

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경
건명 : 백상훈 소유물건(2025타경32910)
감정평가서 번호 : 하나 250320-22-401



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 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.

(주)하나감정평가법인 서부지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 032-271-2121 Fax : 032-271-2122
경기도 부천시 원미구 상일로 100 3층 302호, 303호 (상동, 송내부건프라자)

건명	백상훈 소유물건(2025타경32910)
소재지	경기도 부천시 원미구 중동 790-17 예일주택 5층 501호
담당평가사	감정평가사 : 최수진 T : 010-9362-3592
현장조사자	현장조사자 : 김하영 T : 010-3237-1417
접수,발송직원	접수,발송직원 : 허청초 T : 032)271-2121
수수료(세금계산서) 담당직원	세금계산서 직원 : 허청초 T : 032)271-2121

(주) 하나 감정 평가 법인

감정평가 심사인증서

인증서 번호	20250326-22-001	심 의 일	2025-03-26
감정서번호	하나 250320-22-401	평 가 목 적	경매
평가 의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경		
건 명	백상훈 소유물건(2025타경32910)		
물건소재지	경기도 부천시 원미구 중동 790-17 예일주택 5층 501호		
감정평가액	₩362,910,000.-		

(주)하나감정평가법인의 심사규정 제5조,제6조 및 (별표2)에 따라
본지사 자체 심의를 득한 견임을 확인합니다.

(주) 하나 감정 평가 법인
서부지사 지 사 장 박 성 철



(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 서부지사
지사장 박성철

(인)

감정평가사
최수진

崔 洙 眞 (인)

감정평가액	일억팔천사십오만오천원정 (₩180,455,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	백상훈 (2025타경32910)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 03. 24	2025. 03. 24	2025. 03. 24	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	180,000,000
	제시외건물	(9.1)	제시외건물	9.1	-	455,000
		이	하	여	백	
	합계					₩180,455,000.-

심사확인

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

심사자
감정평가사

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 원미구 중동 소재 '부천시민회관' 동측 인근에 위치하는 '예일주택' 5층 501호에 대한 인천지방법원 부천지원의 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 3월 24일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 24일에 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

기준시점 현재 이해관계인의 폐문 및 부재 등의 사유로 임대내역은 미상으로 처리하였음.

3. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ② 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.
- ③ 본건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인해 내부를 확인치 못하여 건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 구조확인(방개수 등) 및 내부도시하고 인근 유사 부동산의 통상적인 이용 상황 및 관리상태 등을 종합 고려하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 토지의 소유권대 지권과 구분건물을 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 “한국부동산연 구원”에서 제공된 공동주택 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 해당 토지와 건물의 배분가격을 별 도로 표기하였음.
- ⑤ 본건은 외관상 후첨 '건물내부구조도'와 같이 제시외 건물(벽체이용 샷시조 판넬지붕 9.1m²)이 소재 하고 있어 구조, 현상 등을 고려하여 원가법으로 평가하였으며 일괄 경매 여부 등을 경매진행시 확 인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- ⑥ 제시외건물과 관련하여 2024.10.24 집합건축물대장상 [※원미구청 환경건축과-15724(2024. 10. 24.) 호 의거 위반건축물 시정명령에 따라 위반건축물 등재(무단증축/조립식패널조/주거시설/9.1㎡)] 위반건축물로 표시되어 있는 바, 이와 관련된 원상복구명령 및 이행강제금 부과 여부 등의 관련사항은 경매진행시 담당기관에 확인바람.

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		예일주택 5층 501호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	경기도 부천시 원미구 중동 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 심중로 53	790-17 예일주택	다세대 주택	철근콘크리트조 콘크리트평슬레브 지붕 5층					
				1층	164.54				
				2층 ~ 4층 각	164.54				
				5층	160.31				
				옥탑	21.45				
	상동	790-17	대	제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	323			
					(내) 철근콘크리트조 5층 501호	48.44	48.44	180,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 59.49㎡
					소유권	27.74			
					1x ----- 대지권	323 x----	27.74		
						323			
소 계									
						토지 · 건물	배분내역		
						토 지:	108,000,000		
						건 물:	72,000,000		
							₩180,000,000		


(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		예일주택 5층 501호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
㉠	(제시외건물) 상동	790-17	용도미상	벽체이용 샷시조 판넬지붕 단층	(9.1)	9.1	455,000 ₩455,000	
	소 계							
	합 계						₩180,455,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 부천시 원미구 중동 790-17 예일주택 5층 501호			
도로명주소	경기도 부천시 원미구 심중로 53			
	주용도	다세대주택 12세대		
	주구조	철근콘크리트조		
	사용승인	2002.04.08		
	건물규모	층수	지상 5층	
		연면적	653.93 m ²	
비고	-			

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/5/501	다세대주택	48.44	11.05	59.49	27.74	81.43
합계 (1개호)			48.44	11.05	59.49	27.74	-

※ 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 ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	중동 86*	-/4/40*	다세대 주택	63.16	74.77	250,000,000 (@3,960,000)	2024.08.04 (2016.07.05)	-
#2	중동 736-1*	-/5/50*	다세대 주택	44.38	51.74	170,000,000 (@3,830,000)	2024.10.17 (2014.03.12)	-

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 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		2024.08.04/ 2025.03.24	
경기 연립다세대	0.000% (1.00000)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.07	98.4
			기준시점 당시 지수	2025.02	98.4
		산식		$1 + (98.4 - 98.4) / 98.4$ ≈ 1.00000	

※ 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	0.95	본건은 사례대비 대중교통의 편의성 등 외부요인에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 층세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.97	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등 내부요인에서 열세함.
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 전유부분의 면적 등 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.940	-

(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 ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	-/5/501	48.44	#1	3,960,000	1.000	1.00000	0.940	3,722,400	180,313,056	180,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근 다세대주택	주택 및 상가혼용지대	광대로	3,500,000-4,000,000	2종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	중동 802- */2/20*	다세대 주택	53.82	63.82	195,000,000	2022.12.19 (2002.10.08)	법원 경매	-
					(@3,620,000)			
(2)	중동 79* 3/5/50*	다세대 주택	38.65	44.98	153,000,000	2023.12.27 (2001.12.29)	법원 경매	-
					(@3,960,000)			
(3)	중동 72* */5/50*	다세대 주택	69.93	77.74	270,000,000	2024.06.11 (2009.02.27)	법원 경매	-
					(@3,860,000)			
(4)	심곡동 347-1* B/3/30*	다세대 주택	48.66	72.24	174,000,000	2023.05.19 (1985.08.20)	법원 경매	-
					(@3,580,000)			

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 부천시 원미구 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	151,292,350,000	117,226,269,411	77.5	1,514	503	33.2
다세대	80,816,350,000	61,369,652,474	75.9	1,041	341	32.8
연립	571,000,000	426,163,900	74.6	7	3	42.9
오피스텔	3,464,000,000	2,693,345,636	77.8	30	10	33.3
오피스텔(주거)	15,145,000,000	12,888,761,610	85.1	186	61	32.8

(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 ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	5층 501호	48.44	27.74	180,000,000
㉠	제시외건물	(9.1)	-	455,000
합계		-	-	180,455,000

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 경기도 부천시 원미구 중동 소재 '부천시민회관' 동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 중동역(1호선)이 소재하는 등 대중교통 사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 콘크리트평슬래브지붕 5층 건 중 제5층 제501호로서,
 외벽 : 드라이비트 등 마감.
 내벽 : 미상임.
 창호 : 하이샷시 등 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택임.
 ※ 자세한 이용상황은 후첨 '건물내부구조도 및 임대상황' 참조.

(5) 설비내역

위생 및 급,배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있는 것으로 탐문조사됨.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 평지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 동측(약 25m) 및 남측(약 6m)으로 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합),
 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역(사랑나무유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

본건에는 후첨 '사진용지'와 같이 제시외건물㉠이 소재하고 있음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 현황은 B동으로 표기하여 사용중임.

광역위치도

소재지

경기도 부천시 원미구 중동 790-17 예일주택 5층 501호



가 격 참 고 도

소재지

경기도 부천시 원미구 중동 790-17 예일주택 5층 501호



[범례]

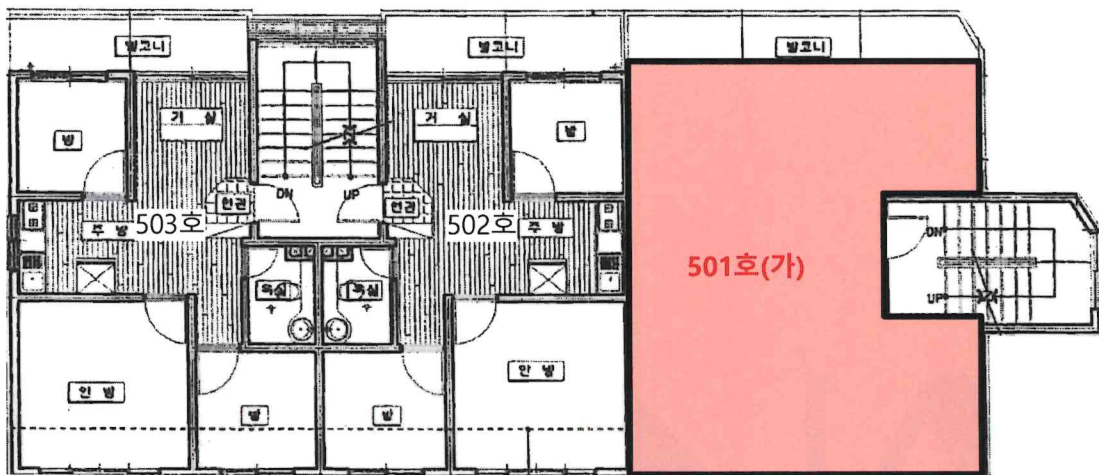
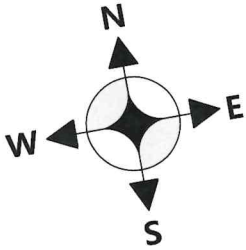
■ 본건

■ 평가사례

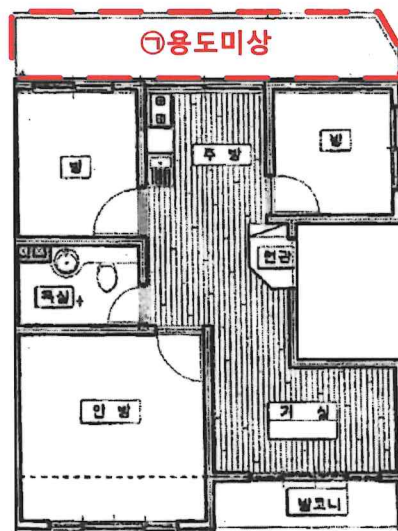
■ 거래사례

건물내부구조도 및 임대상황

NON SCALE



[본건 - 예일주택 5층 501호(가)]



■ **제시의건물**

㉠ : 벽체이용 샷시조 판넬지붕 단층 (가) 1층 소재(용도미상) 약 9.1㎡

사 진 용 지

소재지

경기도 부천시 원미구 중동 790-17 예일주택 5층 501호



전경사진



전경사진



제시외건물



현관사진