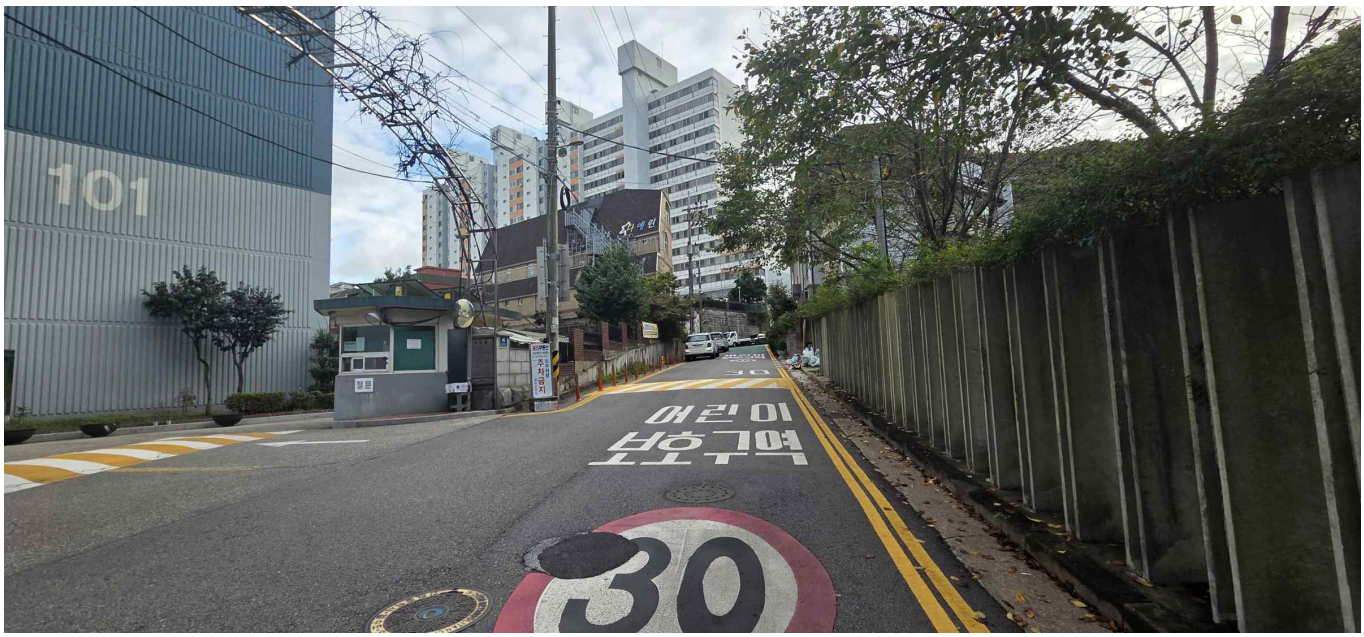


엘리베이터

사 진 용 지



주 출입구 도로 및 주위환경1



주 출입구 도로 및 주위환경2