

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사해든종합건설  
소유물건(2025타경33135)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관  
박정길

감정평가서번호: SD2025-1029

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.

소담감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 지 연

감정평가액	팔십구억육백만원정 (₩8,906,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사해든종합건설 (2025타경33135)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.08	2025.04.07 ~ 2025.04.08	2025.04.09		
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	18개호 이	구분건물	18개호 하 여	- 백	8,906,000,000
	합 계					₩8,906,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 오정구 삼정동에 소재하는 아파트 (해든팰리체 2층 201호와 17개호)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 4월 8일로 함.

### 4. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 그밖의 사항

- 가. 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분 건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 나. 본건의 호별 위치확인은 집합건축물대장 현황도면 및 현장조사에 의하여 확인하였으며, 현장조사당시 이해관계인의 폐문·부재로 내부를 조사하지 못하여 외부 관찰 및 탐문 등에 의하여 동유형 구분건물의 일반적·평균적인 상태를 상정하여 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 다. 본건 현장조사당시 본건 14 (8층 802호)에 유치권을 행사중인 것으로 조사되었으니, 경매 참여시 반드시 재확인하시기 바람.
- 라. 본건 17 (10층 1001호)의 대지권비율은 귀 제시목록상 “705.4분의 38.7” 이나 본건 등기사항전부증명서 및 토지대장 대지권등록부상 “705.4분의 38.90” 으로 상이하여, 본 평가서에는 등기사항전부증명서의 내용대로 기재하였으니 업무에 참고하시기바람.
- 마. 본건의 대지권의 목적인 토지(삼정동 286-2)에 별도등기 있으니 경매참여시 재 확인하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 대상물건 개요

소재지	경기도 부천시 오정구 삼정동 286-2 [도로명주소] 경기도 부천시 오정구 중동로437번길 15			
건물명	해든펠리체			
집합 건축물 대상상	용도	공동주택-아파트	사용승인일	2024.12.6
	\	층호수	전유면적 (㎡)	공용부분 면적(㎡)
	본건1	2층 201호	71.62	18.6159
	본건2	2층 202호	71.62	18.6159
	본건3	3층 301호	71.62	18.6159
	본건4	3층 302호	71.62	18.6159
	본건5	4층 401호	71.62	18.6159
	본건6	4층 402호	71.62	18.6159
	본건7	5층 501호	73.16	18.9342
	본건8	5층 502호	73.16	18.9342
	본건9	6층 601호	73.16	18.9342
	본건10	6층 602호	73.16	18.9342
	본건11	7층 701호	73.16	18.9342
	본건12	7층 702호	73.16	18.9342
	본건13	8층 801호	73.16	18.9342
	본건14	8층 802호	73.16	18.9342
	본건15	9층 901호	73.16	18.9342
	본건16	9층 902호	73.16	18.9342
	본건17	10층 1001호	72.01	18.7063
본건18	10층 1002호	72.01	18.7063	

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	동/ 층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인
A	삼정동 000-00	아파트	4층/ 000호	66.81	33.5505	430,000	2024.05.20
							2023.06.02

2) 거래사례의 선정

인근 지역내 유사부동산의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례 A>를 적용 거래사례로 선정함.

### 2. 사정보정

<사례 기호 A>에 매도인과 매수인 간의 특수한 사정은 포착되지 않음(1.00)

### 3. 시점수정

본건 구분건물은 ‘아파트’로서 한국부동산원이 조사 발표하는 전국 주택가격동향 조사 중 ‘경기도 부천시 오정구 아파트 매매가격지수’를 기준으로 시점수정치를 산정하는 것이 적정한 것으로 판단함.

사례거래시점 : 2024.05.20, (적용:2024년04월 매매 가격지수) : 97.7

평가기준시점 : 2025.04.08, (적용:2025년02월 매매 가격지수) : 98.2

- 시점수정치 :  $98.2/97.7 \approx 1.00512$

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4. 가치형성요인 비교

구 분		격차율			비 고
조건	세항목	사례	본건 1~6	본건 7~18	
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	1.00	대체로 유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내면적구성 (대형,소형,중형), 단지내통로구조 (복도식/계단식)등	1.00	1.02	1.02	본건이 사례대비 노후도 등에서 다소 우세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별/라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	1.05	본건1~6은 사례와 대체로 유사하고, 본건7~18은 사례보다 층별효용 등의 측면에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000	1.020	1.071	

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 시산가액

기호	거래사례 (천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (천원)	적용가격 (@전유면적당단가) (천원)
1~6	430,000	1.00	1.00512	1.020	71.62 /66.81	472,584	473,000 (@6,604)
7~16	430,000	1.00	1.00512	1.071	73.16 /66.81	506,883	507,000 (@6,930)
17~18	430,000	1.00	1.00512	1.071	72.01 /66.81	498,915	499,000 (@6,929)

### 6. 참고 가격자료

(자료출처 : KAIS 실거래사례 및 감정평가사협회 전례)

기호	소재지	구분	동/ 층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래(평가)금액 (@전유면적당단가) (천원)	기준시점	비고
							사용승인	
a	삼정동 000-0	아파트	6층/ 000호	61.35	31.22	508,000 (@8,280)	2024.10.22	실거래
							2022.08.19	
b	삼정동 000	아파트	3층/ 000호	58.31	25.01	325,000 (@5,573)	2025.03.21	실거래
							2007.08.30	
c	삼정동 000	아파트	101동 2층 000호	65.81	31.87	440,000 (@6,686)	2024.07.17	담보
							2022.03.30	
d	삼정동 000-00	아파트	102동 6층 000호	65.81	32.63	465,000 (@7,065)	2024.11.06	담보
							2022.03.30	
e	삼정동 000-0	아파트	7층 000호	61.35	31.22	423,000 (@6,894)	2024.07.31	담보
							2022.08.19	
f	삼정동 000-00	아파트	8층 000호	77.34	38.83	500,000 (@6,465)	2024.09.09	담보
							2023.06.02	

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 탐문조사에 의한 인근 유사부동산의 가격수준, 실거래사례, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	층호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	평가금액(원)	비고
1	2층 201호	71.62	38.70	473,000,000	-
2	2층 202호	71.62	38.70	473,000,000	-
3	3층 301호	71.62	38.70	473,000,000	-
4	3층 302호	71.62	38.70	473,000,000	-
5	4층 401호	71.62	38.70	473,000,000	-
6	4층 402호	71.62	38.70	473,000,000	-
7	5층 501호	73.16	39.54	507,000,000	-
8	5층 502호	73.16	39.54	507,000,000	-
9	6층 601호	73.16	39.54	507,000,000	-
10	6층 602호	73.16	39.54	507,000,000	-
11	7층 701호	73.16	39.54	507,000,000	-
12	7층 702호	73.16	39.54	507,000,000	-
13	8층 801호	73.16	39.54	507,000,000	-
14	8층 802호	73.16	39.54	507,000,000	-
15	9층 901호	73.16	39.54	507,000,000	-
16	9층 902호	73.16	39.54	507,000,000	-
17	10층 1001호	72.01	38.90	499,000,000	-
18	10층 1002호	72.01	38.90	499,000,000	-
합 계				8,906,000,000	

# 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 중동로437번길 15	286-2 해든 팰리체	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층				
1	경기도 부천시 오정구 삼정동	286-2	대	제2종일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 2층 201호  (1).소유권대지권	705.4  71.62 38.70 ----- 705.4	71.62  38.70 ----- 38.70	473,000,000       <b>배분내역</b> 토 지 : 189,200,000 건 물 : 283,800,000	비준가격, 공용부분 포함평가
2				철근콘크리트구조 2층 202호  (1).소유권대지권	71.62 38.70 ----- 705.4	71.62  38.70 ----- 38.70	473,000,000       <b>배분내역</b> 토 지 : 189,200,000 건 물 : 283,800,000	비준가격, 공용부분 포함평가
3				철근콘크리트구조	71.62	71.62	473,000,000	비준가격,

# 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		
4				3층 301호	38.70		<b>배분내역</b> 토 지 : 189,200,000 건 물 : 283,800,000 473,000,000	공용부분 포함평가
				(1). 소유권대지권	-----	38.70		
					705.4			
5				철근콘크리트구조 3층 302호	71.62	71.62	<b>배분내역</b> 토 지 : 189,200,000 건 물 : 283,800,000 473,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
				(1). 소유권대지권	-----	38.70		
					705.4			
6				철근콘크리트구조 4층 401호	71.62	71.62	<b>배분내역</b> 토 지 : 189,200,000 건 물 : 283,800,000 473,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
				(1). 소유권대지권	-----	38.70		
					705.4			
7				철근콘크리트구조 5층 501호	73.16	73.16	<b>배분내역</b> 토 지 : 189,200,000 건 물 : 283,800,000 507,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
				(1). 소유권대지권	-----	39.54		
					705.4			

# 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		
8				철근콘크리트구조 5층 502호  (1). 소유권대지권	73.16	73.16	<b>배분내역</b> 토 지 : 202,800,000 건 물 : 304,200,000  507,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
					39.54			
					-----	39.54		
					705.4			
9				철근콘크리트구조 6층 601호  (1). 소유권대지권	73.16	73.16	<b>배분내역</b> 토 지 : 202,800,000 건 물 : 304,200,000  507,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
					39.54			
					-----	39.54		
					705.4			
10				철근콘크리트구조 6층 602호  (1). 소유권대지권	73.16	73.16	<b>배분내역</b> 토 지 : 202,800,000 건 물 : 304,200,000  507,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
					39.54			
					-----	39.54		
					705.4			
11				철근콘크리트구조 7층 701호  (1). 소유권대지권	73.16	73.16	<b>배분내역</b> 토 지 : 202,800,000 건 물 : 304,200,000  507,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
					39.54			
					-----	39.54		
					705.4			
							<b>토지·건물</b> 토 지 : 202,800,000 건 물 : 304,200,000	

# 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		
12				철근콘크리트구조 7층 702호  (1). 소유권대지권	73.16  39.54 ----- 705.4	73.16  39.54	507,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
						<b>토지·건물</b> 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> <b>202,800,000</b> <b>304,200,000</b>	
13				철근콘크리트구조 8층 801호  (1). 소유권대지권	73.16  39.54 ----- 705.4	73.16  39.54	507,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
						<b>토지·건물</b> 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> <b>202,800,000</b> <b>304,200,000</b>	
14				철근콘크리트구조 8층 802호  (1). 소유권대지권	73.16  39.54 ----- 705.4	73.16  39.54	507,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
						<b>토지·건물</b> 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> <b>202,800,000</b> <b>304,200,000</b>	
15				철근콘크리트구조 9층 901호  (1). 소유권대지권	73.16  39.54 ----- 705.4	73.16  39.54	507,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
						<b>토지·건물</b> 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> <b>202,800,000</b> <b>304,200,000</b>	
16				철근콘크리트구조 9층 902호  (1). 소유권대지권	73.16  39.54 ----- 705.4	73.16  39.54	507,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
						<b>토지·건물</b> 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> <b>202,800,000</b> <b>304,200,000</b>	

# 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		
17				철근콘크리트구조 10층 1001호  (1). 소유권대지권	705.4		<b>배분내역</b> 토 지 : 202,800,000 건 물 : 304,200,000  499,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
					72.01	72.01		
					38.90			
					-----	38.90		
18				철근콘크리트구조 10층 1002호  (1). 소유권대지권	705.4		<b>배분내역</b> 토 지 : 199,600,000 건 물 : 299,400,000  499,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
					72.01	72.01		
					38.90			
					-----	38.90		
					705.4		<b>배분내역</b> 토 지 : 199,600,000 건 물 : 299,400,000	
<b>합 계</b>							<b>₩8,906,000,000.-</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' 서측 인근에 위치하며, 주변은 아파트, 단독 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통이용편익은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층 건물 내 2층 201호~ 10층 1002호(18개호)로서,

외벽: 일부 석재 및 몰탈위 페인팅 마감 등,  
창호: 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

본건1~18: 아파트임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로, 아파트 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 북측으로 로폭 약 8미터 내외의 도로가 소재함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합),  
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
항공표면<공항시설법>,  
상대보호구역(상대보호구역(삼정초)[기타사항은부천교육지원청에문의]<교육환경보호에관한법  
률><교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 미상임.
- 2) 본건14 (8층 802호)에 유치권 행사중으로 경매참여시 반드시 재확인하시기바람.

# 광역 위치도



소재지	경기도 부천시 오정구 삼정동 286-2 해튼팰리체 2층 201호외 17개호
-----	---



# 위치도



<b>소재지</b>	경기도 부천시 오정구 삼정동 286-2 해튼팰리체 2층 201호외 17개호
------------	---



# 호 별 배치도

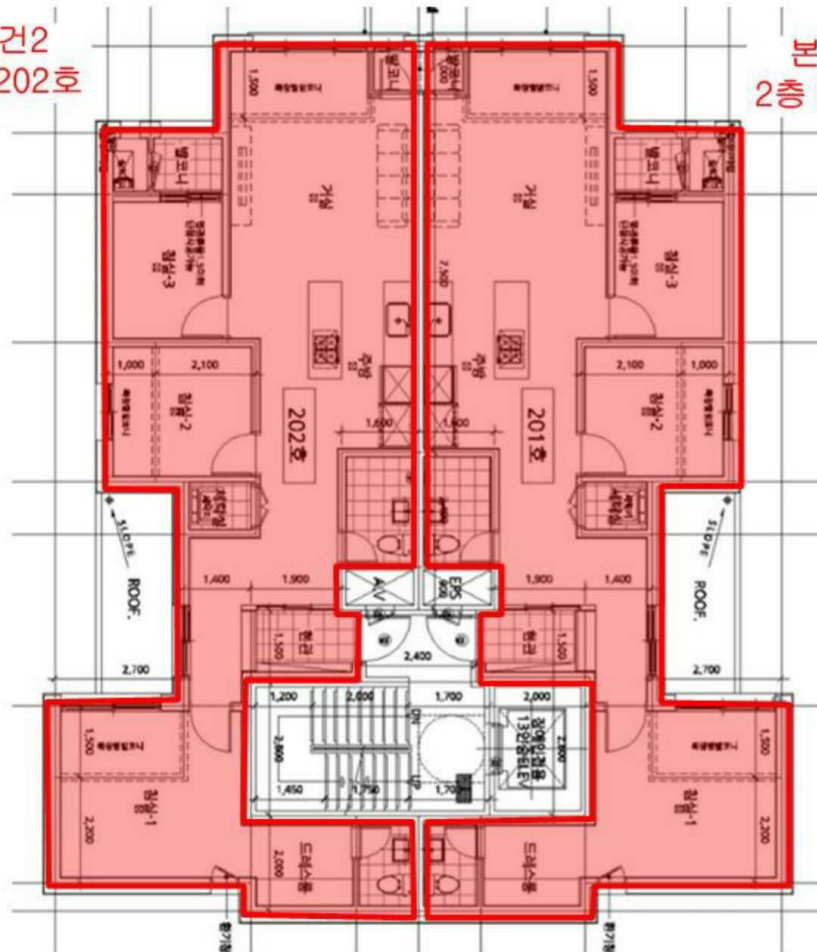


소재지 경기도 부천시 오정구 삼정동 286-2 해튼팰리체 2층 201호외 17개호

No Scale

본건2  
2층 202호

본건1  
2층 201호

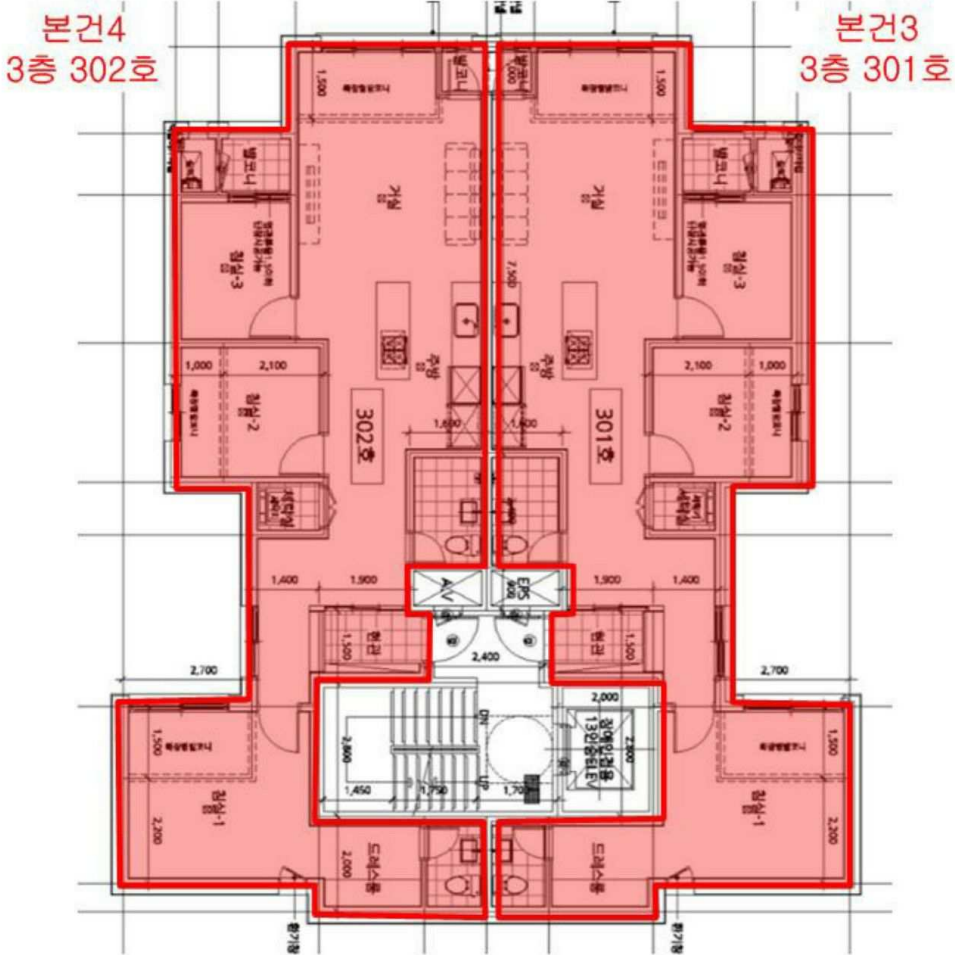


# 호별 배치도



소재지 경기도 부천시 오정구 삼정동 286-2 해튼팰리체 2층 201호외 17개호

No Scale



# 호별 배치도

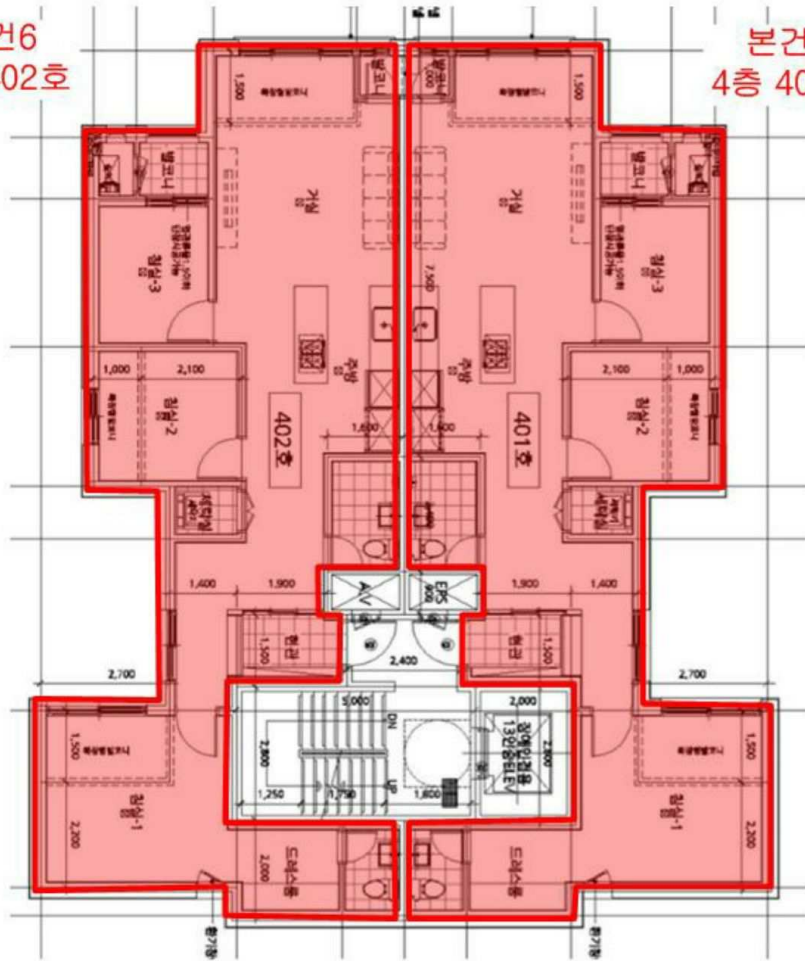


**소재지** 경기도 부천시 오정구 삼정동 286-2 해튼팰리체 2층 201호외 17개호

No Scale

본건6  
4층 402호

본건5  
4층 401호







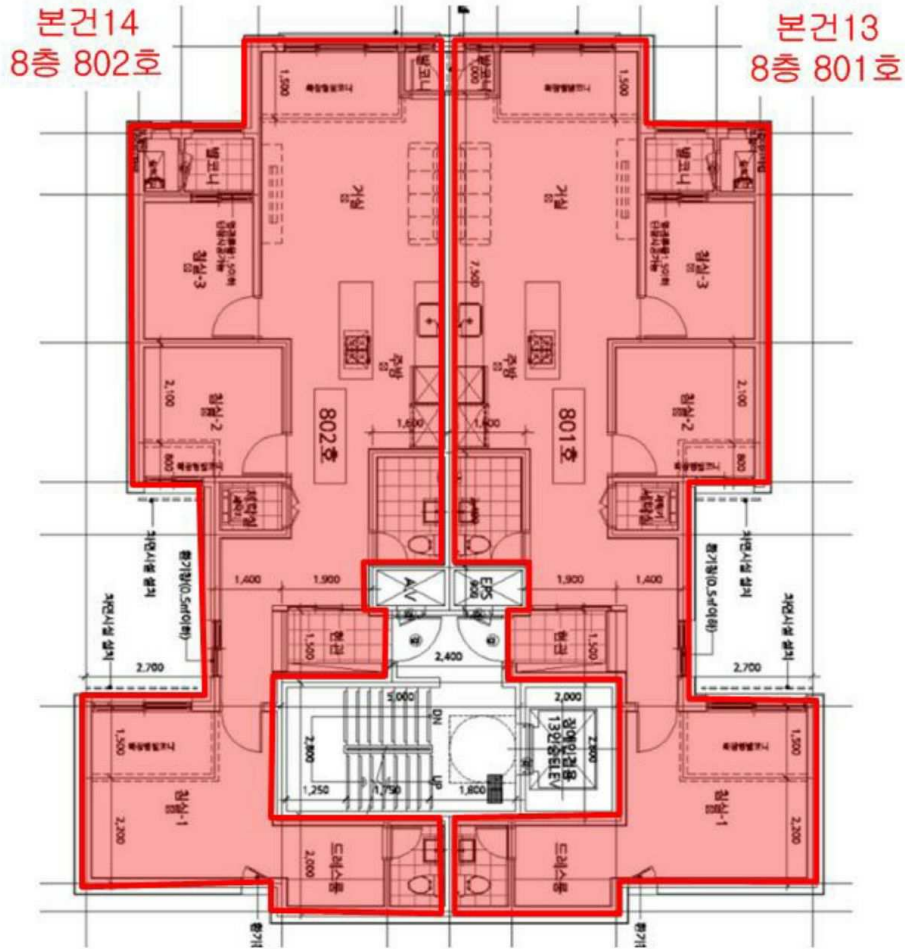


# 호별 배치도



소재지 경기도 부천시 오정구 삼정동 286-2 해튼팰리체 2층 201호외 17개호

No Scale

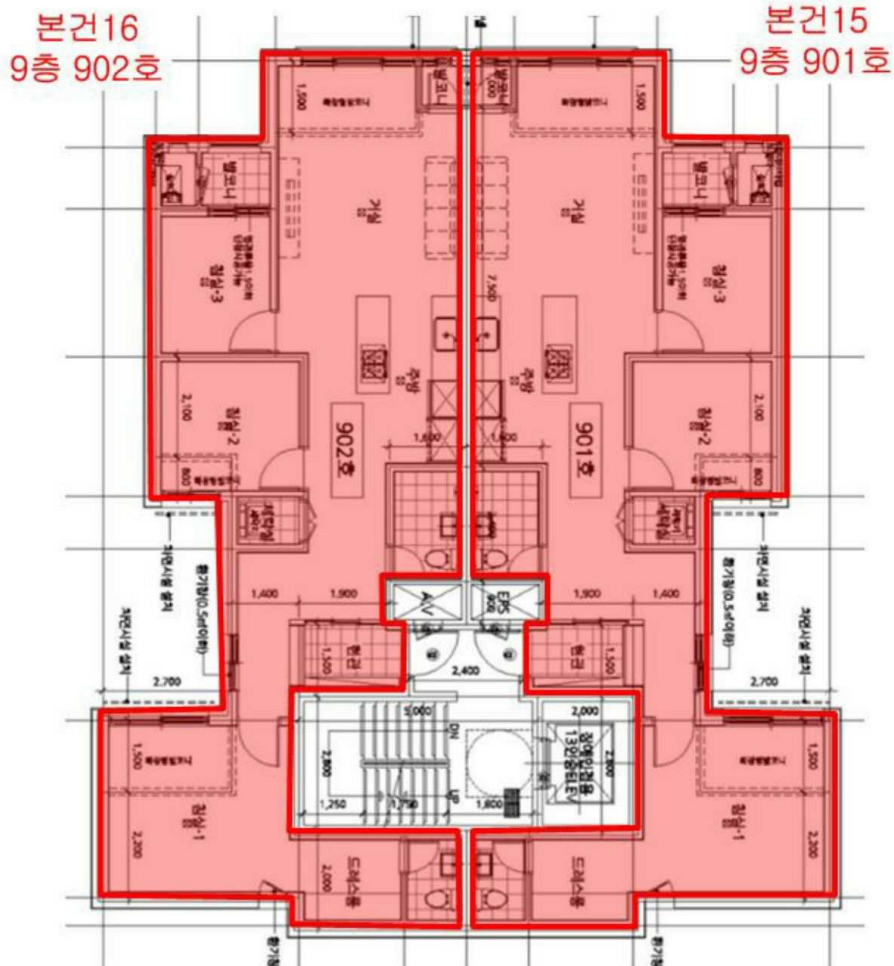


# 호별 배치도



소재지 경기도 부천시 오정구 삼정동 286-2 해튼팰리체 2층 201호외 17개호

No Scale

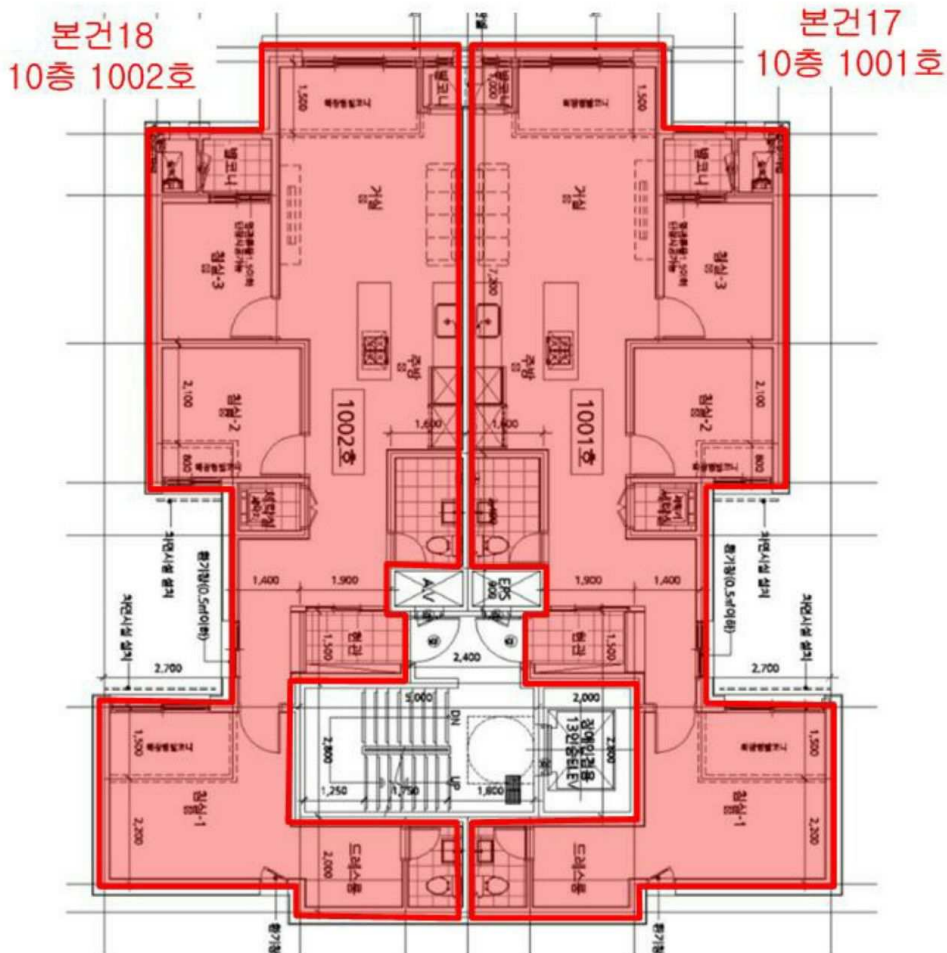


# 호별 배치도



소재지 경기도 부천시 오정구 삼정동 286-2 해튼팰리체 2층 201호외 17개호

No Scale



# 사 진 용 지

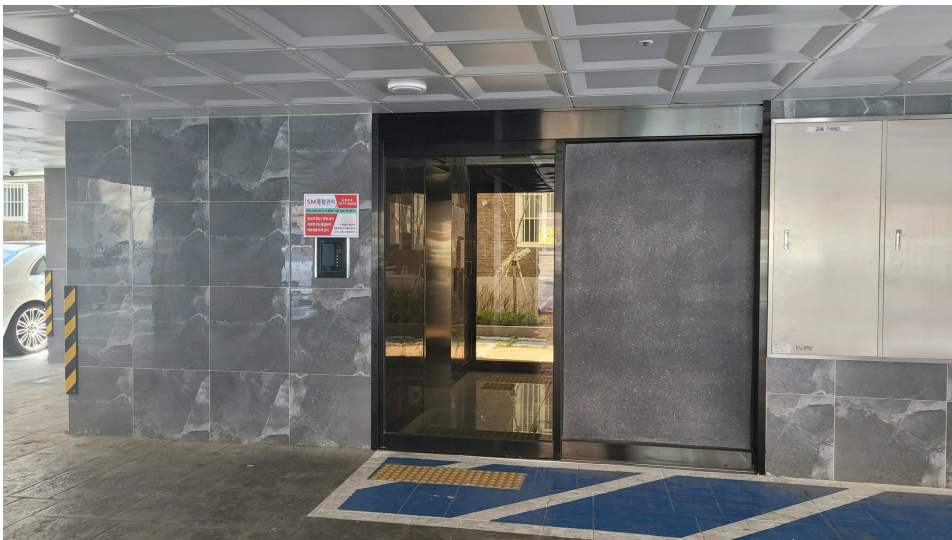


본건물전경

# 사 진 용 지



본건물전경



본건물출입구

# 사 진 용 지

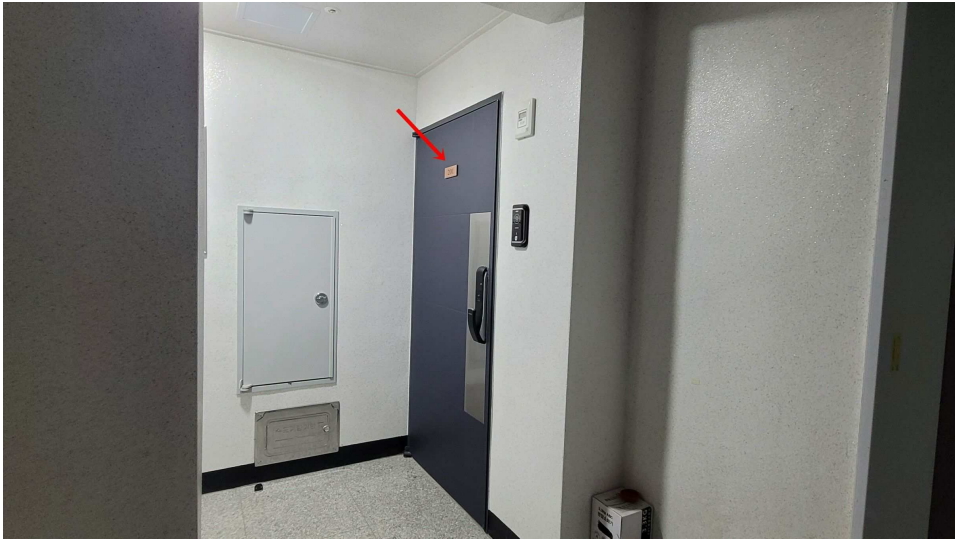


주변환경

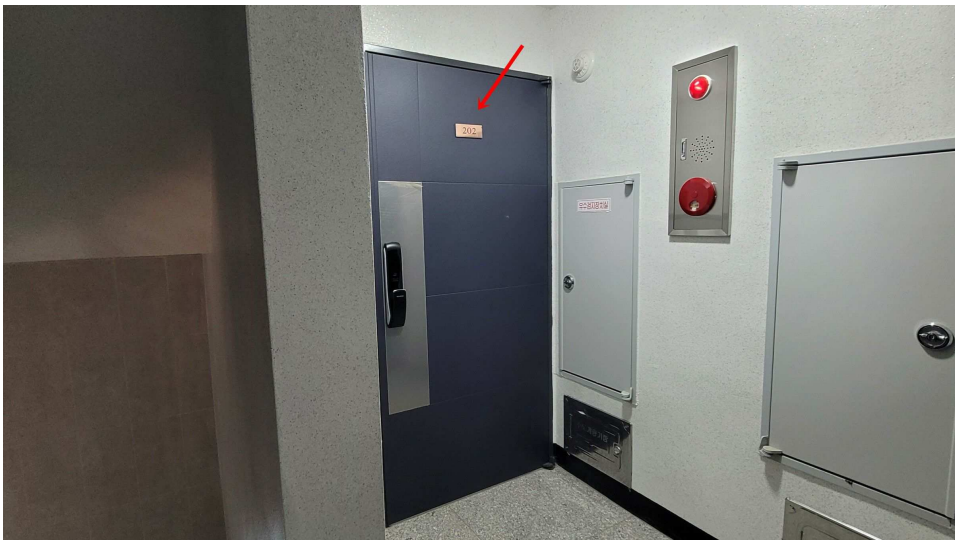


주변환경

# 사 진 용 지

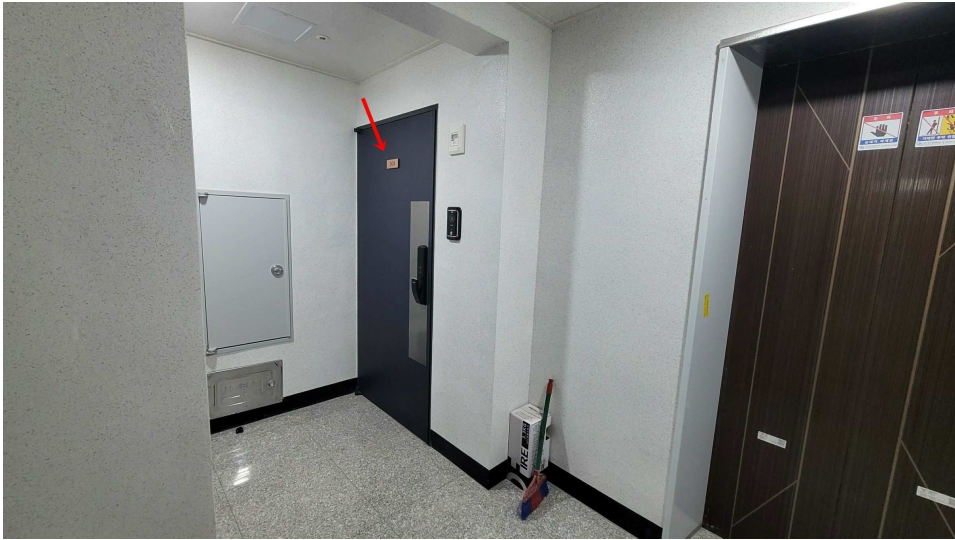


본건1 (2층 201호)

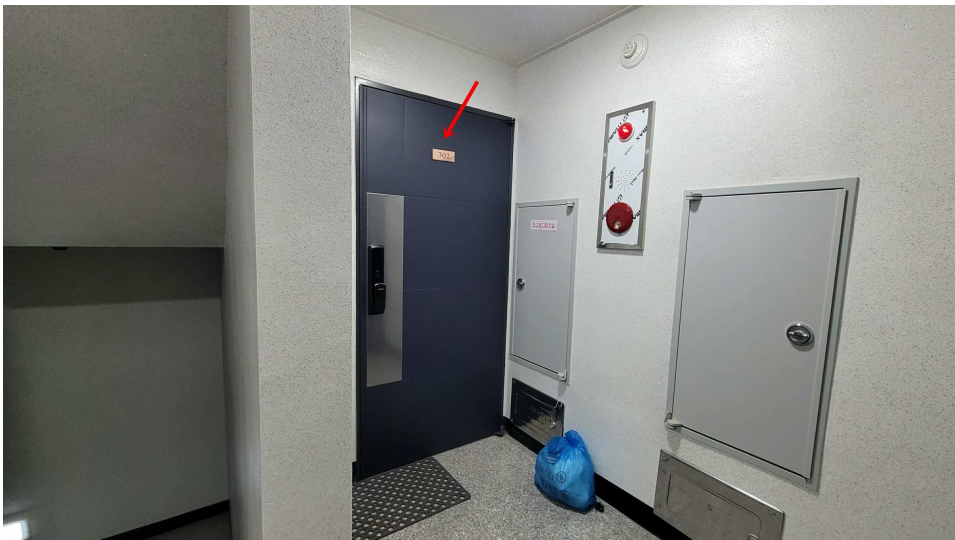


본건2 (2층 202호)

# 사 진 용 지

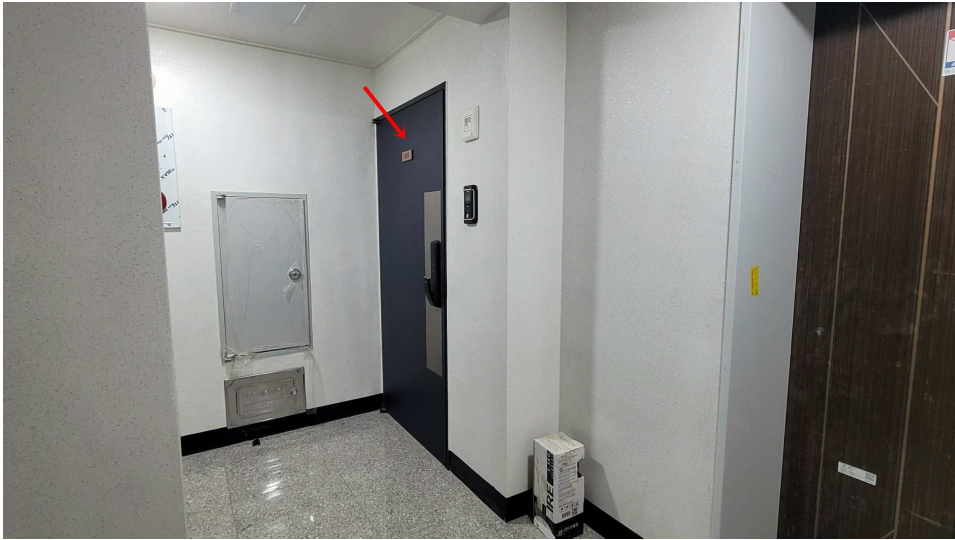


본건3 (3층 301호)

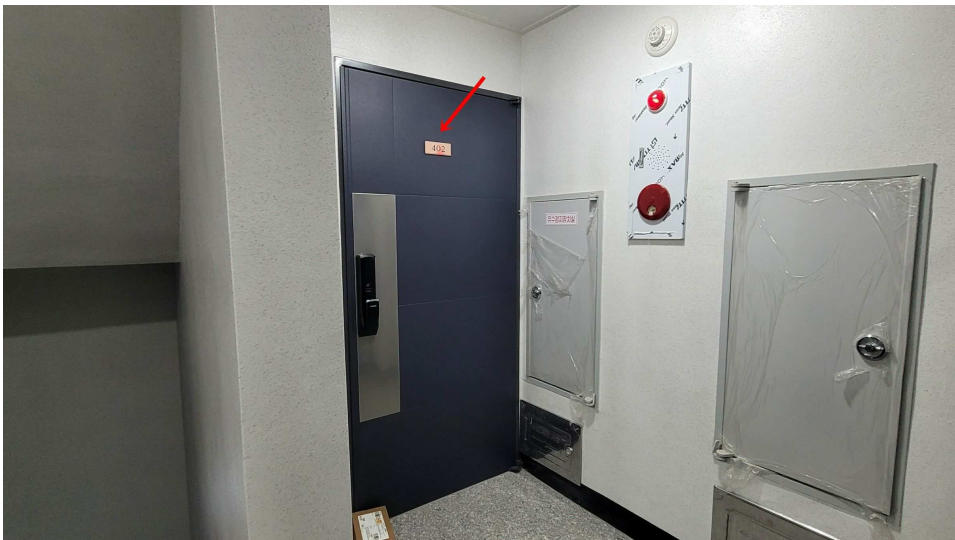


본건4 (3층 302호)

# 사 진 용 지

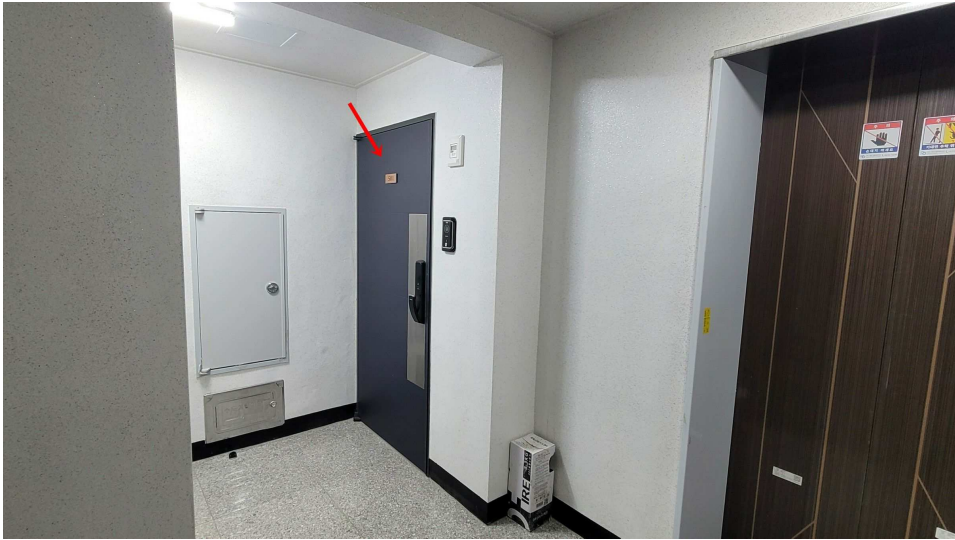


본건5 (4층 401호)

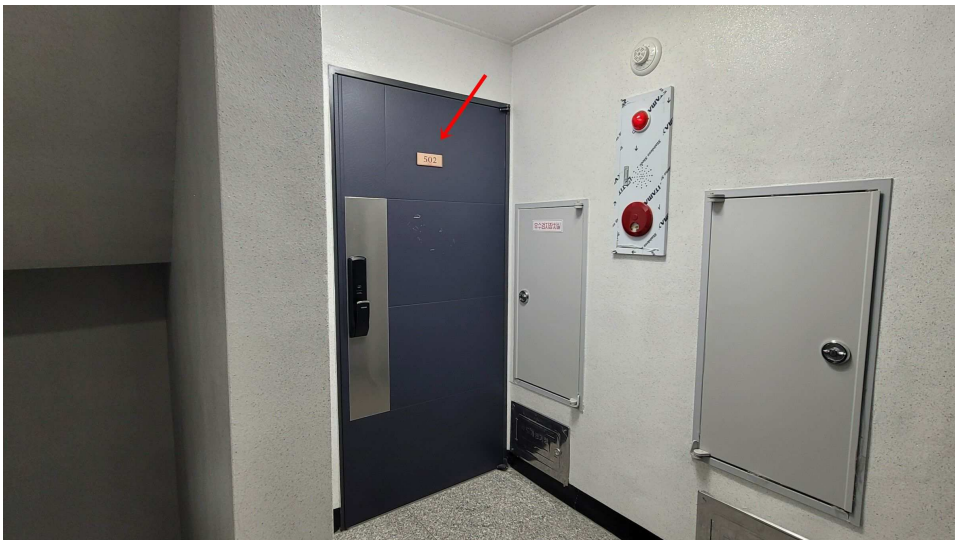


본건6 (4층 402호)

# 사 진 용 지

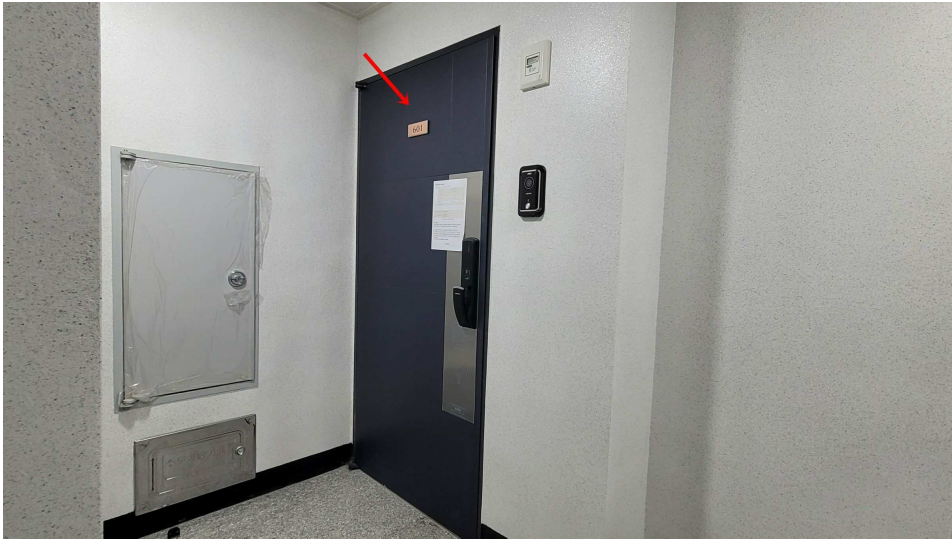


본건7 (5층 501호)

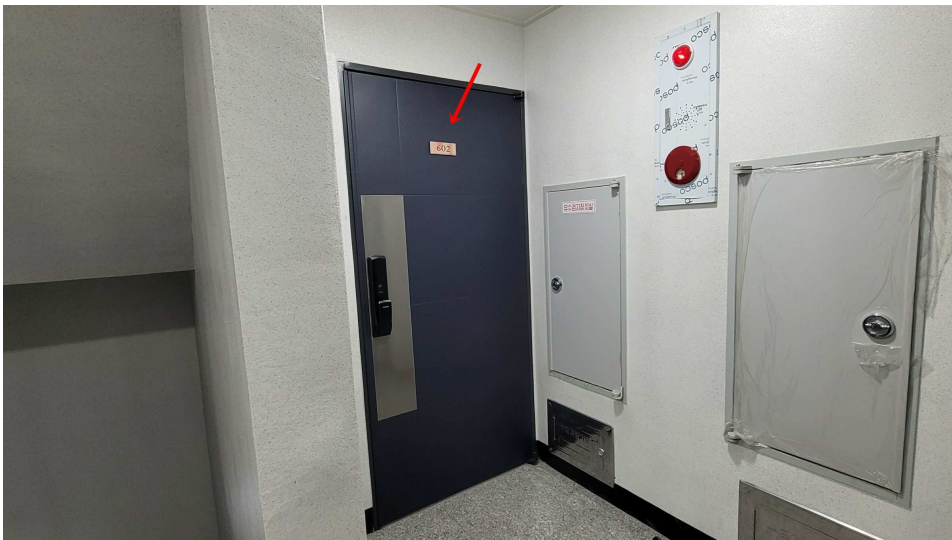


본건8 (5층 502호)

# 사 진 용 지

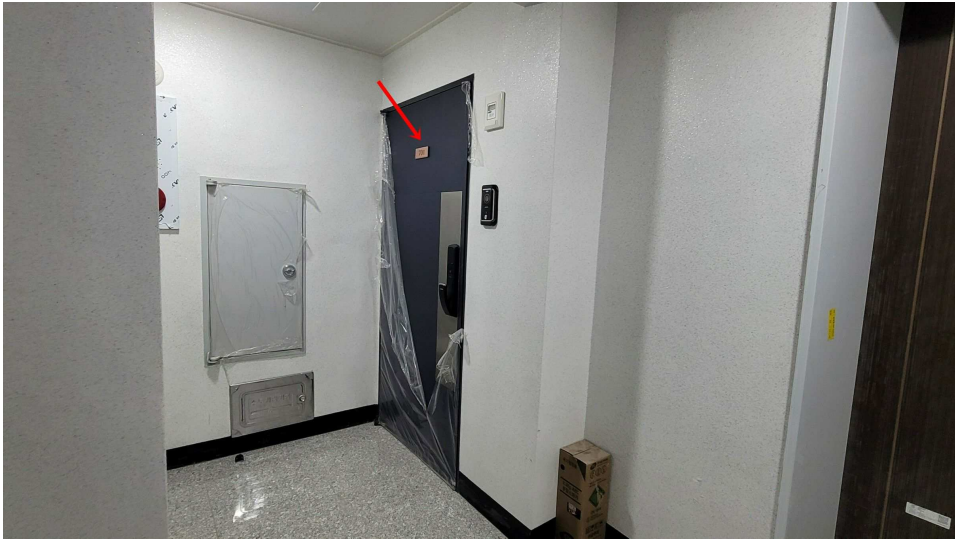


본건9 (6층 601호)

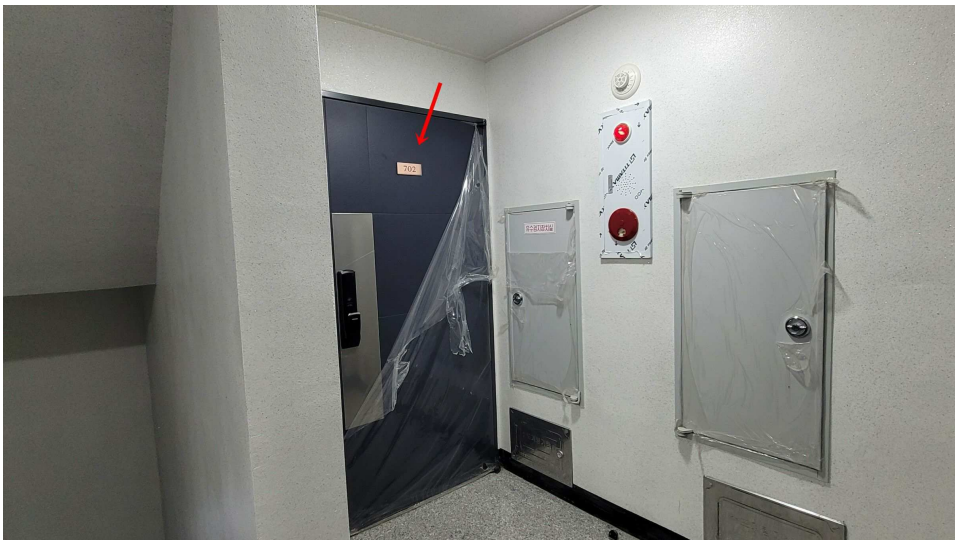


본건10 (6층 602호)

# 사 진 용 지

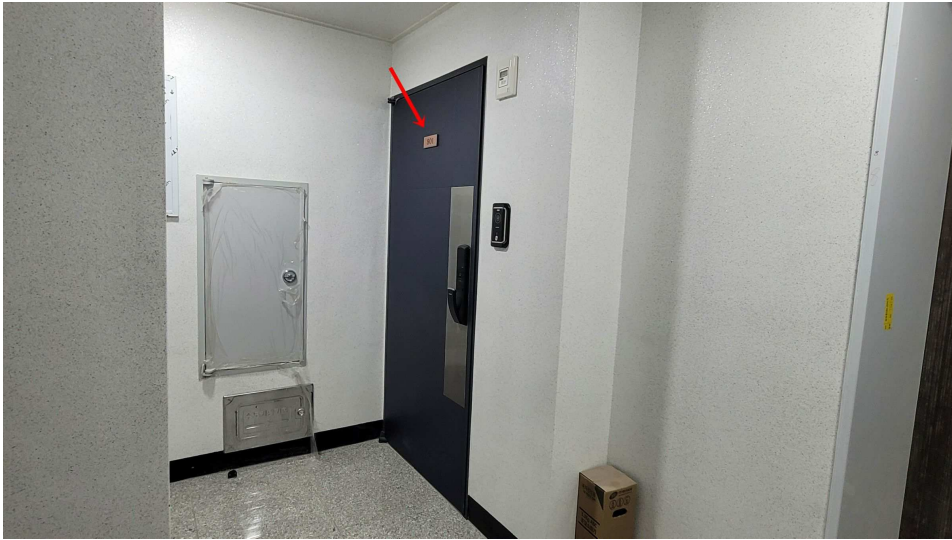


본건11 (7층 701호)

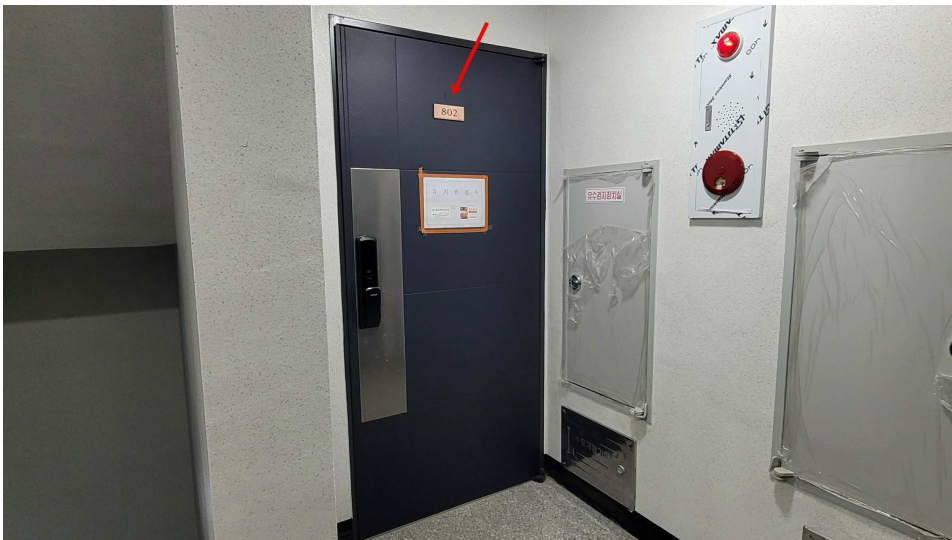


본건12 (7층 702호)

# 사 진 용 지

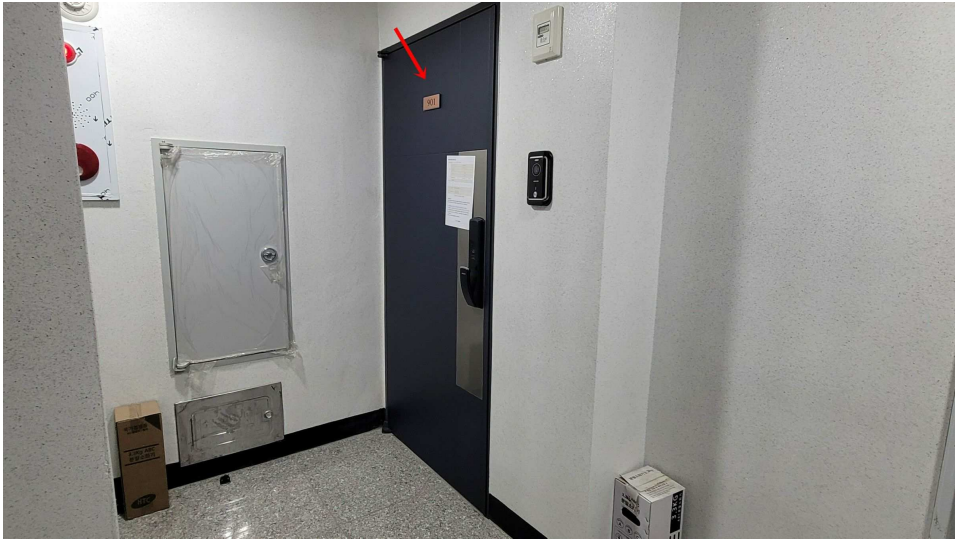


본건13 (8층 801호)

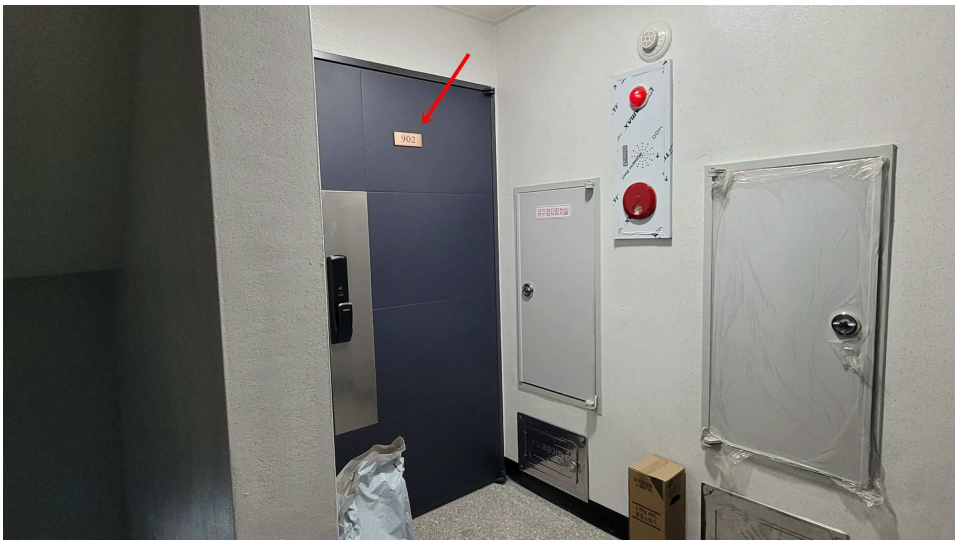


본건14 (8층 802호)

# 사 진 용 지

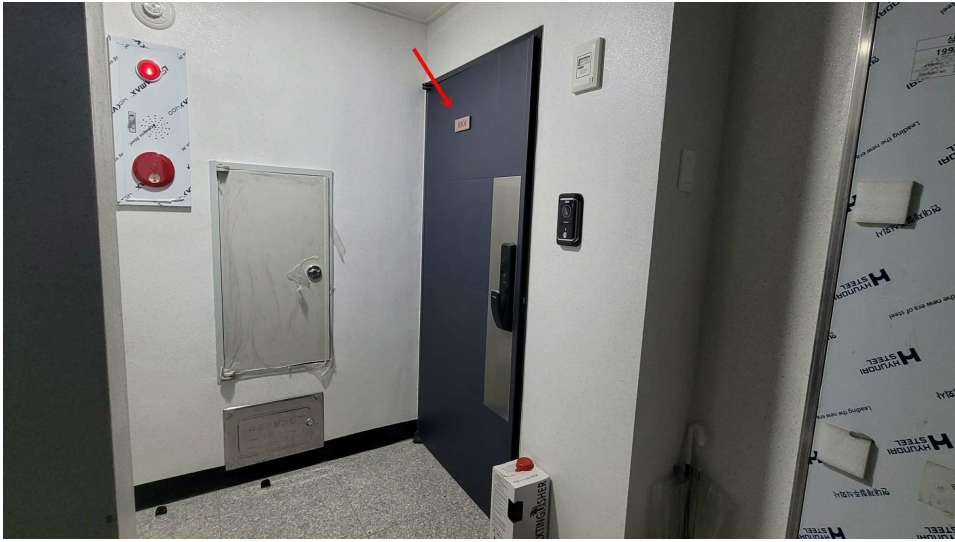


본건15 (9층 901호)

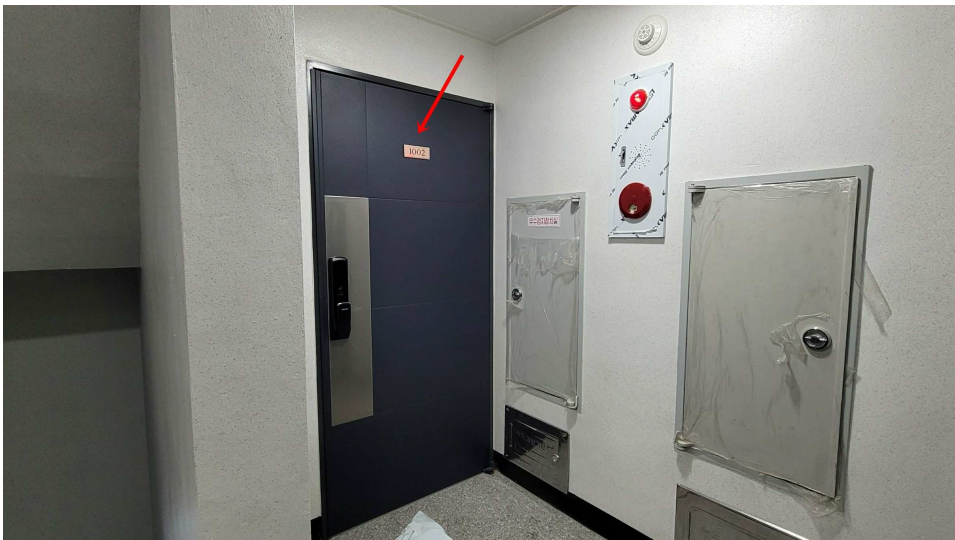


본건16 (9층 902호)

# 사 진 용 지



본건 17 (10층 1001호)



본건 18 (10층 1002호)