

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 마니주택  
소유물건(2025타경33768)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원  
사법보좌관 최보경

감정평가서번호: NE2025-06-B20

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.

나은감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
백 군 호

감정평가액	일억이천만원정 (₩120,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 마니주택 (2025타경33768)	감정평가 조 건	--			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	--	2025.06.25	2025.06.23 ~ 2025.06.25	2025.06.25		
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
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-	120,000,000  백
	합 계					₩120,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 소사구 성주로길에 위치하는 두산빌라 4층 402호로서, 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 기준시점

- 본건은 시장가치를 기준으로 평가하였음.
- 본건의 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 6월 25일임.

### 3. 감정평가방법

평가목적상 '감정평가에 관한 규칙' 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액만을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 종합고려하여 감정평가액을 결정하기로 함.

### 4. 기타 참고사항

(1) 본건 동측으로 제시외건물(샷시조(베란다) 약 7.5㎡)이 소재하여, 평가목적, 거래 관행 등을 고려하여 본건에 포함하여 평가하였음.

(별첨 '건물개황도' 및 '사진용지' 참조)

(2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지나, 한국부동산연구원의 '집합건물 토지·건물 배분비율표' 등을 참고하여 본건 평가액을 토지와 건물의 가격으로 배분하여 '구분건물평가명세표' 상에 표기하였으니 추후 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 부천시 소사구 심곡본동 642-15 [도로명주소: 경기도 부천시 소사구 성주로 195-9]				
건물명, 층호수	두산빌라 4층 402호				
용도	다세대주택	사용승인일	2002-01-30		
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
	45.3	5.85	51.15	22.2	

### 3. 거래사례의 선정

소재지	건물명 층수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점 (건축년도)
성주로	공동주택 3층호	45.3	22.2	110,000	부동산등기 사항증명서	2025-05-19 (2002년)

### 4. 사정보정

사정보정이라 함은 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 그 가격

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

이 적정하지 아니하였을 때에 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 정상화하는 작업을 말하며, 상기 거래사례의 가격은 인근지역의 거래가능가격수준과 부합하는 것으로 판단되므로 별도의 사정보정은 없는 것으로 함.(1.00)

### 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '경기도(서해안권) 연립주택매매가격지수'를 활용하여 산정함.

- 2025년 4월 지수: 100.0
- 2025년 5월 지수: 99.8
- 시점수정치:  $99.8 / 100.0 \approx 0.99800$

### 6. 가치형성요인비교

가치형성요인		격차율		비 고
요인	세 항 목	사 례	본 건	
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등	1.00	1.00	제조건에서 대체로 유사함.
내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대 수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	제조건에서 대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.99	층별 효용 등에서 다소 열세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제조건에서 대체로 유사함.
누        계		1.000	0.990	

### 7. 시산가격

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격 (원/㎡)
1	2,428,256	1.000	0.99800	0.990	1.00	2,399,165

### III. 감정평가액의 결정

#### 1. 인근지역의 평가선례[출처:감정평가정보센터]

소재지	건물명 층수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정가액 (원)	기준시점 (건축년도)
성주로	공동주택 2층호	45.3	22.2	135,000,000	2024-12-30 (2002년)
심곡로 45번길	공동주택 5층호	37.6	20.8135	121,000,000	2025-02-17 (2001년)
심곡로 63번길	공동주택 4층호	39.38	20.96	106,000,000	2025-03-21 (1993년)

#### 2. 감정평가액의 결정

상기의 거래사례비교법에 의한 시산가격을 기초로 하고 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 동유형 부동산의 거래가능가격수준, 제시외건물 등을 종합고려하여 본건의 감정평가액을 ₩120,000,000원으로 결정함.



# 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 소사구 성주로길에 위치하며, 주위는 아파트 등 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 노선버스정류장 등이 소재함.

## (3) 건물의 구조

2002년 1월에 사용승인된  
철근콘크리트조 철근콘크리트평슬래브지붕 4층 중  
4층 402호로서,  
외벽: 드라이비트 마감  
창호: 샷시 이중창호임.  
(사용승인일:2002-01-30)

## (4) 이용상태

주거용(다세대주택)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스난방설비 등 되어 있음.

# 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) |          |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 동측으로 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로3류(폭8m미만)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역), 과밀억제권역.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

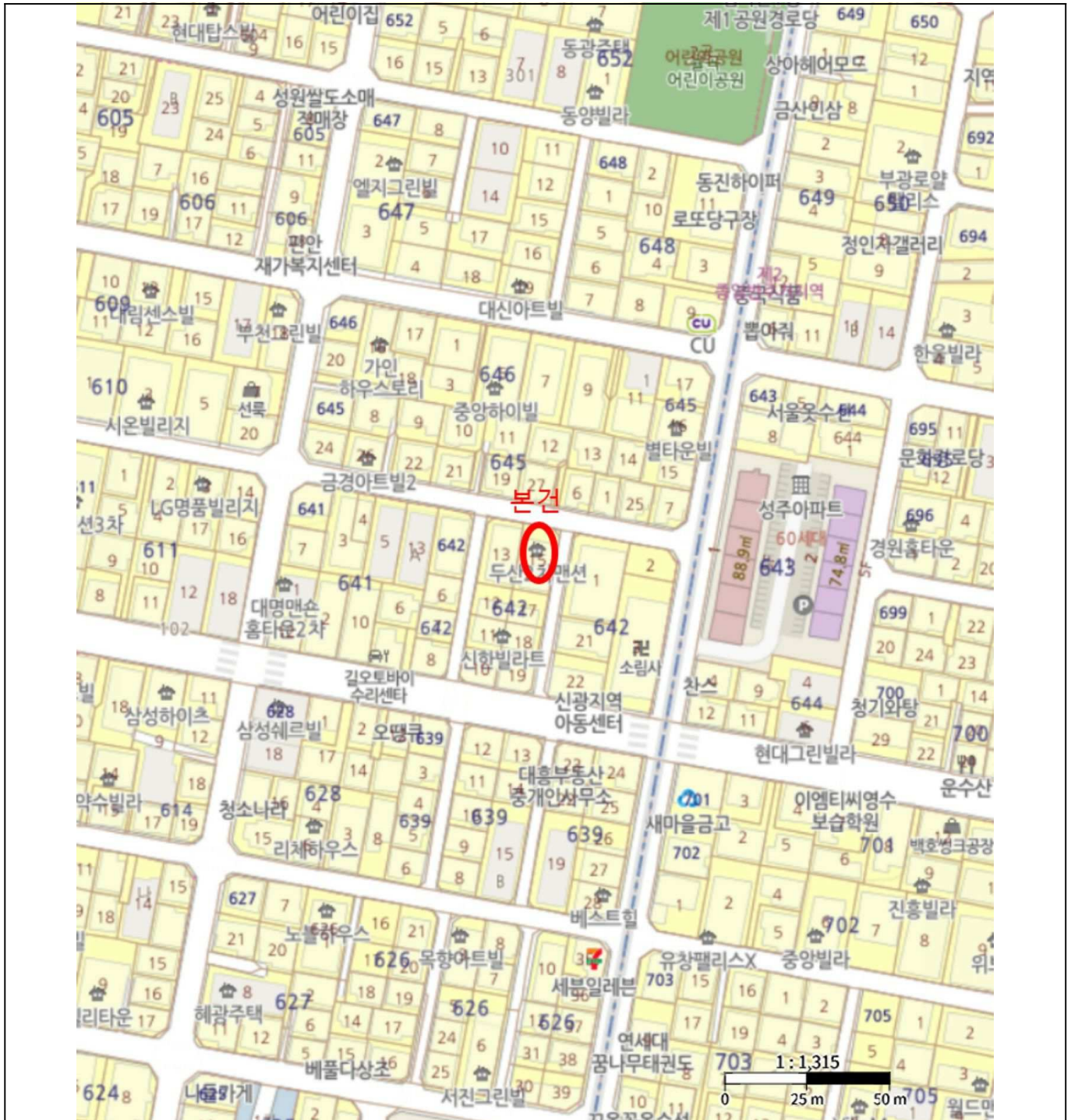
- (1) 임대차관계는 미상임.
- (2) 본건 동측으로 제시외건물(샷시조, 약 7.5㎡)이 소재함.

# 위치도



소재지

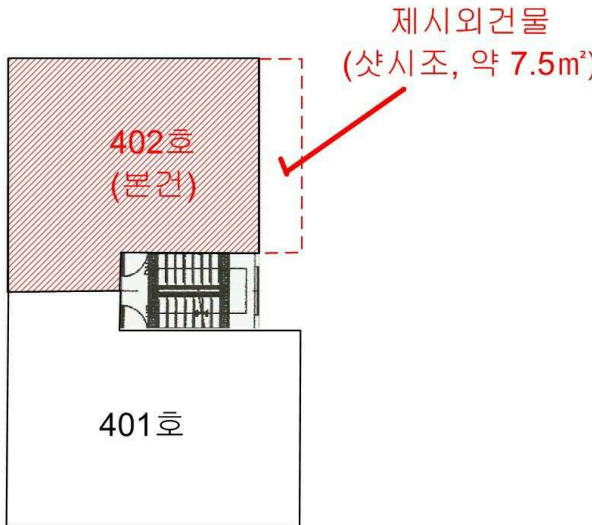
경기도 부천시 소사구 심곡본동 642-15 두산빌라 4층 402호



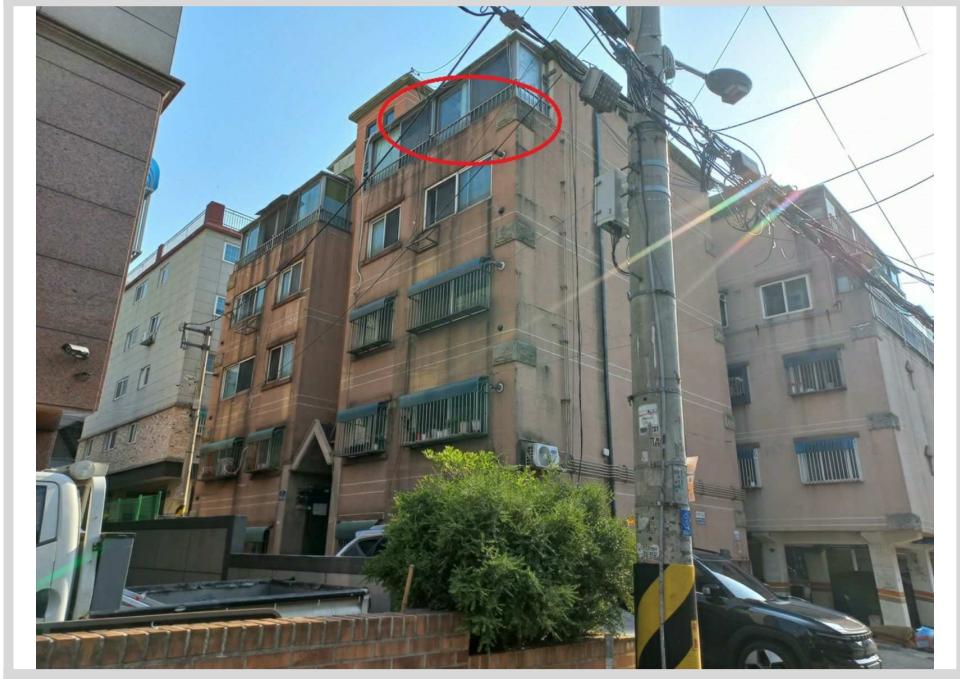
# 건물개황도

축척(No Scale)

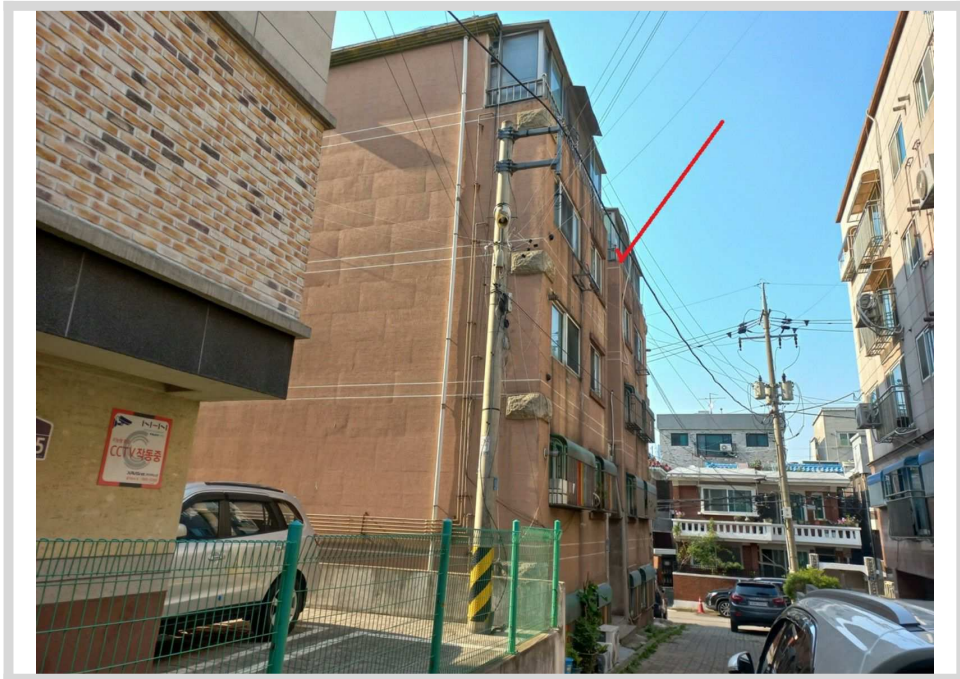
호별배치도  
<두산빌라 4층>



# 사 진 용 지

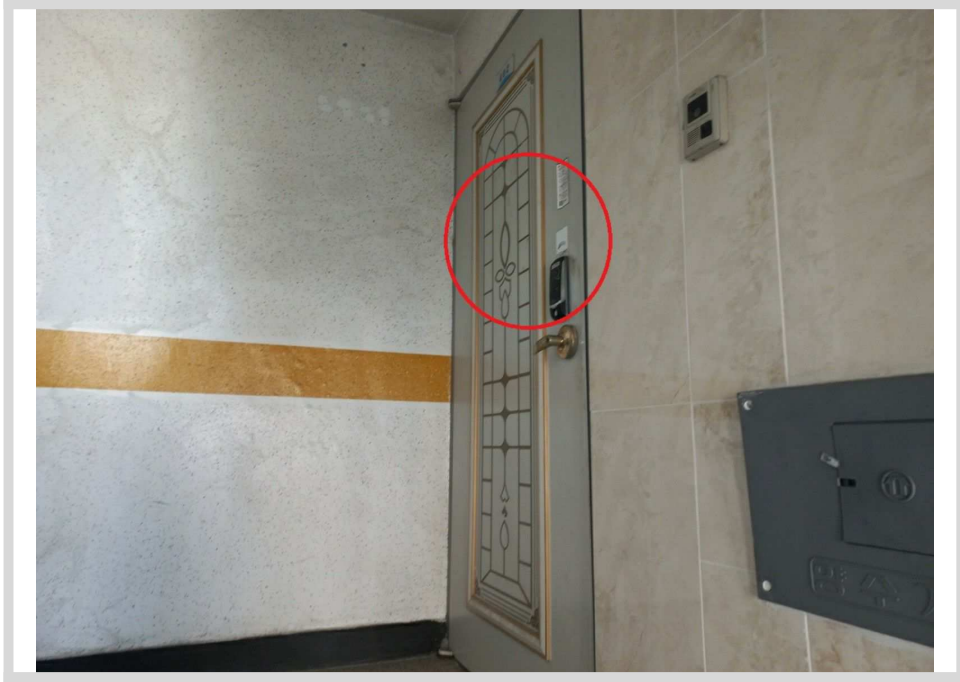


[본건 전경]



[본건 전경]

# 사 진 용 지



[본건 전경]



[공동 출입구]