

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 백상훈 소유물건  
(2025타경34079)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원  
사법보좌관 김진득

감정평가서번호: 호원-25073101

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.

호원감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
황 선 군

감정평가액	일억삼천오백사십팔만원정 (₩135,480,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	백상훈 (2025타경34079)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.31	2025.07.31	2025.08.04		
감정평가내용	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	1	구분건물	1	-	132,000,000
	제시외건물	(11.6)	건물	11.6	300,000	3,480,000
		이	하	여	백	
<b>합 계</b>					<b>₩135,480,000</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 원미구 춘의동 소재 "춘의동행정복지센터" 북서측 인근에 위치한 통칭 동관리치빌 5층 502호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 의한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025. 7. 31일임.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

1). 본건은 현황 폐문부채로 인하여 내부를 확인하지 못하여, 후첨 건물개황도에 집합건축물대장의 건축물현황도를 첨부하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

2). 본건의 북측에 제시외건물이 소재하여 구조, 용재 및 현상 등을 참작하여 평가하였사오니 소유권 및 일괄경매여부를 재확인하시기 바랍니다.

## II. 대상부동산의 개요

소재지	경기도 부천시 원미구 춘의동 142-13			
건물명, 동, 층, 호수	동관리치빌 5층 502호			
용도	다세대주택	사용승인년도	2014	
면적	전유면적	공용면적	분양면적	대지권면적
(㎡)	23.89	4.54	29.43	14.2477

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위:천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권	거래 가액	자료 출처	거래시점
								신축년도
#1	춘의동 142**	다세대주택	5/500	34.27	20.44	190,000	실거래가	2024.08.** 2014

#### (2) 비교사례의 선정

인근지역내의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례이므로 사례#1을 선정함.

### 3. 사정보정

본거래사례는 인근지역내 유사물건의 시세대비 적정한 거래가격으로 보임(1.00)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 연립매매가격지수(경기도 부천시)를 활용하여 산정함.

거래당시 연립매매가격지구 : 100.0(2024.7)

가격시점 당시 연립매매가격지수 : 99.8(2025. 6)

시점수정 99.8/100.0 ≙ 0.99800(2025. 7월지수 미공표로 6월지수를 적용함)

### 5. 가치형성요인 비교

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	가로조건, 접근조건	1.00	1.00	외부요인 유사함
	환경조건, 획지조건			
	행정조건, 기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	건물요인은 유사함
	노후도			
	전용률			
개별적 요 인	공공시설의 규모, 구성, 상태 등 층별, 위치별 차이	1.00	1.00	개별적요인은 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
부지에 대한 지분면적의 대소		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00
누 계		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00

### 6. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 십만원이하 절사함
190,000,000	1.00	0.99800	1.00	23.89/ 34.27	132,000,000

## IV. 참고가격 자료

### 1. 평가사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인년
춘의동 142-**	다세대주택	2/200	34.57	20.63	경매	192,000	2025.03.**
							2014

### 2. 유사물건의 가격수준

인근지역의 유사형 물건의 가격수준은 약 ₩ 125,000,000 ~ ₩ 135,000,000원 수준임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### V. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격자료 및 기준시점 당시의 당해지역의 유사 부동산의 경기동향 등으로 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 ₩132,000,000원으로 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

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 원미구 춘의동  [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 계남로301 번길 36	142-13 동관 리치빌	공동주택 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 스라브지붕 5층  1층  2층-4층(각)  5층  옥탑1층				
1	경기도 부천시 원미구 춘의동	142-13	대	제2종일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 5층502호  1. 소유권  대지권  배분내역	166.5  23.89  14.2477  166.5	23.89  14.2477	132,000,000	비준가액
<b>소 계</b>							<b>₩132,000,000</b>	
ㄱ	(제시외건물) 경기도 부천시 원미구 춘의동	142-13	(다동도실)	샤시조 판넬지붕 5층	(11.6)	11.6	3,480,000	
<b>소 계</b>							<b>₩3,480,000</b>	
<b>합 계</b>							<b>₩135,480,000.-</b>	
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 원미구 춘의동 소재 "춘의동행정복지센터" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 대중교통사정은 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층중 5층 502호로서  
외벽 : 스톤코트 및 드라이비트 등  
내벽 : 벽지 및 타일마감 등  
창호 : 샷시 이중창 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택임.

## (5) 설비내역

위생설비, 개별난방설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 가장형의 다세대주택건물부지로 인접도로와 등고함.

# 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

동측 및 북측으로 소로의 포장도로에 접하며 본건까지 차량출입 가능함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로3류(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역임.

## (9) 공부와의 차이

본건물 북측 및 동측에 제시외건물이 소재함.

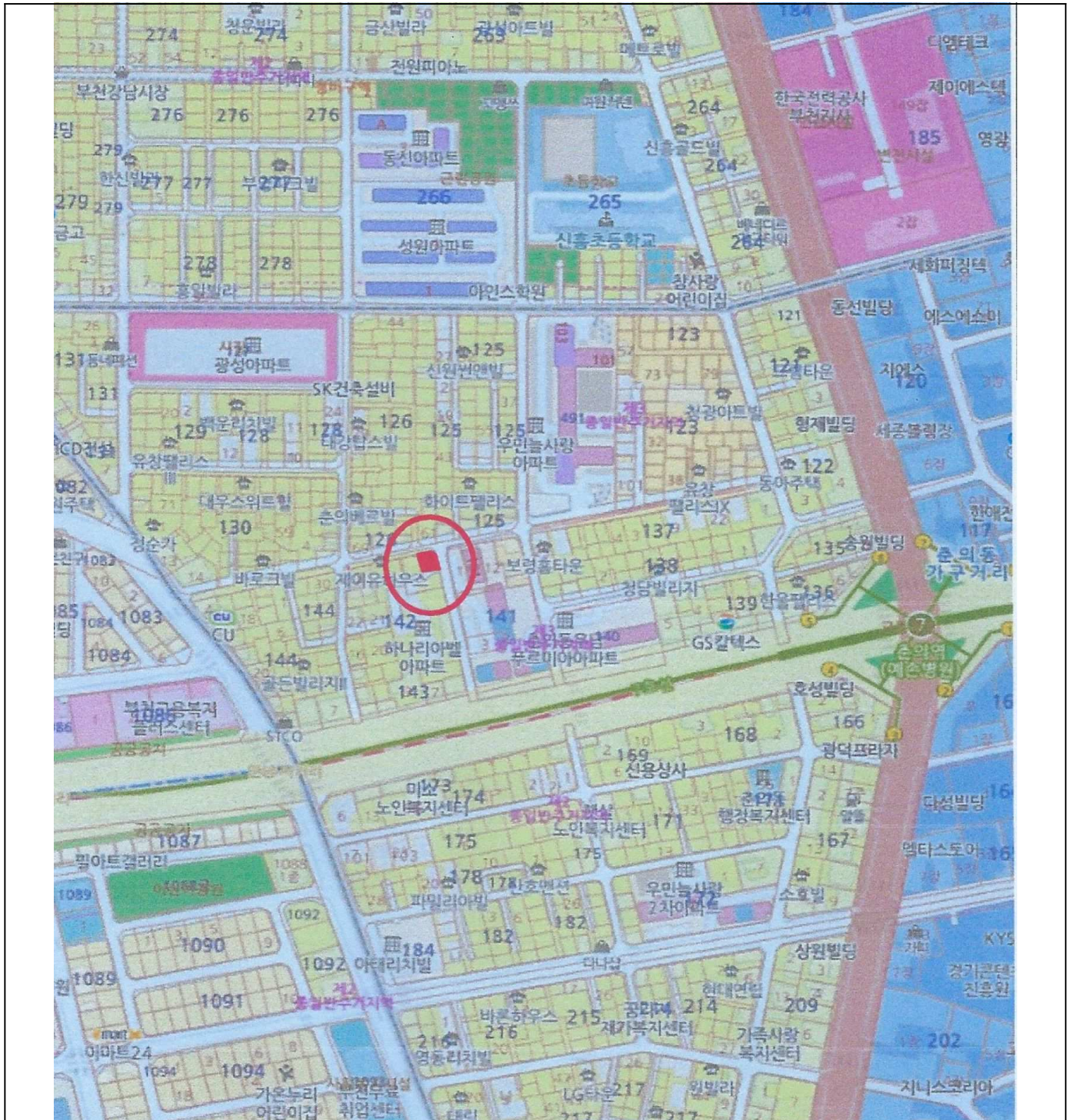
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상으로, 본건물 북측 및 동측에 제시외건물이 소재함.

# 위 치 도

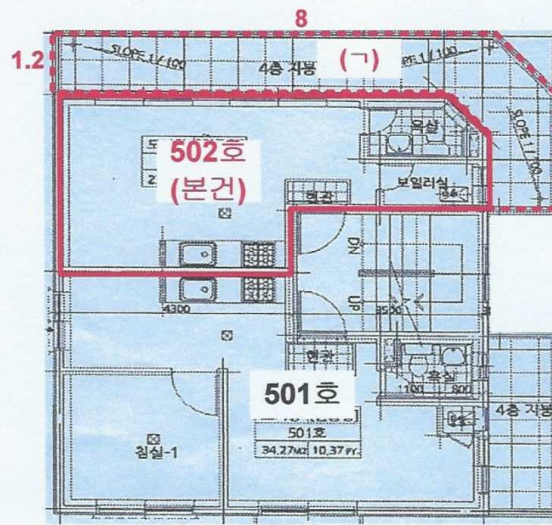


소재지	경기도 부천시 원미구 춘의동 142-13 동관리치빌 5층 502호
-----	--------------------------------------



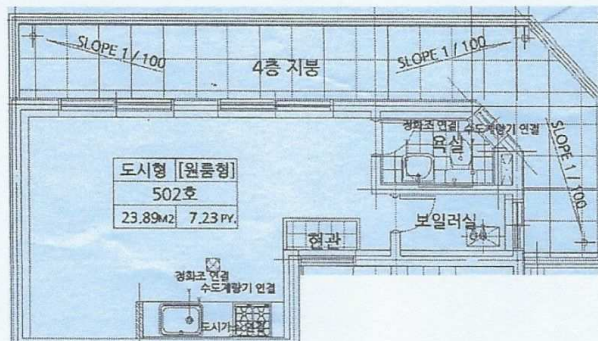
# 건물개황도

## <호별배지도>



제시외건물  
(ㄱ) 샨시조 판넬지붕 5층(다용도실) 약11.6㎡

## <내부구조도>





( )

