

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 오종석 소유물건(2025타경34363)

의뢰인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 이민호

감정서번호 : H2025-0903-1021

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

김현진감정평가사사무소

TEL. 010-9010-1207 FAX. 0505-182-3407

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

김현진

(인)

감정평가액	일억일천만원정 (₩110,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 이민호		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오종석 (2025타경34363)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 09. 08	2025. 09. 04 ~ 2025. 09. 08	2025. 09. 08	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	110,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩110,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (구분건물)감정평가명세서

건물명		신성빌라 제4층 제2호							
일련번호	소재지	지번	지용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고	
					공부	사정			
1	경기도 부천시 오정구 여월동 [도로명주소] 경기도 부천시 오정구 성곡로 60-5	6-24 신성빌라	다세대주택	철근콘크리트조					
				슬래브지붕					
				4층					
				1층	120.72				
				2층 ~ 4층 각	121.38				
	상동	6-24	대	대	제2종				
					일반주거지역				
					(내)				
					철근콘크리트조				
					제4층 제2호	33.84	33.84	110,000,000	비준가액 공용면적포함
1 소유권대지권	25.825								
	309.9x-----	25.825							
	309.9								
		토지·건물	배분내역						
		토지 :	66,000,000						
		건물 :	44,000,000						
합계							₩110,000,000.-		
				이하	여백				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 오정구 여월동 소재 '부천여월초등학교' 북동측 인근에 위치하는 '신성빌라' 제4층 제2호에 대한 인천지방법원 부천지원 경매4계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 **2025년 09월 08일**을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 09월 04일부터 2025년 09월 08일까지 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 감정평가방법

#### 가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### 나. 구분건물

##### 1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

##### 2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

#### 다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

### 7. 그 밖의 사항

가. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

나. 본건의 내부구조는 수 차례 현장실사에 임하였으나, 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부구조를 직접 확인할 수 없어 부득이하게 집합건축물대장현황도면 및 탐문조사 내용 등에 의하여 표기하였는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개황

### 1. 전체 단지 개요

[출처:집합건축물대장 표제부]

소재지	경기도 부천시 오정구 여월동 6-24 신성빌라 제4층 제2호 [도로명주소] 경기도 부천시 오정구 성곡로 60-5		
명칭	신성빌라		
구조	철근콘크리트구조	층수(지하/지상)	지하 1층/지상 4층
주용도	다세대주택	규모	12세대
사용승인일	1993.10.13	대지면적(m <sup>2</sup> )	309.9
연면적(m <sup>2</sup> )	566.94	비고	-

### 2. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공용면적 (m <sup>2</sup> )	비고
가	4/4층2호	다세대주택	33.84	13.405	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

### 1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	전유 면적(m <sup>2</sup> )	거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
#1	여월동 5-**	7/4/401	다세대주택	33.3	85,000,000 (@2,550,000)	2024.08.20 (1993.12.10)	-
#2	여월동 7-*	3/4/401	다세대주택	48.28	150,000,000 (@3,110,000)	2024.08.12 (1995.12.05)	-

※ 상세주소는 개인정보 보호상 생략함.

##### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	전유 면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	여월동 6-** -/2/2	다세대주택	33.84	90,000,000	2021.12.15 (1993.10.13)	담보
				(@2,660,000)		
(2)	여월동6-** 가/2/201	다세대주택	46.62	125,000,000	2024.03.04 (1992.07.27)	법원경매
				(@2,680,000)		
(3)	여월동5-** 7/4/401	다세대주택	33.3	98,000,000	2023.10.06 (1993.12.10)	법원경매
				(@2,940,000)		

※ 상세주소는 개인정보 보호상 생략함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

#### 1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	가격수준	비 고
기호(가)	2,500,000원/m <sup>2</sup> ~ 3,500,000원/m <sup>2</sup> 내외수준	층별, 위치별 효용 및 리모델링유무 등에 따라 차이를 보임.

#### 2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

용도별	경기 부천시 오정구 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	45,007,127,400	34,754,395,377	77.2	678	199	29.4
다세대	34,879,127,400	26,785,648,318	76.8	602	171	28.4
아파트	7,161,000,000	5,713,036,699	79.8	47	17	36.2
연립	259,000,000	196,670,000	75.9	6	3	50.0

### 다. 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 최근 거래된 비교가능성이 높은 <거래사례 #2>을 선정함.

### 3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 시점수정

#### ■ 비교 거래사례#2

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		2024.08.12/ 2025.09.08	
경기 서해안권 연립다세대	-0.300% (0.99700)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.07	100.0
			기준시점 당시 지수	2025.07	99.7
		산식		$1 + (99.7 - 100.0) / 100.0$ $= 0.997$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #2]

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	1.05	본건은 사례대비 대중교통의 편의성 등에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.98	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 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 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.050	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	4/ 4층2호	33.84	#2	3,110,000	1.000	0.99700	1.050	3,260,000	110,318,400	110,000,000
합계		33.84	-	-	-	-	-	-	-	110,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	4/4층 2호	33.84	110,000,000
합 계			110,000,000

#### 2. 결정의견

거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 부천시 오정구 여월동 소재 '부천여월초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 공동주택 및 소규모 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 전반적인 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통 상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 4층 건물 내 4층 2호로서,

외벽 : 벽돌 및 몰탈위 페인팅 마감 등임.

창호 : 하이샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

'다세대주택'으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수시설 등 구비되어 있는 것으로 판단되나, 폐문 부재로 내부를 확인하지 못하였음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

## 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) |          |

인접지 대비 등고 평판한 사다리형의 토지로서, 다세대주택의 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 12미터 내외, 동측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

여월동 6-24 :제2종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)  
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 항공표면<공항시설법>, 상대보호구역(여월중-부천교육  
지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(여월초-부천교육지원청문의)<교육환경  
보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등  
토지거래허가구역(2025.8.26.~2026.8.25.))

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.  
본건 등기사항전부증명서상 주택임차권(임차보증금 80,000,000원)이 등재되어 있으니 참고하시  
기 바람.

# 광역 위치도

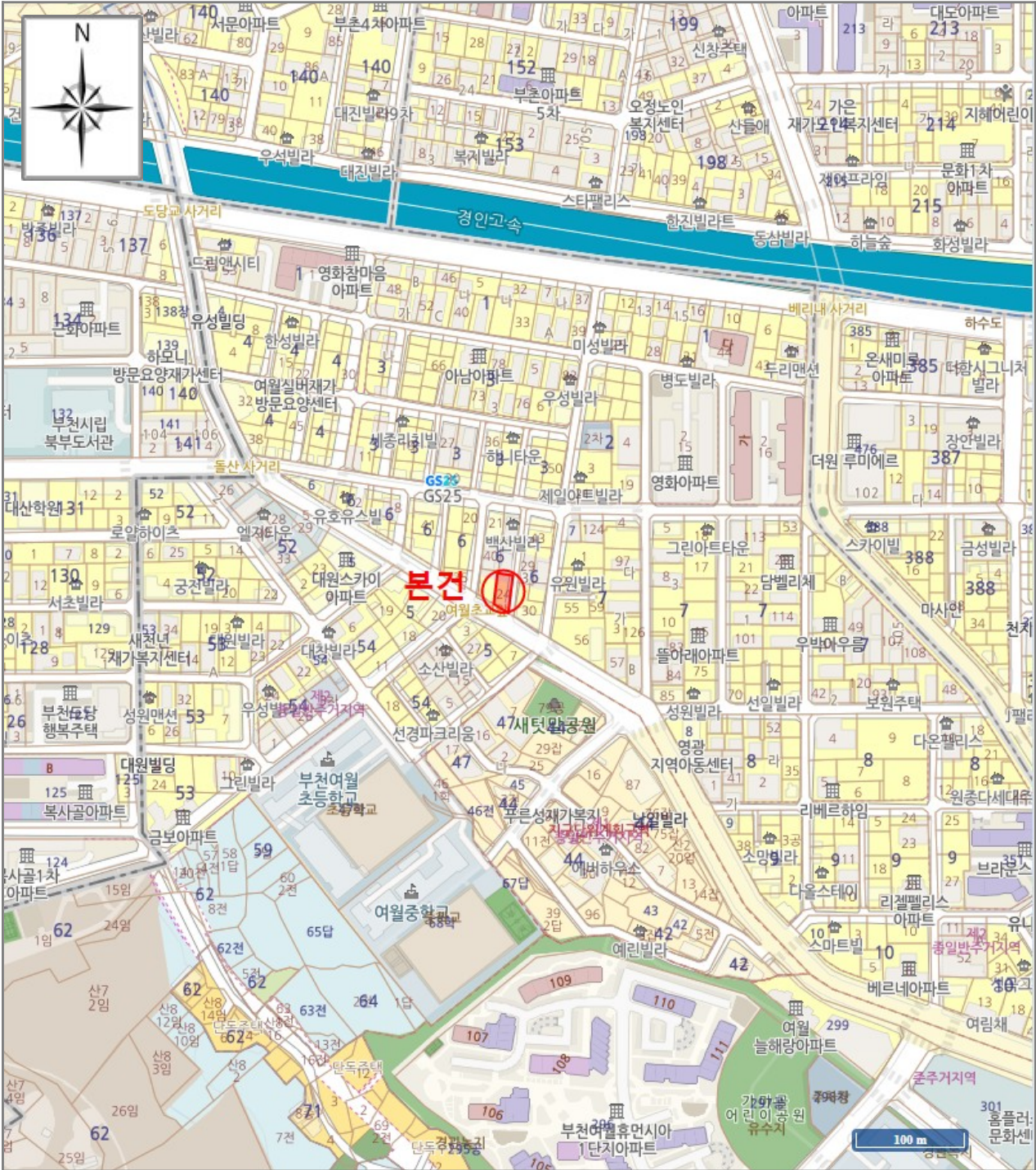
소재지	경기도 부천시 오정구 여월동 6-24 신성빌라 제4층 제2호
-----	-----------------------------------



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

# 상세 위치도

소재지      경기도 부천시 오정구 여월동 6-24 신성빌라 제4층 제2호



[ 범례 ]

■ 본건

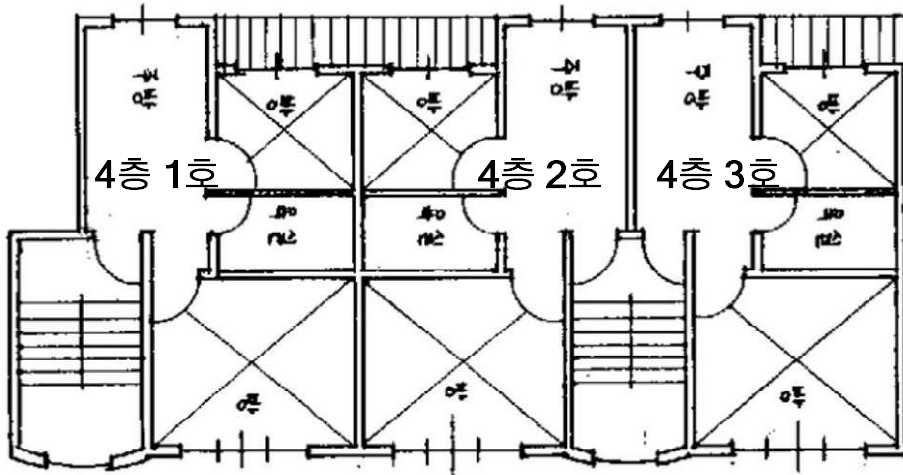
■ 평가사레

■ 거래사레

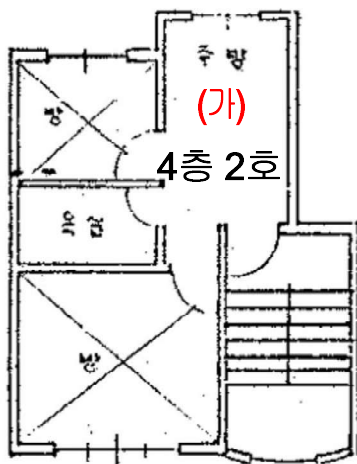
# 건물개황도

NO SCALE

[호별배치도]



[내부구조도]



<신성빌라 제4층 제2호>

# 사 진 용 지

소재지

경기도 부천시 오정구 여월동 6-24 신성빌라 제4층 제2호



본건 및 주변전경



본건 및 주변전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 부천시 오정구 여월동 6-24 신성빌라 제4층 제2호



본건 및 주변전경



본건 및 주변전경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 부천시 오정구 여월동 6-24 신성빌라 제4층 제2호



복도전경



본건전경