

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김윤규 소유물건(2025타경33500)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
최보경

감정평가서번호: 나우250630-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

나우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
오 우 영

감정평가액	일십팔억육천사백만원정(₩1,864,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김윤규 (2025타경33500)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.12	2025.07.11 ~ 2025.07.12	2025.07.14		
감 정 평 가 내 용	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
	다세대주택	18개호 이	다세대주택	18개호 하 여	-	1,864,000,000 백
	합 계					₩1,864,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 부천시 원미구 심곡동 소재 "부천대학교" 남동측 인근에 위치하는 한일스위트빌 제2층 제201호 외 17개호에 대한 인천지방법원 부천지원의 (강제)경매를 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」(이하 “감칙”) 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 등

기준시점은 본건 가격조사완료일인 2025년 7월 12일이며, 같은 날 실지조사하였음.

4. 감정평가의 방법

감칙 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법인 거래사례비교법으로 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 비준가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 감칙 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가 방법에 의한 시산가액의 비교 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 참작하여 비준가액의 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정함.

5. 기타

구분소유건물은 [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률] 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 ‘집합건물 토지·건물배분비율표(한국부동산연구원)’ 등을 참고하여 토지와 건물의 가격으로 구분하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 대상물건의 개요

기호	소재지	건물명	용도/ 총층수	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사용승인일
1	심곡동 404-5	한일스위트빌	다세대/ -0/7	2/201	24.70	8.65	2001.10.10
2	심곡동 404-5	한일스위트빌	다세대/ -0/7	2/202	24.70	8.65	2001.10.10
3	심곡동 404-5	한일스위트빌	다세대/ -0/7	2/203	24.70	8.65	2001.10.10
4	심곡동 404-5	한일스위트빌	다세대/ -0/7	2/204	47.46	16.621	2001.10.10
5	심곡동 404-5	한일스위트빌	다세대/ -0/7	3/301	24.70	8.65	2001.10.10
6	심곡동 404-5	한일스위트빌	다세대/ -0/7	3/302	24.70	8.65	2001.10.10
7	심곡동 404-5	한일스위트빌	다세대/ -0/7	3/303	24.70	8.65	2001.10.10
8	심곡동 404-5	한일스위트빌	다세대/ -0/7	3/304	47.46	16.621	2001.10.10
9	심곡동 404-5	한일스위트빌	다세대/ -0/7	4/401	24.70	8.65	2001.10.10
10	심곡동 404-5	한일스위트빌	다세대/ -0/7	4/402	24.70	8.65	2001.10.10
11	심곡동 404-5	한일스위트빌	다세대/ -0/7	4/403	24.70	8.65	2001.10.10
12	심곡동 404-5	한일스위트빌	다세대/ -0/7	4/404	47.46	16.621	2001.10.10
13	심곡동 404-5	한일스위트빌	다세대/ -0/7	5/501	24.70	8.65	2001.10.10
14	심곡동 404-5	한일스위트빌	다세대/ -0/7	5/502	24.70	8.65	2001.10.10
15	심곡동 404-5	한일스위트빌	다세대/ -0/7	5/503	24.70	8.65	2001.10.10
16	심곡동 404-5	한일스위트빌	다세대/ -0/7	5/504	47.46	16.621	2001.10.10
17	심곡동 404-5	한일스위트빌	다세대/ -0/7	6/601	철콘조:53.34 경철조:27.36	28.262	2006.07.19 2014.05.19
18	심곡동 404-5	한일스위트빌	다세대/ -0/7	6/602	27.79	9.732	2006.07.19

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 사례의 선정

비교적 최근에 거래된 것으로서 대상물건과 위치적·물적 유사성이 가장 높다고 판단되는 다음의 거래사례를 선정하였음.

기호	소재지	용도	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
A	심곡동 3***	다세대	3/-	37.09	15.93	110,000,000	실거래 정보	2025.03.02 2001년

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 특별한 사정이 없는 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

4. 시점수정

본건과 물적, 지리적 특성이 유사하여 시점수정치로 활용하기에 가장 적합하다고 판단되는 한국부동산원 발표 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 “경기도 서해안권 연립·다세대주택 매매가격지수”를 기준하여 산정함.

년월	가격지수	시점수정치
2025.02	100.0	0.99800
2025.05	99.8	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 비교요인

조건	세항목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편의성 등
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면 방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교

기호		단지	단지	호별요인	기타요인	계	비고
대상	사례	외부요인	내부요인				
1	A	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	대상이 교통의 편리성 등에서 우세함.
2	A	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	대상이 교통의 편리성 등에서 우세함.
3	A	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	대상이 교통의 편리성 등에서 우세함.
4	A	1.10	1.00	0.98	1.00	1.078	대상이 교통의 편리성 등에서 우세, 건물의 면적 등에서 열세함.
5	A	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	대상이 교통의 편리성 등에서 우세함.
6	A	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	대상이 교통의 편리성 등에서 우세함.
7	A	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	대상이 교통의 편리성 등에서 우세함.
8	A	1.10	1.00	0.98	1.00	1.078	대상이 교통의 편리성 등에서 우세, 건물의 면적 등에서 열세함.
9	A	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	대상이 교통의 편리성 등에서 우세함.
10	A	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	대상이 교통의 편리성 등에서 우세함.
11	A	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	대상이 교통의 편리성 등에서 우세함.
12	A	1.10	1.00	0.98	1.00	1.078	대상이 교통의 편리성 등에서 우세, 건물의 면적 등에서 열세함.
13	A	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	대상이 교통의 편리성 등에서 우세함.
14	A	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	대상이 교통의 편리성 등에서 우세함.
15	A	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	대상이 교통의 편리성 등에서 우세함.
16	A	1.10	1.00	0.98	1.00	1.078	대상이 교통의 편리성 등에서 우세, 건물의 면적 등에서 열세함.
17	A	1.10	1.00	0.80	1.00	0.880	대상이 교통의 편리성 등에서 우세, 건물의 구조, 면적 등에서 열세함.
18	A	1.10	1.00	1.00	1.00	1.100	대상이 교통의 편리성 등에서 우세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가액

기호	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)		비준가액 (원)
	기호	금액(원)				대상	사례	
1	A	110,000,000	1.00	0.99800	1.100	24.70	37.09	80,418,512
2	A	110,000,000	1.00	0.99800	1.100	24.70	37.09	80,418,512
3	A	110,000,000	1.00	0.99800	1.100	24.70	37.09	80,418,512
4	A	110,000,000	1.00	0.99800	1.078	47.46	37.09	151,430,337
5	A	110,000,000	1.00	0.99800	1.100	24.70	37.09	80,418,512
6	A	110,000,000	1.00	0.99800	1.100	24.70	37.09	80,418,512
7	A	110,000,000	1.00	0.99800	1.100	24.70	37.09	80,418,512
8	A	110,000,000	1.00	0.99800	1.078	47.46	37.09	151,430,337
9	A	110,000,000	1.00	0.99800	1.100	24.70	37.09	80,418,512
10	A	110,000,000	1.00	0.99800	1.100	24.70	37.09	80,418,512
11	A	110,000,000	1.00	0.99800	1.100	24.70	37.09	80,418,512
12	A	110,000,000	1.00	0.99800	1.078	47.46	37.09	151,430,337
13	A	110,000,000	1.00	0.99800	1.100	24.70	37.09	80,418,512
14	A	110,000,000	1.00	0.99800	1.100	24.70	37.09	80,418,512
15	A	110,000,000	1.00	0.99800	1.100	24.70	37.09	80,418,512
16	A	110,000,000	1.00	0.99800	1.078	47.46	37.09	151,430,337
17	A	110,000,000	1.00	0.99800	0.880	80.70	37.09	210,195,106
18	A	110,000,000	1.00	0.99800	1.100	27.79	37.09	90,478,965

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	평가목적	가격시점
심곡동 4***	-	4/-	24.70	78,000,000	경매	2024.08
심곡동 4***	-	3/-	24.07	78,300,000	경매	2025.01

2. 인근 유사물건 가격수준

₩3,000,000원/㎡ (전유면적) 내외로 판단됨.

3. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가액, 평가전례, 인근 유사물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	층/호	감정평가액(원)	비고
1	2/201	80,000,000	
2	2/202	80,000,000	
3	2/203	80,000,000	
4	2/204	151,000,000	
5	3/301	80,000,000	
6	3/302	80,000,000	
7	3/303	80,000,000	
8	3/304	151,000,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	층/호	감정평가액(원)	비고
9	4/401	80,000,000	
10	4/402	80,000,000	
11	4/403	80,000,000	
12	4/404	151,000,000	
13	5/501	80,000,000	
14	5/502	80,000,000	
15	5/503	80,000,000	
16	5/504	151,000,000	
17	6/601	210,000,000	
18	6/602	90,000,000	

구분건물감정평가명세표

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 심곡동	404-5 한일스위 트빌	공동주택 (다세대주 택)	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 7층					
	[도로명주소]			1층	149.71				
	경기도			2층	154.26				
	부천시			3층	154.26				
	신흥로46번길			4층	154.26				
	50			5층	154.26				
				6층	131.23				
				7층	44.75				
				옥탑	38.58				
				2. 경기도 부천시 원미구 심곡동	404-5	대	준주거지역	217.2	
2				(내) 철근콘크리트조 제2층 제201호	24.70	24.70	80,000,000	"비준가액" (공용부분: 6.72㎡)	
				2 소유권대지권	8.65				
					-----	8.65			
					217.2				
							토지·건물	배분내역	
							토 지 :	48,000,000	
							건 물 :	32,000,000	
					(내) 철근콘크리트조 제2층 제202호	24.70	24.70	80,000,000	"비준가액" (공용부분: 6.72㎡)
					2 소유권대지권	8.65			
						-----	8.65		
					217.2				
							토지·건물	배분내역	
							토 지 :	48,000,000	
							건 물 :	32,000,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
3				(내)			80,000,000	"비준가액" (공용부분: 6.72㎡)	
				철근콘크리트조					
				제2층 제203호	24.70	24.70			
					8.65				
			2 소유권대지권	-----	8.65				
					217.2				
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	48,000,000		
						건 물 :	32,000,000		
4				(내)			151,000,000	"비준가액" (공용부분: 12.93㎡)	
				철근콘크리트조					
				제2층 제204호	47.46	47.46			
					16.621				
			2 소유권대지권	-----	16.621				
					217.2				
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	90,600,000		
						건 물 :	60,400,000		
5				(내)			80,000,000	"비준가액" (공용부분: 6.72㎡)	
				철근콘크리트조					
				제3층 제301호	24.70	24.70			
					8.65				
			2 소유권대지권	-----	8.65				
					217.2				
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	48,000,000		
						건 물 :	32,000,000		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
6				(내)			80,000,000	"비준가액" (공용부분: 6.72㎡)	
				철근콘크리트조					
				제3층 제302호	24.70	24.70			
					8.65				
				2 소유권대지권	-----	8.65			
					217.2				
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	48,000,000		
						건 물 :	32,000,000		
7				(내)			80,000,000	"비준가액" (공용부분: 6.72㎡)	
				철근콘크리트조					
				제3층 제303호	24.70	24.70			
					8.65				
				2 소유권대지권	-----	8.65			
					217.2				
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	48,000,000		
						건 물 :	32,000,000		
8				(내)			151,000,000	"비준가액" (공용부분: 12.93㎡)	
				철근콘크리트조					
				제3층 제304호	47.46	47.46			
					16.621				
				2 소유권대지권	-----	16.621			
					217.2				
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	90,600,000		
						건 물 :	60,400,000		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
9				(내) 철근콘크리트조 제4층 제401호	24.70	24.70	80,000,000	"비준가액" (공용부분: 6.72㎡)
					8.65			
				2 소유권대지권	-----	8.65		
					217.2		토지·건물 배분내역 토 지 : 48,000,000 건 물 : 32,000,000	
10				(내) 철근콘크리트조 제4층 제402호	24.70	24.70	80,000,000	"비준가액" (공용부분: 6.72㎡)
					8.65			
				2 소유권대지권	-----	8.65		
					217.2		토지·건물 배분내역 토 지 : 48,000,000 건 물 : 32,000,000	
11				(내) 철근콘크리트조 제4층 제403호	24.70	24.70	80,000,000	"비준가액" (공용부분: 6.72㎡)
					8.65			
				2 소유권대지권	-----	8.65		
					217.2		토지·건물 배분내역 토 지 : 48,000,000 건 물 : 32,000,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
12				(내)			151,000,000	"비준가액" (공용부분: 12.93㎡)	
				철근콘크리트조					
				제4층 제404호	47.46	47.46			
				2 소유권대지권	16.621				
					-----	16.621			
					217.2				
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	90,600,000		
						건 물 :	60,400,000		
13				(내)			80,000,000	"비준가액" (공용부분: 6.72㎡)	
				철근콘크리트조					
				제5층 제501호	24.70	24.70			
				2 소유권대지권	8.65				
					-----	8.65			
					217.2				
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	48,000,000		
						건 물 :	32,000,000		
14				(내)			80,000,000	"비준가액" (공용부분: 6.72㎡)	
				철근콘크리트조					
				제5층 제502호	24.70	24.70			
				2 소유권대지권	8.65				
					-----	8.65			
					217.2				
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	48,000,000		
						건 물 :	32,000,000		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
15				(내)			80,000,000	"비준가액" (공용부분: 6.72㎡)	
				철근콘크리트조					
				제5층 제503호	24.70	24.70			
					8.65				
				2 소유권대지권	-----	8.65			
					217.2				
					토지 · 건물		배분내역		
					토 지 :		48,000,000		
					건 물 :		32,000,000		
16				(내)			151,000,000	"비준가액" (공용부분: 12.93㎡)	
				철근콘크리트조					
				제5층 제504호	47.46	47.46			
					16.621				
				2 소유권대지권	-----	16.621			
					217.2				
					토지 · 건물		배분내역		
					토 지 :		90,600,000		
					건 물 :		60,400,000		
17				(내)			210,000,000	"비준가액" (공용부분: 14.95㎡)	
				철근콘크리트조					
				경량철골구조	53.34	80.70			
				제6층 제601호	27.36				
				2 소유권대지권	-----	28.262			
					217.2				
					토지 · 건물		배분내역		
					토 지 :		126,000,000		
					건 물 :		84,000,000		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
18				(내) 철근콘크리트조 제6층 제602호 2 소유권대지권	27.79	27.79	90,000,000	"비준가액" (공용부분: 7.79㎡)
					9.732			
					-----	9.732		
					217.2			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 54,000,000 36,000,000		
합 계							₩1,864,000,000.-	
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 심곡동 소재 "부천대학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택, 상·업무용시설 등이 혼재하는 주상혼용지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 버스정류장 및 전철역이 위치하는 등 제반 교통여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조(601호 일부는 경량철골구조) (철근)콘크리트지붕 7층 건물 내 제2층 제201호 외 17개호로서,
외벽: 석재 붙임, 드라이비트 등 마감.
창호: 컬러알미늄샷시 및 PVC샷시 창호임.

(4) 이용상태

공히 공동주택(다세대주택)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지로서 공동주택(다세대주택) 건부지로 이용 중임.

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 폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접함),
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(부천대-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

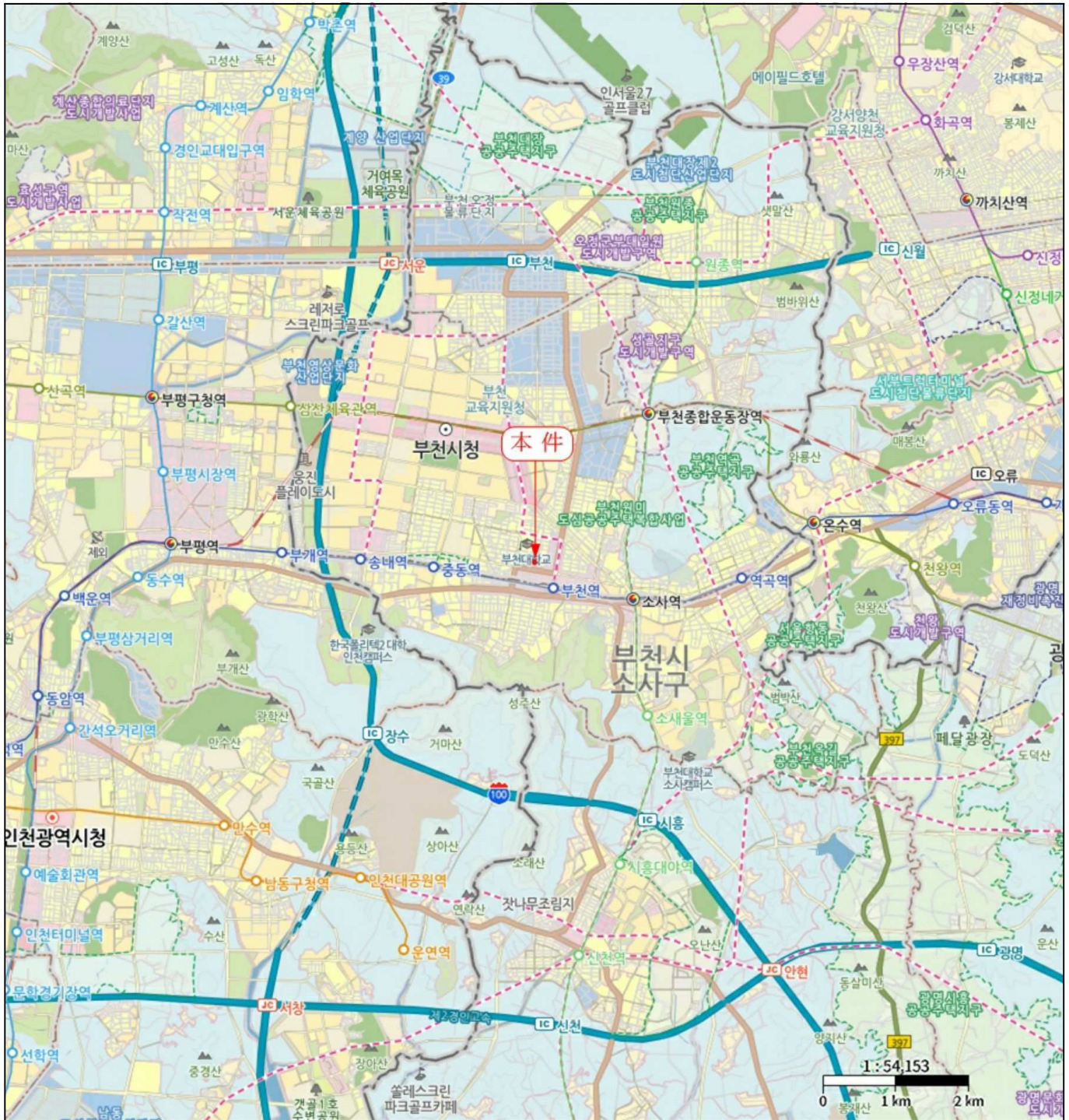
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건 602호 베란다에 판넬조 보일러실이 소재함.

광역 위치도



소재지	경기도 부천시 원미구 심곡동 404-5 한일스위트빌 2층 201호 외
-----	--



상세위치도

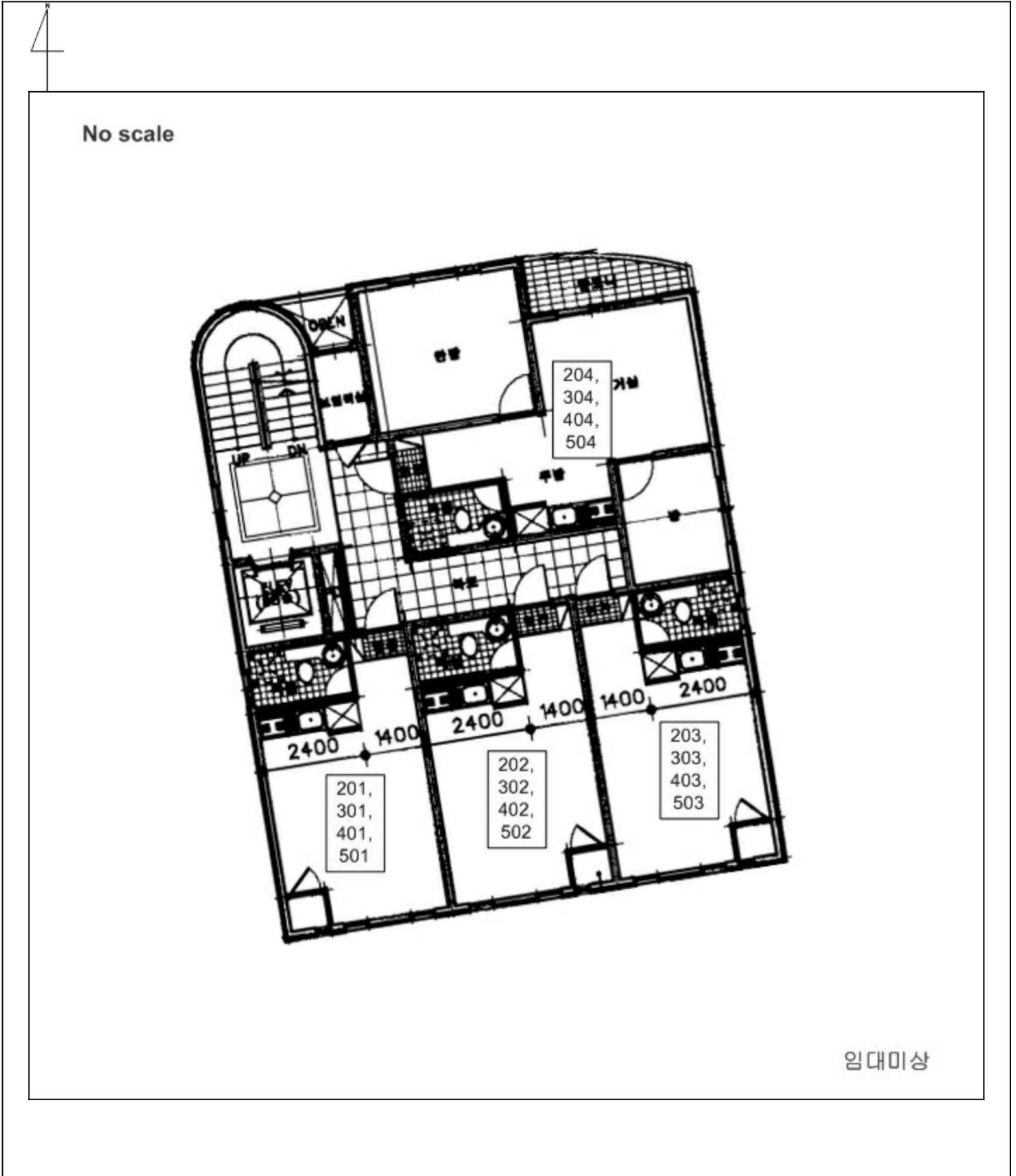


소재지

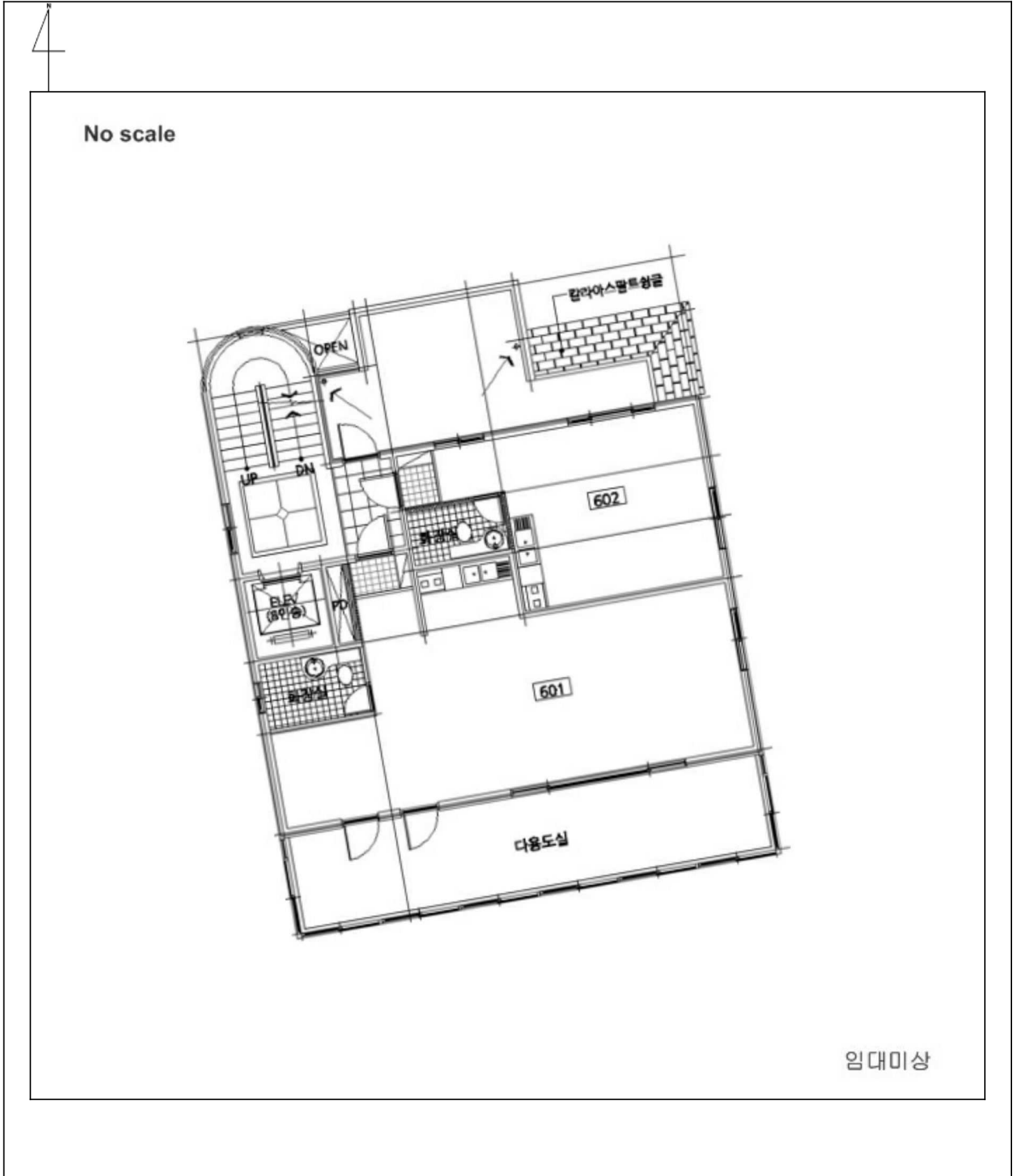
경기도 부천시 원미구 심곡동 404-5 한일스위트빌 2층 201호 외



건물개황도



건물개황도



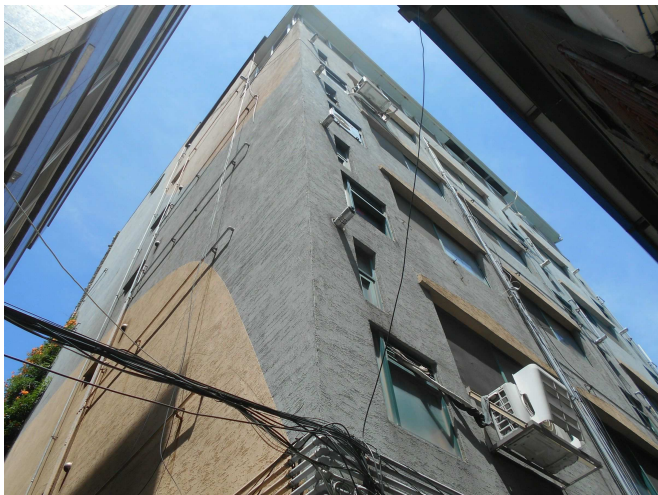
사 진 용 지



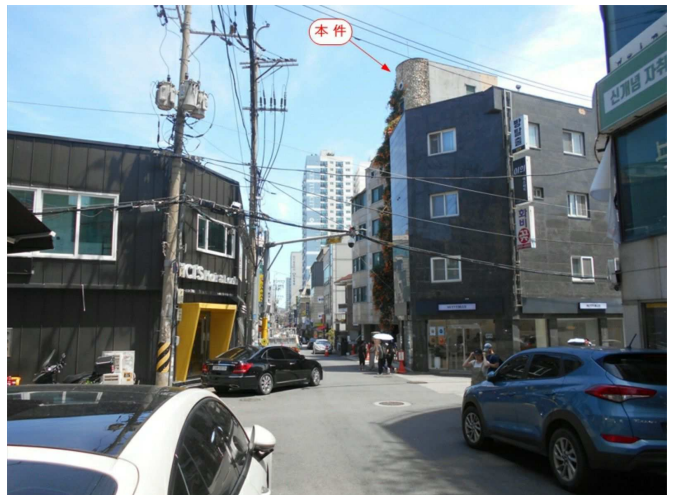
본건 전경1(북서측 인근에서 촬영)



본건 전경2(북동측 인근에서 촬영)



본건 전경3(남서측 인근에서 촬영)



주변 전경(북서측 인근에서 촬영)

사 진 용 지



201, 204



202, 203



301, 304



302, 303

사 진 용 지



401, 404



402, 403



501, 504



502, 503

사 진 용 지



601, 602