

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정은경 외 1명  
소유물건(2024타경51279)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관  
박인진

감정평가서번호: 241226-1203

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

재원감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
정진희

감정평가액	삼익삼천육백육십삼만이천구백일십원정(₩336,632,910.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정은경 외 1명 (2024타경51279)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.03	2024.12.27 ~ 2025.01.03	2025.01.08		
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	82	토지	82	-	324,720,000
	건물	48.26	건물	48.26	-	11,112,910
	제시외건물	5.10	제시외건물	5.10	-	800,000
<b>합계</b>					<b>₩336,632,910</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1) 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 원미구 원미동 소재하는 토지·건물로서, 인천지방법원 부천지원의 경매목적  
을 위한 감정평가건임.

### 2) 감정평가방법

감정평가에 관한 규칙」 제7조, 제11조, 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가  
하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 3) 그 밖의 사항

(1) 본건은 귀제시목록, 건축물대장 등 공부, 개략적인 외관 목측 및 탐문조사 등을 근거하여 인  
접토지와외의 경계, 제시외건물, 건물의 구조·면적 등 조사·작성하였는바, 정확한 내용은 측량·정  
밀 조사를 하여야 함.

(2) 본건 건물은 현황도면의 부재로 개략적 목측 등으로 제시외건물을 평가하였음.

## 2. 토지가액의 산출근거

### 1) 감정평가방법의 적용

본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등  
관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 평가하여 이를  
감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여  
그 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 공시지가기준법에 의한 평가

### 2-1) 평가개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

### 2-2) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조제3항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
가	원미동 100-9	162.6	대	단독주택	2종일주	세로(불)	세장형 평지	2,117,000

### 2-3) 시점수정

(원미구 주거지역)

기간	지가변동율
2024.01.01 ~ 2024.11.30	1.924
2024.11.01 ~ 2024.11.30	0.173
2024.01.01 ~ 2025.01.03 계산식	$(1 + 0.01924) * (1 + 0.00173 * 34/30) \approx 1.02124$

※ 작성당시 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미고시되어 11월 지가변동률을 연장적용함.

### 2-4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2-5) 개별요인 비교 및 결정

#### (1) 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역·지구·구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

#### (2) 개별요인 결정

본건은 표준지 대비 가로의 폭 등 가로조건, 공공편익시설과의 접근성 등 접근조건, 접면도로상태 등 획지조건에서 우세함

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1.06	1.02	1.00	1.05	1.00	1.00	1.135

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2-6) 그 밖의 요인 보정(기타요인)

#### (1) 참고 가격자료

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액(원)	사례단가 (원/㎡)
A	원미동 100-0	82.6	대	2층일주	장방형	2022.07.15	340,000,000 (건물포함)	3,860,000
				점포주택	세각(가)			

건물개요: 벽돌.철근콘크리트구조 2층, 사용승인일 : 1985.03.13(관찰감가법), 면적 : 98.36㎡  
 건물단가 : 98.36㎡ × 217,000(980,000×35/45) ≒ 21,344,120원  
 토지단가 : (340,000,000 - 21,344,120) / 82.6㎡ ≒ 3,857,819원/㎡

기호	평가목적	소재지	지번	단가 (@원/㎡)	기준시점	지목	이용 상황	용도지역
a	기타	원미구 원미동	100- 00	3,960,000	2022-03-08	대	단독	2층일주
b	경매	원미구 원미동	100- 00	3,750,000	2023-10-16	대	단독	2층일주
c	경매	원미구 원미동	100- 00	3,560,000	2024-12-19	대	단독	2층일주
d	경매	원미구 원미동	100- 00	4,040,000	2024-07-23	대	단독	2층일주

#### (2) 기타요인 보정률의 결정

비교표준지가/ 사례 "b"	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	비고
가격(원/㎡)	3,750,000	2,117,000	-
사정보정	-	-	-
1)시점수정	1.03209	1.02124	-
2)지역요인	1.000	-	-
3)개별요인	0.902	-	-
산정가격(원/㎡)	3,491,044	2,161,965	-
가격격차율 (=①/②)	3,491,044 / 2,161,965 ≒ 1.614		-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ※ 1) 시점수정: 경기도 부천시 원미구 주거지역(2023.10.16 ~ 2025.01.03) : 1.03209
- ※ 2) 지역요인: 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.(1.000)
- ※ 3) 개별요인: 표준지는 사례 대비 가로의 폭 등 가로조건, 접면도로상태 등 획지조건에서 열세함.

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
0.94	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.902

### 2-7) 공시지가기준법에 의한 시산가격

공시지가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2,117,000	1.00	1.02124	1.00	1.135	1.614	3,960,482	3,960,000

### 3) 거래사례비교법에 의한 평가

#### 3-1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

#### 3-2) 비교거래사례의 선정 및 결정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례 A”를 결정함.

#### 3-3) 거래사례비교법에 의한 시산가격

	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
본건	A	3,860,000	1.00	1.03287	1.00	1.00	0.98	3,907,140
사정보정: 별도의 사정 개입은 포착되지 않음.								
시점수정: 2022.07.25.~ 2025.01.03. 원미구 주거지역 지가변동률 적용								
일반요인: 사례와 본건은 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.								
지역요인: 사례와 본건은 인근지역에 위치하여 상호 대등함								
개별요인	본건은 사례 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태 등 가로조건에서 열세함.							
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치	
	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 감정평가액의 결정에 관한 의견

기호	공시지가기준법에 의한 시산가격(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 산정가격(원/㎡)	결정가격(원/㎡)
1	3,960,000	3,910,000	3,960,000

상기 산정된 시산가격의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가격에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

## 3. 건물가격의 산출근거

### 1) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가격을 산정하는 원가법을 적용함.

### 2) 재조달원가의 산정 및 경제적 내용연수 결정

#### (1) 표준단가 결정

용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,208,000	45 (40~50)
일반주택	블럭조/평지붕	5	933,000	40 (35~45)

#### (2) 재조달원가의 산정 및 경제적 내용연수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교 및 제반부대설비 포함하고 평가목적 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하여 아래와 같이 결정함.

구분	재조달원가(원/㎡)	경제적 내용연수
(가) 주택	1,050,000	45
(나) 부속	600,000	40

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4-3) 적용단가의 산정 및 결정

구분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	유효 경과년수	잔존가치율	산정단가 (원/㎡)	산정단가 (원/㎡)
(가)주택	1,050,000	45	35	10/45	233,333	233,000
(나)부속	800,000	40	35	5/40	100,000	100,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 부천시 원미구 원미동	103-2	대	2종일반 주거지역	82	82	3,960,000	324,720,000	
<b>소 계</b>								<b>₩324,720,000</b>	
2	경기도 부천시 원미구 원미동	103-2 위지상							
	[도로명주소] 경기도 부천시 원미구 조종로27번길 7								
(가)			주택	연와조 스라브층 단층	47.27	47.27	233,000	11,013,910	
(나)			부속 변소	세멘 브럭조 단층	0.99	0.99	100,000	99,000	
<b>소 계</b>								<b>₩11,112,910</b>	
ㄱ	(제시외건물) 경기도 부천시 원미구 원미동	103-2 위지상	다용도실	벽체이용 블럭조 등 판넬지붕 1층소재	3.1	3.1	--	600,000	
ㄴ	"	"	창고	블럭조 슬래브지붕 1층소재	2	2	--	200,000	
<b>소 계</b>								<b>₩800,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩336,632,910.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 부천시 원미구 원미동 소재 " 부천북초등학교 " 서측 인근에 위치하며 주위는 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재되어 있는 지역이며 주위환경은 무난한 편임.

## (2) 교통상황

본건(인근)까지 차량의 접근이 가능하며 인근에 시내버스정류장이 위치하여 대중교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

장방형 토지로서 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 동측, 북측 및 남측의 도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함),  
 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 절대보호구역(부천북초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

--

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

(7) 공부와의 차이

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상.
- 평가의견 참조.



# 건물감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (1) 건물의 구조

연와조 스라브층 단층 주택으로

외벽 : 조적조 및 페인팅 마감 등.

내벽 : 벽지마감 등.

창호 : 샷시 창호.

## (2) 이용상태

주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

급.배수시설, 가스설비, 난방설비 등을 갖춘것으로 조사됨.

## (4) 부합물 및 종물

개략적 실측에 의해 면적사정하였으며 "건물개황도" 참조.

## (5) 공부와의 차이

---

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

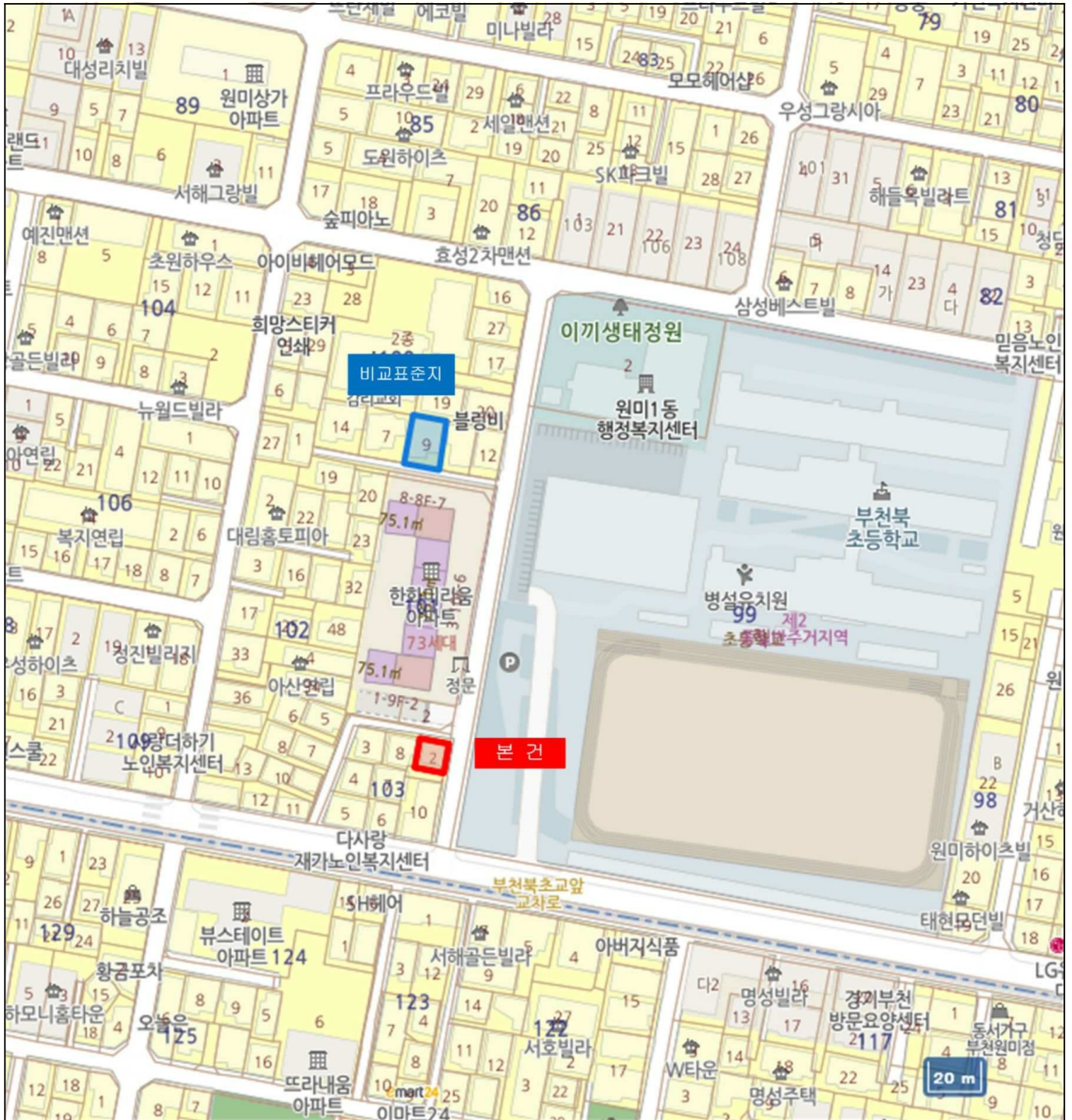
-- 임대관계는 미상임.

-- 평가의견 참조.

# 위치도



소재지 경기도 부천시 원미구 원미동 103-2

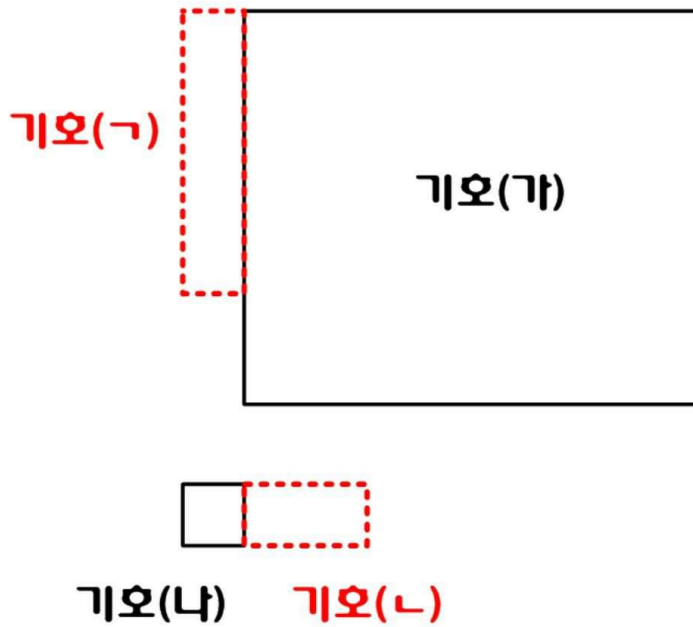


# 지 적 도



# 건물개황도

## [ 기오2 ]



**(제시외건물)**

**(ㄱ) 벽체이용블록조 등 판넬지붕 1층소계 (다용도실) : 약 3.1m<sup>2</sup>**

**(ㄴ) 블록조 슬래브지붕 1층소계 (창고) : 약2m<sup>2</sup>**







