

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 권영만 소유물건  
(2025타경35177)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원  
사법보좌관 김진득

감정평가서번호: 호원-25120401

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.

감 정 평 가 사 (인)  
 황 선 군

감정평가액	이억이백만원정 (₩202,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	인천지방법원 부천지원 경매12계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	권영만 (2025타경35177)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 12. 05	2025. 12. 04 ~ 2025. 12. 05	2025. 12. 08

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	1	구분건물	1	-	202,000,000
	이	하	여	백		
<b>합 계</b>					<b>₩202,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 오정구 삼정동 소재 “삼정초등학교” 남동측 인근에 위치하는 혜음채 2층 202호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 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 2025.12.05일임.

### 4. 감정평가방법.

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

### 5. 그 밖의 사항

본건은 현장조사시 관계인 부재로 건물내부 등을 확인하지 못하여 건축물현황도 및 인근유사물건 사례 등을 참고로 평가하였사오니 참고하시기 바랍니다.

## II. 대상부동산의 개요

소재지	경기도 부천시 오정구 삼정동 305-53 외 1필지			
도로명주소	경기도 부천시 오정구 중동로420번길 25			
건물명, 동, 층, 호수	혜음채 2층 202호			
용도	다세대주택	사용승인년도	2019	
면적 (㎡)	전유면적 44.06	공용면적 6.785	분양면적 50.845	대지권면적 23.993

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 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	거래가액	자료 출처	거래시점
								신축년도
#1	삼정동 305-*	다세대주택	4/400	48.85	24.09	218,000	실거래가	2025.6.**
								2017

#### (2) 비교사례의 선정

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

### 3. 사정보정

본거래사례는 인근지역내 유사물건의 시세 대비 적정한거래로 보임(1.00).

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 연립매매가격지수(경기,부천시)를 활용하여 산정함.

거래당시 연립매매가격지구 : 99.8(2025.5)

가격시점 당시 연립매매가격지수 : 99.5(2025.10)

시점수정  $99.5/99.8 \approx 0.99699$ (2025.11월지수 미공표로 10월지수를 적용함)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고	
조건	세항목	사례	본건		
외부요인	가로조건, 접근조건	1.00	1.00	인근의 다세대주택의 사례로 외부요인 유사함	
	환경조건, 획지조건				
	행정조건, 기타조건				
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.01	본건의 사용승인년도가 최근으로 건물요인 우세함	
	노후도				
	전용률				
개별적 요 인	공공시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	1.02	본건이 위치별차이 등에서 개별요인 우세함	
	층별, 위치별 차이				
	베란다의 유무 및 면적의 대소 주차장 등의 유무				
부지에 대한 지분면적의 대소		누 계		1.030	1.00 x 1.01 x 1.02

### 6. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 100,000원이하 반올림
218,000,000	1.00	0.99699	1.030	44.06/ 48.85	202,000,000

## IV. 참고가격 자료

### 1. 평가사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점
							사용승인년
삼정동 305-**	다세대주택	4/400	63.67	34.67	경매	283,000,000	2023.11.**
							2019

### 2. 유사물건의 가격수준

인근지역의 유사형 물건의 가격수준은 약 ₩ 195,000,000 ~ ₩ 205,000,000원 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 ₩ 202,000,000원으로 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 오정구 삼정동  [도로명주소] 경기도 부천시 오정구 중동로420 번길 25	305-53 305-54 해음채	공동주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층					
						1층			11.76
						2층			172.48
						3층			156.15
						4층			144.24
						5층			132
	옥탑1층 (연면적제외)	11.76							
1	경기도 부천시 오정구 삼정동	305-53	대	제2종일반주거지역	145.5				
2	"	305-54	대	제2종일반주거지역	145.5				
				(내) 철근콘크리트구조 2층202호	44.06	44.06	202,000,000	비준가액	
				1.2.소유권	23.993	23.993			
				대지권	291				
				배분내역					
					토지가액	60,600,000			
					건물가액	141,400,000			
<b>합 계</b>							<b>₩202,000,000.-</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 오정구 삼정동 소재 "삼정초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 근린생활시설 및 단독주택 등으로 형성되어 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

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

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층중 2층 202호로서,  
외벽 : 돌붙임 및 본타일 마감 등  
내벽 : 벽지 및 타일마감 등  
창호 : 샷시 이중창 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택임.

## (5) 설비내역

위생설비, 개별난방설비 등이 설치되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 2필1단의 세장형의 다세대주택부지로 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

남측 및 서측으로 포장도로에 접하며 본건까지 차량출입 가능함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1 : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 이용에 관한 법률>, 항공표면<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에 관한 허가구역임.

기호2 : 제2종일반주거지역, 소로2류(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 이용에 관한 법률>, 항공표면<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제 권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에 관한 허가구역임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

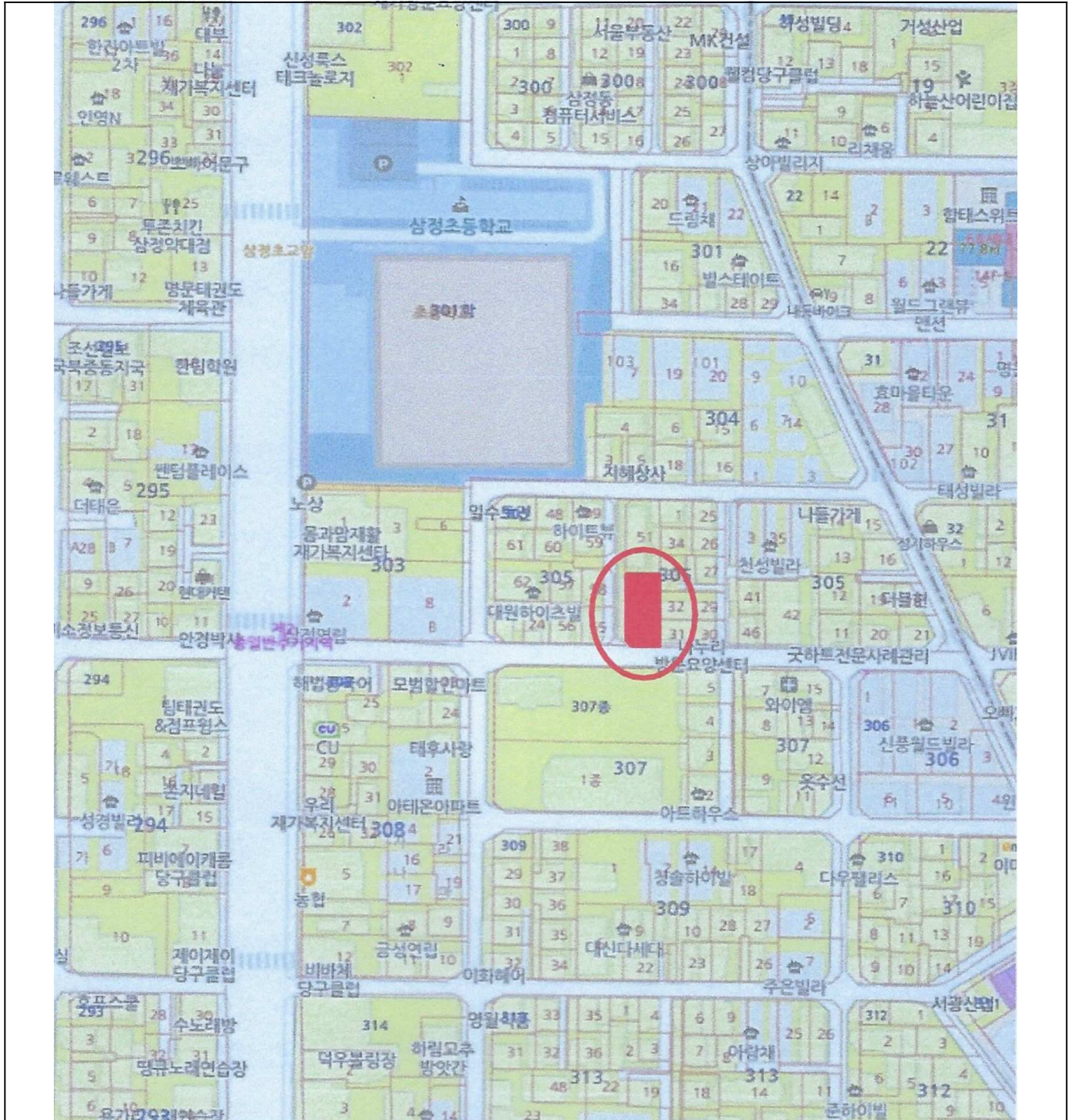
임대관계 미상임.

# 위치도



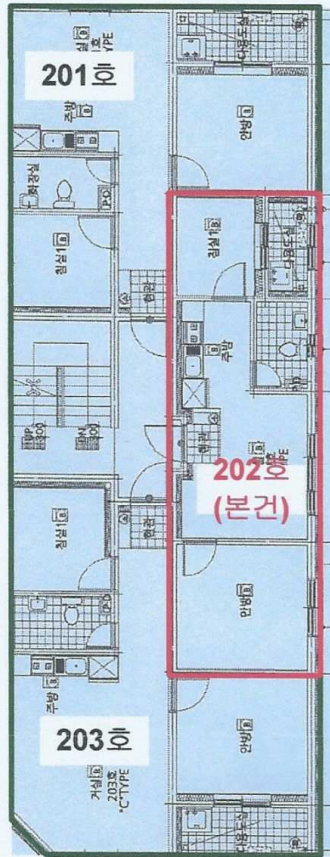
소재지

경기도 부천시 오정구 삼정동 305-53 혜음채 2층 202호

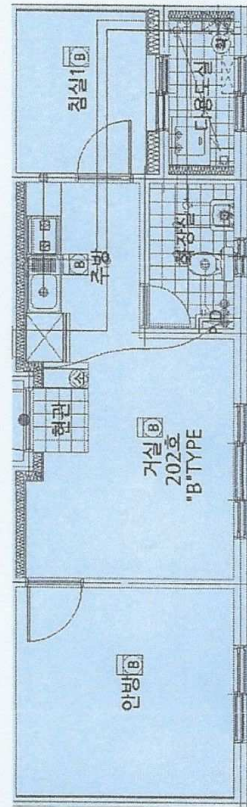


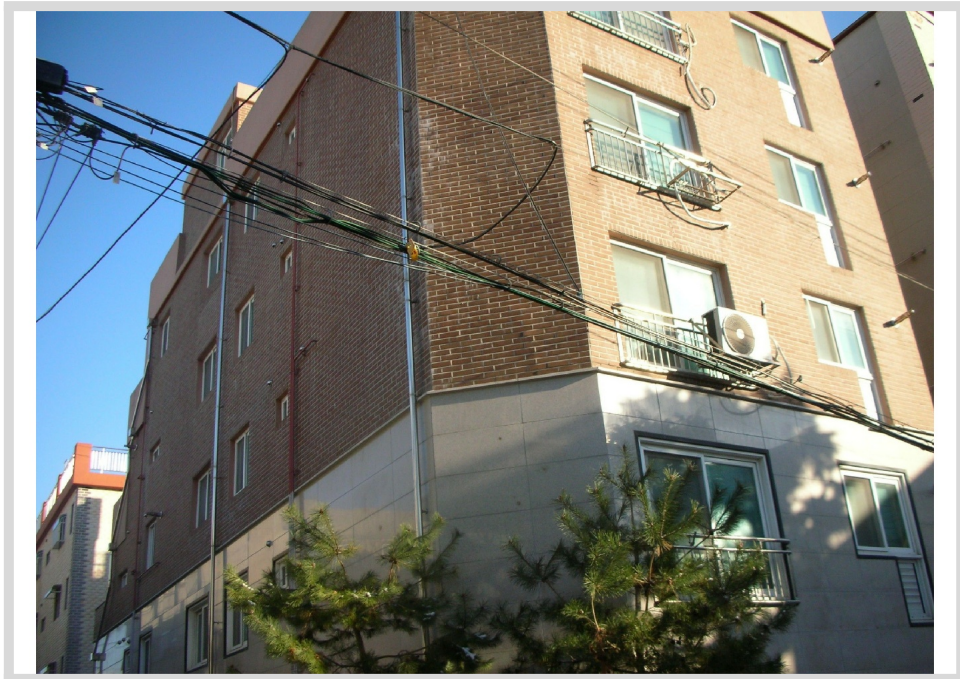
# 건물개황도

<호별배지도>



<내부구조도>







( )

