

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 장연순 소유물건(2025타경33838)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원  
사법보좌관 김진득

감정평가서번호: 정현20250702

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.

정현감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
유 영 옥

감정평가액	이억육천이백만원정 (₩262,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	장연순(2025타경33838)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.07	2025.07.04 ~ 2025.07.07	2025.07.07		
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	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-	262,000,000  백
	합 계					₩262,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 평가개요

### 가. 평가목적

본건은 경기도 부천시 오정구 원종동 소재 “원종역” 남동측 인근에 위치한 대현빌 제3층 제301호(전유면적: 51.24㎡)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 목적의 감정평가임.

### 나. 평가기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련규정과 감정평가 일반이론에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였음.

### 다. 기준시점

본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.07.07.로 함.

### 라. 실시조사기간

본 평가의 실시조사기간은 2025.07.04.~ 2025.07.07.임.

### 마. 평가방법

본건은 도시형생활주택으로서 위치, 주위환경, 입지여건, 건물의 구조, 시공상태, 관리상태, 향, 층별·위치별 효용도 등 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하고, 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

### 바. 기타사항

- (1) 본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀원 평가명령에 따라 한국부동산연구원의 “연립 및 다세대주택의 토지·건물 배분비율표” 등을 참조하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- (2) 본건에 대한 현장조사에서는 폐문 등으로 인해 내부조사가 불가능하여 집합건축물 대장의 건축물현황도와 인근 동유형 도시형생활주택의 내부구조를 참조하고, 외부

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

관찰에 의해 표준적 이용상황을 기준으로 평가를 하였으므로 경매진행시 참조하시기 바람.

## 2. 거래사례비교법에 의한 가격 산정

### 가. 대상물건 개요

소재지	경기도 부천시 오정구 원종동 364- 6				
건물명, 층, 호	대현빌 제3층 제301호				
용 도	도시형생활주택 - 단지형다세대	사용승인일		2019.04.30.	
면 적	전유면적 (㎡)	공용부분 “주”부분면적 (㎡)	전유면적+ 공용부분 “주”부분면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률
	51.24	6.85	58.09	35.81	-

### 나. 거래사례의 선정

본건 평가에 적용할 거래사례는 대상물건과 가까운 거리에 위치하고, 물적 유사성이 높은 사례 #1을 선정하였음.

사례	소재지	건물명	전유면적(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
		호	대지권면적(㎡)			사용승인일
#1	원종동 152- ** 외	-	50.17	250,000,000	4,983,058	2024.12.23
		3층 30*호	34.79			2016.10.10
#2	원종동 283- **	-	43.97	223,000,000	5,071,640	2025.03.26
		3층 30*호	27.06			2020.10.22

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

라. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수중 “경기도 서해안권 연립다세대 주택매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

$$\frac{2025년\ 5월}{2024년\ 11월} = \frac{99.8}{100.2} \approx 0.99601$$

※거래시점은 2024년 11월 지수를 적용함.

※기준시점은 2025년 6월 지수를 적용하여야 하나, 발표 이전이므로 2025년 5월 지수를 적용함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 가치형성요인 비교

요인		격차율		비교
조건	세부항목	사례#1	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	단지외부요인은 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.03	본건은 사례와 비교하여 노후도 등의 측면에서 우세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도에 의한 소음	1.00	1.00	호별 요인은 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 요인은 대등함.
누계		1.000	1.030	1.00x1.03x1.00x1.00

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 바. 비준가격

사례	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 단가(원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가격 (원)
#1	4,983,058	1.000	0.99601	1.030	5,112,071	51.24	261,942,518

## 3. 감정평가액의 결정

### 가. 인근 평가사례

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
		호				사용승인일
원종동 364- *	-	4	48.63	경매	251,000,000	2025.03.14
		40*				2019.04.30
원종동 364- *	-	5	51.24	경매	264,000,000	2024.09.11
		50*				2019.04.30

### 나. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 가격, 평가사례, 인근지역 동유형 부동산의 경기동향 등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 **262,000,000원**으로 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 오정구 원종동 소재 "원종역" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 지하철역(서해선 "원종역")과 노선버스 정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통사정은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 건물내 제3층 제301호로서,  
외벽: 외장타일 마감 등.  
창호: 샷시창임.

## (4) 이용상태

"도시형생활주택-단지형다세대"로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형에 가까운 토지로서, "공동주택"의 건부지로 이용중임.

# 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 남측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로가 개설되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합),  
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
항공표면<공항시설법>, 상대보호구역(예능영재유치원-부천교육지원청 문의)<교육환경 보호에  
관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

없음.

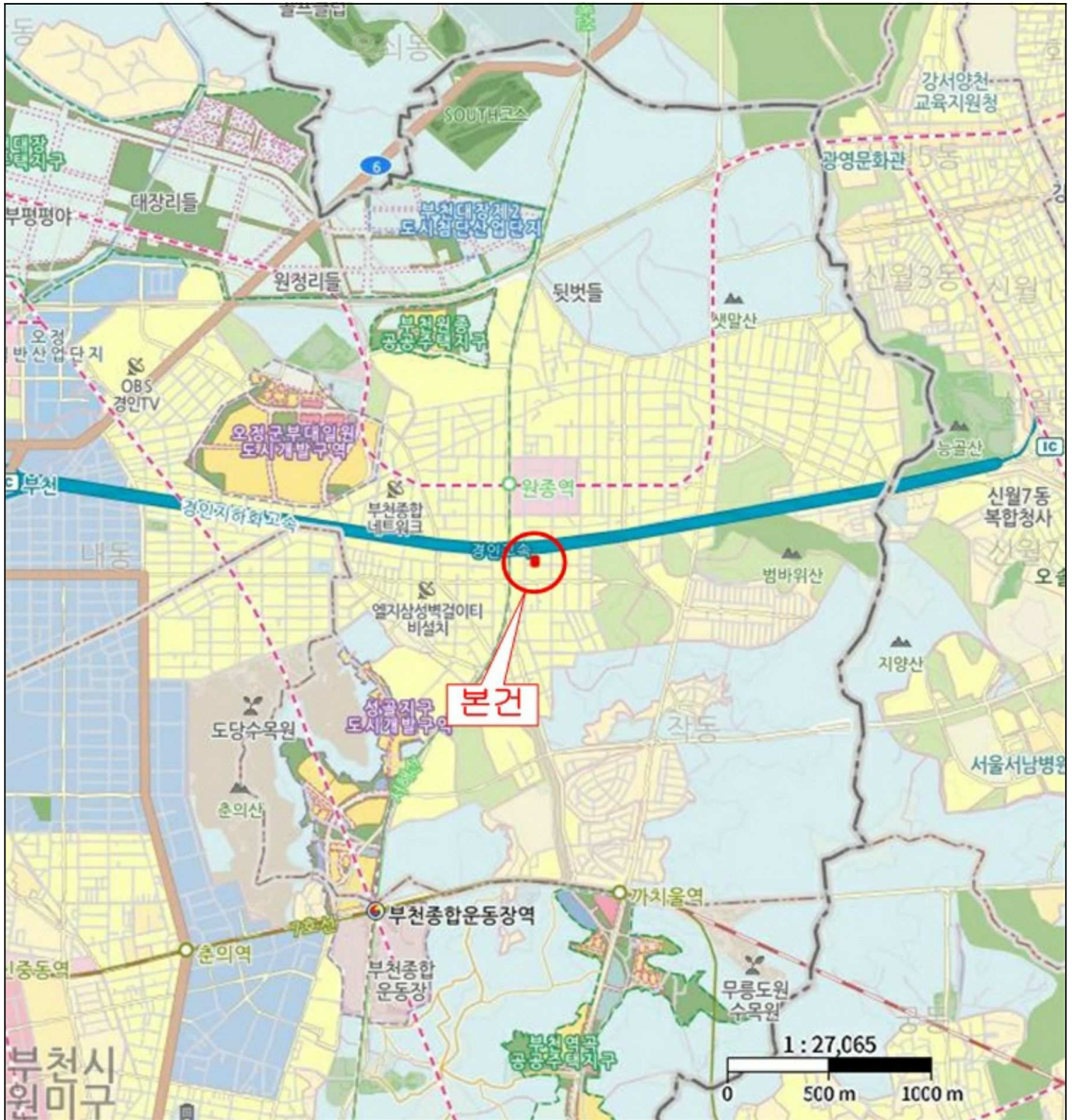
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 등기사항전부증명서에는 주택임차권이 등재되어 있음.

# 광역 위치도



소재지	경기도 부천시 오정구 원종동 364-6 대현빌 3층 301호
-----	-----------------------------------



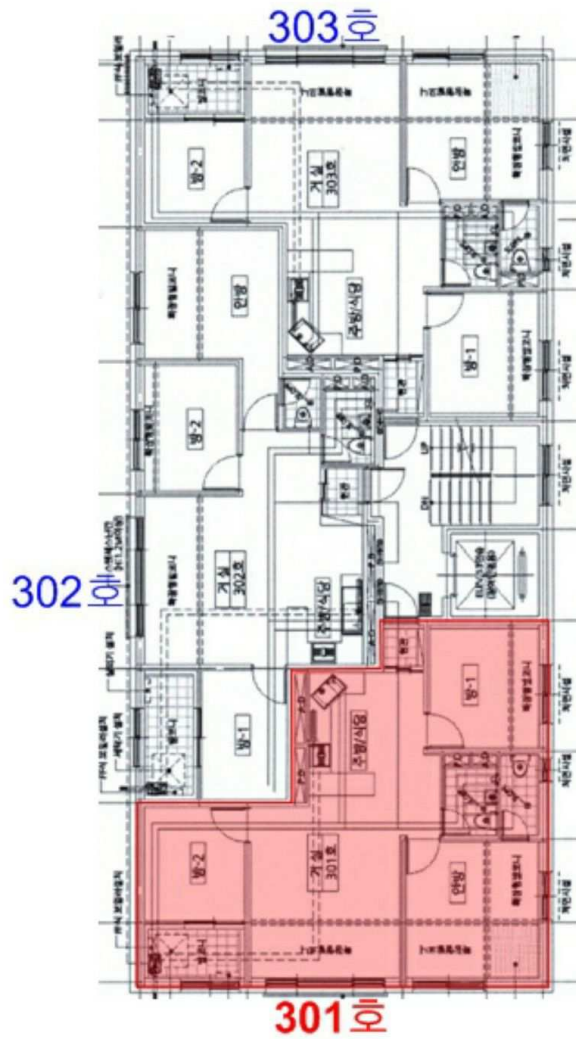
# 위치도



소재지 경기도 부천시 오정구 원종동 364-6 대현빌 3층 301호



# 호별 배치도



본건 내부구조는 참고 목적으로 건축 평면도를 도시한 것이며, 실제는 이와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

## <원종동 364-6 대현빌 제3층 제301호>

# 사 진 용 지



본건이 속한 건물의 전경



본건이 속한 건물의 전경

# 사 진 용 지



본건 출입구



주위 환경