

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 임춘기 소유물건(2025타경34586)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원  
사법보좌관 이민호

감정평가서번호: KI경다25093088



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.

K-land감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김 일 환

|                            |                          |              |                             |                       |           |             |
|----------------------------|--------------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------|-----------|-------------|
| 감정평가액                      | 구천팔백만원정 (₩98,000,000.-)  |              |                             |                       |           |             |
| 의뢰인                        | 인천지방법원 부천지원<br>사법보좌관 이민호 | 감정평가<br>목 적  | 법원경매                        |                       |           |             |
| 제출처                        | 인천지방법원 부천지원 경매4계         | 기준가치         | 시장가치                        |                       |           |             |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 임춘기<br>(2025타경34586)     | 감정평가<br>조 건  | -                           |                       |           |             |
| 목록표시<br>근 거                | 귀 제시목록 등                 | 기준시점         | 조 사 기 간                     | 작 성 일                 |           |             |
| 기 타<br>참고사항                | -                        | 2025. 10. 13 | 2025. 10. 02 ~ 2025. 10. 13 | 2025. 10. 13          |           |             |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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                     | 1개호<br><br>이 | 구분건물                        | 1개호<br><br>하<br><br>여 | -         | 98,000,000  |
|                            | 합 계                      |              |                             |                       | 백         | ₩98,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                          |              |                             |                       |           |             |
| " 별 지 참 조 "                |                          |              |                             |                       |           |             |

# (구분건물)감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지  | 지 번                        | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조                 | 면 적 (㎡)   |                         | 감정평가액                            | 비 고                       |
|----------|--|----------------------------|-----------------|----------------------------------|---|-------------------------|----------------------------------|---------------------------|
|          |  |                            |                 |                                  | 공 부   | 사 정                     |                                  |                           |
|          | 경기도<br>부천시<br>오정구<br>내동                        | 292-2<br>대성<br>파크빌<br>102동 | 다세대주택           | 철근콘크리트구조<br>평스라브지붕<br>5층         |   |                         |                                  |                           |
|          | [도로명주소]<br>경기도<br>부천시<br>오정구<br>부천로436번길<br>14 |                            |                 | 1층<br>2층<br>3층<br>4층<br>5층<br>옥탑 | 98.56<br>105.12<br>105.12<br>105.12<br>95.66<br>10.40 |                         |                                  |                           |
|          | 1. 동 소   | 292-2                      | 대               | 제2종일반주거지역                        | 175.6   |                         |                                  |                           |
| 1        | 동 소  | 292-2<br>위 지상              | (다세대<br>주택)     | (내)<br>철근콘크리트조<br>3층 303호        | 37.00   | 37.00                   | 98,000,000                       | - 비준가격<br>- 공용부분<br>면적 포함 |
|          |  |                            |                 | 소유권<br>1 × ---<br>대지권            | 17.74<br>175.6 × ---<br>175.6                         | 17.74                   |                                  |                           |
|          |  |                            |                 |                                  |   | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>39,200,000<br>58,800,000 |                           |
|          | <b>합 계</b>                                     |                            |                 |                                  |   |                         | <b>₩98,000,000.-</b>             |                           |
|          |  |                            | 이               | 하                                | 여   | 백                       |                                  |                           |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 오정구 내동 소재 “부천IC” 동측 인근에 위치하는 구분건물 (통칭 대성파크빌 102동 303호)에 대한 인천지방법원 부천지원의 (강제)경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준(근거)

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 감정평가법)」, 「감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감칙」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서 「감칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후, 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 기준시점

본건은 「감칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 10월 13일을 기준시점으로 함.

## 6. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였으며, 2025.10.10 실지조사를 통하여 대상물건의 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

나. 대상물건의 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물대장을 기초한 표준적인 이용상황 및 건축물현황도면 등을 기준하였음.

다. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원의 “토지·건물 배분비율표(2012년)”를 기준으로 토지와 건물의 가액을 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 표기하였으니 업무에 참고바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개황

|                     |   |        |            |       |                   |       |
|---------------------|---|--------|------------|-------|-------------------|-------|
| 소재지                 | 경기도 부천시 오정구 내동 292-2<br>[도로명주소] 경기도 부천시 오정구 부천로436번길 14 |        |            |       |                   |       |
| 명칭                  | (통칭) 대성파크빌 102동   |        |            |       |                   |       |
| 건물의 개황              | 지목  | 용도지역   | 대지면적 (㎡)   |       | 규모                |       |
|                     | 대   | 2종일주   | 175.6      |       | 지상5층              |       |
|                     | 구조  | 연면적(㎡) | 주용도        |       | 사용승인일             |       |
|                     | 철근콘크리트구조<br>평스라브지붕                                      | 421.42 | 공동주택       |       | 2003.03.14        |       |
| 감정평가<br>대상물건의<br>개요 | 층, 호수   | 면적(㎡)  |            |       | 소유권<br>대지권<br>(㎡) | 용도    |
|                     |   | 전유     | 공용<br><*1> | 합계    |                   |       |
|                     | 3층 303호   | 37.00  | 5.57       | 42.57 | 17.74/<br>175.6   | 다세대주택 |

<\*1> : 공용부분면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

| 구분 | 소재지         | 건물명              | 용도        | 층/<br>호명칭  | 전유<br>면적(m <sup>2</sup> ) | 대지권<br>(m <sup>2</sup> ) | 거래금액(원)<br>(거래단가)                           | 거래시점       |
|----|-------------|------------------|-----------|------------|---------------------------|--------------------------|---|------------|
|    |             |                  |           |            |                           |                          |   | 사용승인일      |
| A  | 내동<br>292-2 | 대성파크빌<br>102동    | 다세대<br>주택 | 5층<br>5**호 | 39.16                     | 18.77                    | 98,000,000<br>(2,502,553원/m <sup>2</sup> )  | 2024.08.05 |
|    |             |                  |           |            |                           |                          |   | 2003.03.14 |
| B  | 내동<br>289-4 | 성진그린<br>타운<br>5동 | 다세대<br>주택 | 3층<br>3**호 | 69.54                     | 31.95                    | 200,000,000<br>(2,876,042원/m <sup>2</sup> ) | 2025.03.20 |
|    |             |                  |           |            |                           |                          |   | 2003.05.02 |

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서

나. 비교사례의 결정

위 거래사례 중 상대적으로 물적 비교가능성이 높다고 판단되는 사례(A)를 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

정상적인 거래로 판단되며 사정보정 요인 없음.

## 5. 시점수정

한국부동산원이 매월 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 주요지역별·유형별 매매 가격지수 중 “경기 서해안권 연립·다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 월별 경기 서해안권 연립·다세대 매매가격지수(2025.03 = 100)

| 구분 | 2023년<br>09월 | 10월   | 2024년<br>01월 | 04월   | 07월   | 10월   | 2025년<br>01월 | 03월   | 04월   | 05월  | 06월  | 08월  |
|----|--------------|-------|--------------|-------|-------|-------|--------------|-------|-------|------|------|------|
| 지수 | 100.6        | 100.7 | 100.6        | 100.3 | 100.0 | 100.2 | 100.0        | 100.0 | 100.0 | 99.8 | 99.8 | 99.6 |

- 시점수정치 산정

| 구분                        | 가격지수                         |
|---------------------------|------------------------------|
| 거래사례 거래시점(2024.07) 매매가격지수 | 100.0                        |
| 대상물건 기준시점(2025.08) 매매가격지수 | 99.6                         |
| 시점수정치(기준시점 지수/거래시점 지수)    | $99.6/100.0 \approx 0.99600$ |

거래시점: 2024.08.05.: 2024년 07월 지수를 적용함.

기준시점: 2025.10.13 : 2025년 08월 지수를 적용함.

## 6. 가치형성요인 비교

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 구분       |                     | 격차율   |       | 비고                |
|----------|---------------------|-------|-------|-------------------|
| 조건       | 세항목                 | 비교 사례 | 대상 물건 |                   |
| 외부요인     | 대중교통 이용의 편의성        | 1.00  | 1.00  | 대등함.              |
|          | 교육시설 등의 배치          |       |       |                   |
|          | 도심지 및 상업·업무시설 등의 배치 |       |       |                   |
|          | 차량이용의 편리성           |       |       |                   |
|          | 공공시설 및 편익시설 등의 배치   |       |       |                   |
|          | 자연환경(조망·풍치·경관 등)    |       |       |                   |
| 내부요인     | 시공업체의 브랜드           | 1.00  | 1.00  | 대등함.              |
|          | 단지 내 총 세대 수 및 최고층수  |       |       |                   |
|          | 건물의 구조 및 마감상태       |       |       |                   |
|          | 경과연수에 따른 노후도        |       |       |                   |
|          | 단지 내 면적구성(대형·중형·소형) |       |       |                   |
|          | 단지 내 통로구조           |       |       |                   |
| 호별요인     | 층별 효용               | 1.00  | 1.06  | 층별효용 등에서 대상이 우세함. |
|          | 향별 효용               |       |       |                   |
|          | 위치별효용(동별 및 라인별)     |       |       |                   |
|          | 전유부분의 면적 및 대지권크기    |       |       |                   |
|          | 내부 평면방식(베이)         |       |       |                   |
|          | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음  |       |       |                   |
| 기타요인     | 기타 가치에 영향을 미치는 요인   | 1.00  | 1.00  | 대등함.              |
| 개별요인 비교치 |                     | 1.000 | 1.060 | 상승식               |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 거래사례법에 의한 시산가격(비준가격)

| 기호 | 거래사례<br>(원) | 사정보정 | 시점수정    | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교<br>(m <sup>2</sup> ) | 시산가격<br>(원) |
|----|-------------|------|---------|--------------|---------------------------|-------------|
| 1  | 98,000,000  | 1.00 | 0.99600 | 1.060        | 37.00/39.16               | 98,000,000  |

※ 시산가격은 십만단위에서 반올림하였음.

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 탐문조사 가격수준

|  |                       |
|--|-----------------------|
| 가격(호가)수준 : 2,800,0000원/m <sup>2</sup> 내외 | 조사처 :<br>정보사이트, 인근부동산 |
|--|-----------------------|

### 2. 인근 평가전례

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 구 분 | 소재지         | 건물명           | 층/<br>호명칭  | 전유<br>면적(m <sup>2</sup> ) | 평가금액<br>(원)                                 | 평가<br>목적 | 기준시점       |
|-----|-------------|---------------|------------|---------------------------|---|----------|------------|
|     |             |               |            |                           |   |          | 사용승인일      |
| ①   | 내동<br>292-2 | 대성파크빌<br>102동 | 2층<br>2**호 | 37.00                     | 106,020,000<br>(2,865,405원/m <sup>2</sup> ) | 취득처분     | 2025.05.09 |
|     |             |               |            |                           |   |          | 2003.03.14 |
| ②   | 내동<br>292-2 | 대성파크빌<br>102동 | 2층<br>2**호 | 37.00                     | 123,000,000<br>(3,324,324원/m <sup>2</sup> ) | 법원경매     | 2023.11.15 |
|     |             |               |            |                           |   |          | 2003.03.14 |

### 3. 본건 거래사례

등기사항전부증명서상 2021.08.04.일에 90,000,000원으로 거래된 것으로 등재되어 있음.

### 4. 법원경매 통계분석 [출처:대법원]

| 구 분    | 경기도 부천시 오정구(2024.10 ~ 2025.09) |      |       |       |
|--------|--------------------------------|------|-------|-------|
|        | 경매건수                           | 매각건수 | 매각율   | 매각가율  |
| 다세대·연립 | 495                            | 144  | 29.1% | 76.3% |
| 아파트    | 65                             | 14   | 21.5% | 81.1% |
| 오피스텔   | 8                              | 2    | 25%   | 75.4% |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(탐문조사 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액

| 소재지 : 경기도 부천시 오정구 내동 292-2 (통칭) 대성파크빌 102동 |         |          |            |            |                                  |
|--|---------|----------|------------|------------|----------------------------------|
| 기호   | 대상물건    | 전유면적 (㎡) | 대지소유 지분(㎡) | 감정평가액 (원)  | 비고 (토지건물 배분 비율에 의한 가액(원))<*1>    |
| 1  | 3층 303호 | 37.00    | 17.74      | 98,000,000 | 토지: 39,200,000<br>건물: 58,800,000 |

<\*1>: 경기 서해안권 다세대·연립 토지·건물 배분비율표(한국부동산원, 2012년)

| 구분                | 신축~5년 |    | 6~15년 |    | 16~25년 |    | 25년 초과 |    |
|-------------------|-------|----|-------|----|--------|----|--------|----|
|                   | 토지    | 건물 | 토지    | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 |
| 경기 서해안권<br>다세대·연립 | 2     | 8  | 3     | 7  | 4      | 6  | 6      | 4  |

본건의 경우 사용승인일 기준 약 22년 경과한 건물로서 위 배분비율표를 기준하여 토지·건물 배분비율을 “4 : 6” 으로 결정하였음.

# (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

대상물건은 경기도 부천시 오정구 내동 소재 "부천IC" 동측 인근에 위치하며, 주위는 동유형의 공동주택 및 중.소규모의 공장, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근 교통시설 및 간선도로와의 거리, 편의성 등 고려 시 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 5층 건물(대성파크빌 102동) 내 3층 303호로서,  
(사용승인일: 2003.03.14)

외 벽 : 드라이비트 마감 등.  
창 호 : 샷시창호 등

## (4) 이용상태

공동주택(다세대주택)(통칭 '대성파크빌 102동 3층 303호')으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 갖추어져 있음.

## (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 제한상태 |                   | (9) 공부와의 차이   | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

인접도로 및 인접필지와 등고평탄한 대체로 정방형 토지로서, 지상5층 규모의 공동주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 필지 북측으로 소로의 지선도로(부천로436번길)에 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 항공표면<공항시설법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등 토지거래허가구역, 대상:단독,다가구,아파트,연립,다세대(2025.8.26.~2026.8.25.))

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.



# 상세위치도



소재지

경기도 부천시 오정구 내동 292-2 대성파크빌 102동 3층 303호



# 건물개황도(호별배치도)



