

감정평가서

건명	백상훈 소유물건(2025타경32978)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순
감정서번호	ES2025-1026

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.

은송감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
한지연 (인)

감정평가액	이억칠천칠백만원정 (₩277,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	백상훈 (2025타경32978)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.28	2025.03.28	2025.03.28		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	277,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩277,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 원미구 중동에 소재하는 드림채 3층 301호(전유부분면적 : 49.6㎡)로서 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 28일로 함.

4. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그밖의 사항

가. 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분 건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 평가하였으며, 구분건물의 경우 일반적으로는 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 본건의 평가가격을 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’ 상의 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분 건물감정평가명세표” 상에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

나. 본건의 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 본건 내부를 확인하지 못하여, 내부구조 및 마감자재, 누수 등의 확인이 불가한 바, 외부관찰, 탐문, 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의하여 동 유형 부동산의 일반적인 상태를 상정하여 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 대상물건 개요

소재지	경기도 부천시 원미구 중동 859-9, 859-10, 859-11 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 심충로35번길 61			
층, 호수	드림채 3층 301호			
용도	다세대주택	사용승인일	2019. 10. 04	
집합건축물 대장상 면적	전유면적(㎡)	공용부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
	49.6	6.579	30.391	-

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지	구분	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인
A	중동 859-**	다세대 주택	2/ ○○○	49.17	30.128	266,448,000	2024. 10. 04
						@5,419,000	2019. 10. 04

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 평가 대상 물건의 인근에 소재하는 구분건물로서 대상물건과 물적 유사성이 비교적 높은 <사례 기호 A>를 적용 거래사례로 선정함.

3. 사정보정

<사례 기호 A>에서 매도자와 매수자 사이의 특별한 사정이 포착되지 않음.(1.00)

4. 시점수정

본건 구분건물은 다세대주택으로서 건물의 규모, 유형 등을 고려할 때, 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 경기도 서해안권 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출

거래시점 : 2024.10.04, 2024년09월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.03.28, 2025년02월 지수를 적용함.

2024.10.04 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 99.8

2025.03.28 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 99.7

2) 시점수정치 산정

$99.7/99.8 \approx 0.99900$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	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 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적 구성(대형, 소형, 중형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별/라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.03	본건은 거래사례 대비 층별 효용, 위치별 효용 등 호별요인에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.030		$1.00 \times 1.00 \times 1.03 \times 1.00$

6. 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (원)	적용가격(원)
							전유면적당 단가(원/㎡)
1	266,448,000	1.00	0.99900	1.030	49.6 /49.17	276,564,636	277,000,000 @5,585,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 참고가격 자료

1) 인근 부동산 가격수준

유사 부동산 가격수준	전유면적당 5,000,000 ~ 6,000,000원/㎡ 내외로 조사되며 노후도, 위치별, 층별, 호별 위치에 따라 차이가 있음.
----------------	--

2) 인근 유사부동산 평가전례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB)

기 호	소재지	구분	층 /호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액(원)	구분	평가기준시점
						전유면적당 단가(원/㎡)		사용승인월
a	중동 805-**	다세대 주택	2 /○○○	46.51	36.3567	260,000,000	법원 경매	2025.01
						@5,590,000		2019.02
b	중동 859-**	다세대 주택	4 /○○○	44.63	31.154	275,000,000	법원 경매	2024.04
						@6,162,000		2020.08

8. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 인근 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 277,000,000원으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
(1)	경기도 부천시 원미구 중동 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 심충로35번길 61	859-9, 859-10, 859-11 드림채	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층						
							1층	50.64		
							2층	161.23		
							3층	161.23		
							4층	161.23		
							5층	161.23		
							옥탑1층 (연면적 제외)	15.12		
							대	제2종일반주거지역	125.2	
							대	제2종일반주거지역	125	
							대	제2종일반주거지역	128.7	
1				(내) 철근콘크리트구조 3층 301호	49.6	49.6	277,000,000	비준가액, 공용부분 포함평가		
					30.391					
					378.9x----- 378.9	30.391				
					토지·건물 토 지 : 83,100,000 건 물 : 193,900,000		배분내역 ₩277,000,000.-			
합 계										
이 하					여 백					

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 경기도 부천시 원미구 중동 소재 '부천시민회관' 남측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 수도권전철 1호선 '중동역' 및 버스정류장 등이 소재하여 대중교통상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 건물내 3층 301호로서,
외벽 : 벽돌붙임마감 등,
창호 : 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 화재경보설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단의 인접 필지 및 도로와 등고평탄한 장방형 토지로, 공동주택(다세대주택) 건부지임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약8m 내외, 동측으로 노폭 약3m 내외의 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1) 중동 859-9, 859-10

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(사랑나무유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

2) 중동 859-11

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

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



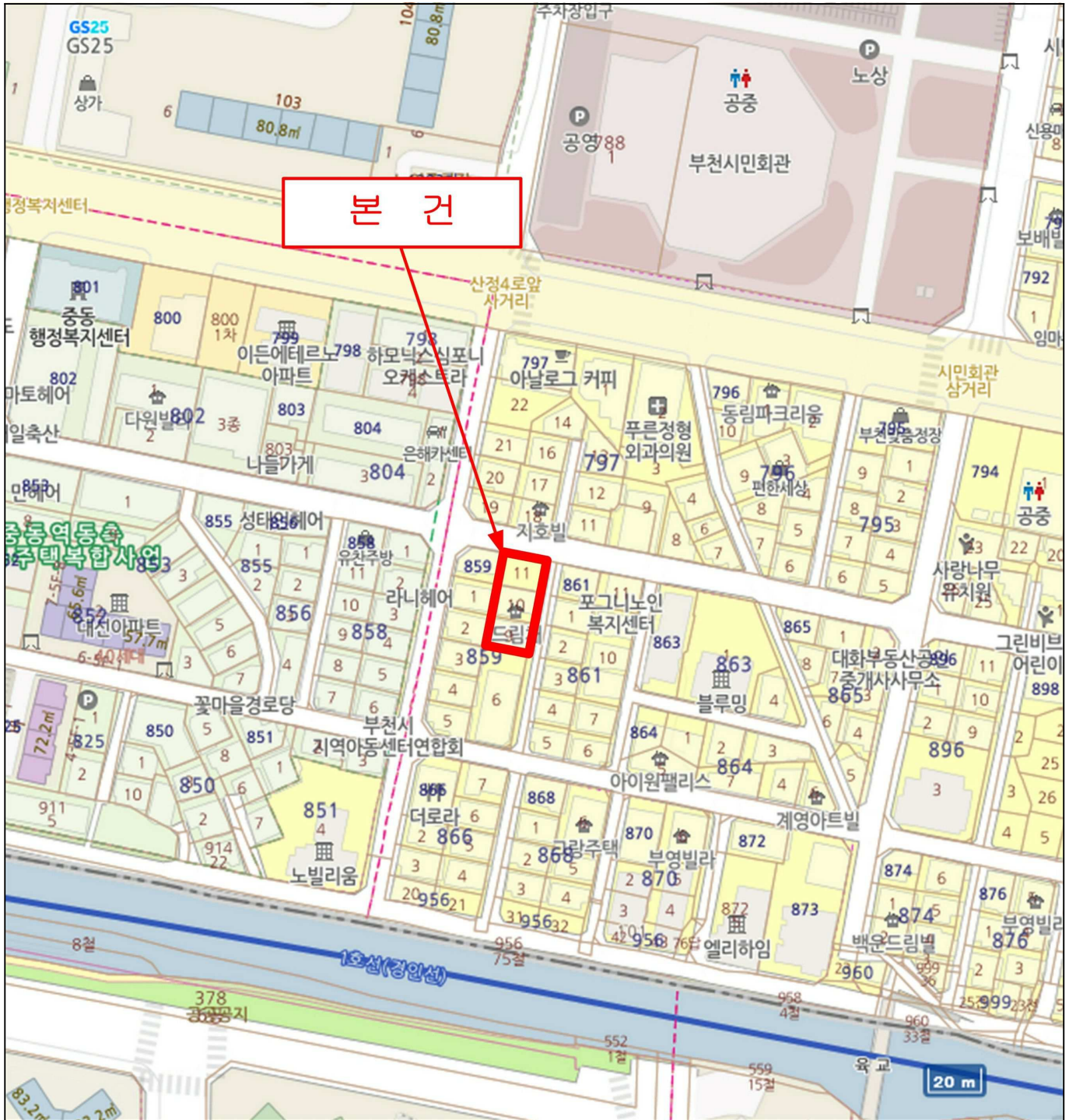
소재지	경기도 부천시 원미구 중동 859-9외 드림채 3층 301호
-----	-----------------------------------



위치도



소재지	경기도 부천시 원미구 중동 859-9외 드림채 3층 301호
-----	-----------------------------------



호 별 배 치 도

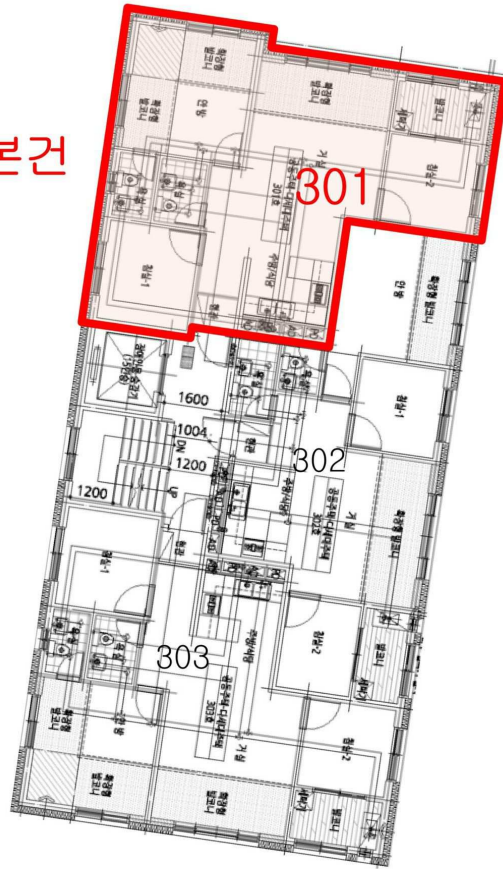


소 재 지

경기도 부천시 원미구 중동 859-9외 드림채 3층 301호

NO SCALE

본건



드림채
3층 301호

사 진 용 지



본건소재 건물전경

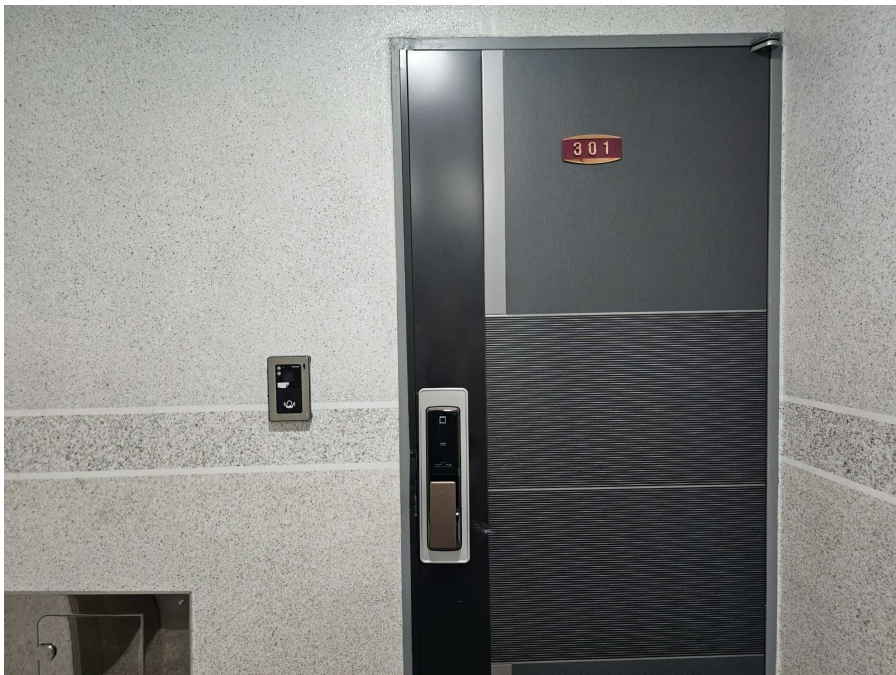


본건소재 건물전경

사 진 용 지



본건소재 건물입구



본건입구

사 진 용 지



주위환경



주위환경