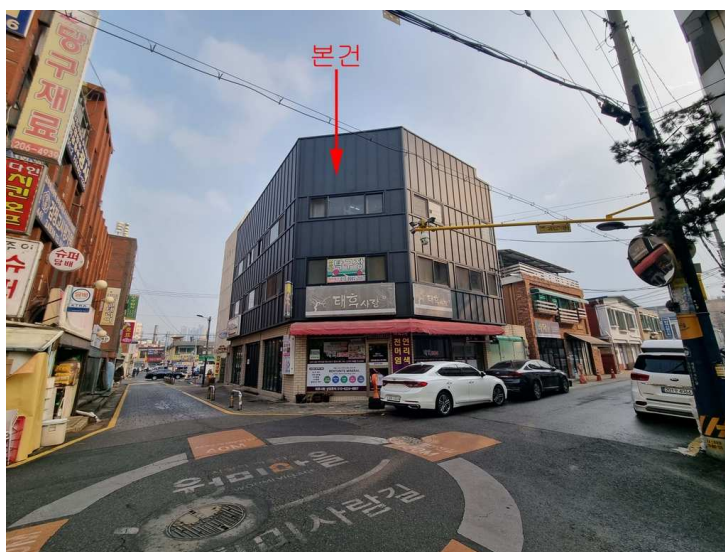


감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순
건명 : 최춘화 소유물건(2025타경30569)
감정평가서 번호 : 하나 250113-22-401



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 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.

(주)하나감정평가법인 서부지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 032-271-2121 Fax : 032-271-2122
경기도 부천시 원미구 상일로 100 3층 302호, 303호 (상동, 송내부건프라자)

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 서부지사

감정평가사

지사장

박성철

(인)

최수진

(인)

감정평가액	육억구천구백팔십팔만구천원정 (₩699,889,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최춘화 (2025타경30569)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 01. 14	2025. 01. 14	2025. 01. 21	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	1 247.7x-	토지	123.85	5,100,000	631,635,000
	건물	1 503.4x-	건물	251.7	-	65,004,000
	제시외건물	(35)	제시외건물	35	-	3,250,000
		이	하	여	백	
	합계					₩699,889,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 부천시 원미구 심곡동	126	대	제2종 일반주거지역	1	123.85	5,100,000	631,635,000	매각지분 갑구 3번 2분의 1 최춘화 지분 전부
					247.7 X - 2				
가	경기도 부천시 원미구 심곡동	126 위지상	근린생활 시설 및 주택	철근콘크리트조 및 벽돌조 슬래브지붕 3층	1	66	280,000	18,480,000	매각지분 갑구 3번 2분의 1 최춘화 지분 전부
					(소매점) 1층 132 X - 2				
					1	61.5	280,000	17,220,000	1,000,000 x 14/50
				(사무소) 2층 123 X - 2					
					1	61.5	280,000	17,220,000	1,000,000 x14/50
				(주택) 3층 123 X - 2					
					1	61.5	196,000	12,054,000	700,000 x14/50
				(슈퍼마켓) 지하 123 X - 2					

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
나			변소	조적조 슬래브지붕 단층 (내역지하,1층2층: 철근콘크리트조, 3층:벽돌조)	1 2.4 X - 2	1.2	25,000	30,000	250,000 x4/40
소 계								₩696,639,000	
	<제시외건물>								
㉠	동 소	126	미상	판넬구조	(7.5)	7.5	100,000	750,000	
㉡	동 소	126	미상	판넬구조	(11.25)	11.25	100,000	1,125,000	
㉢	동 소	126	미상	블록조	(11.25)	11.25	100,000	1,125,000	
㉣	동 소	126	미상	샷시조	(3)	3	50,000	150,000	
㉤	동 소	126	계단실	샷시조	(2)	2	50,000	100,000	
소 계								₩3,250,000	
합 계								₩699,889,000.-	
이 하 여 백									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 원미구 심곡동 소재 '원미초등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 인천지방법원 부천지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 1월 14일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 1월 14일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

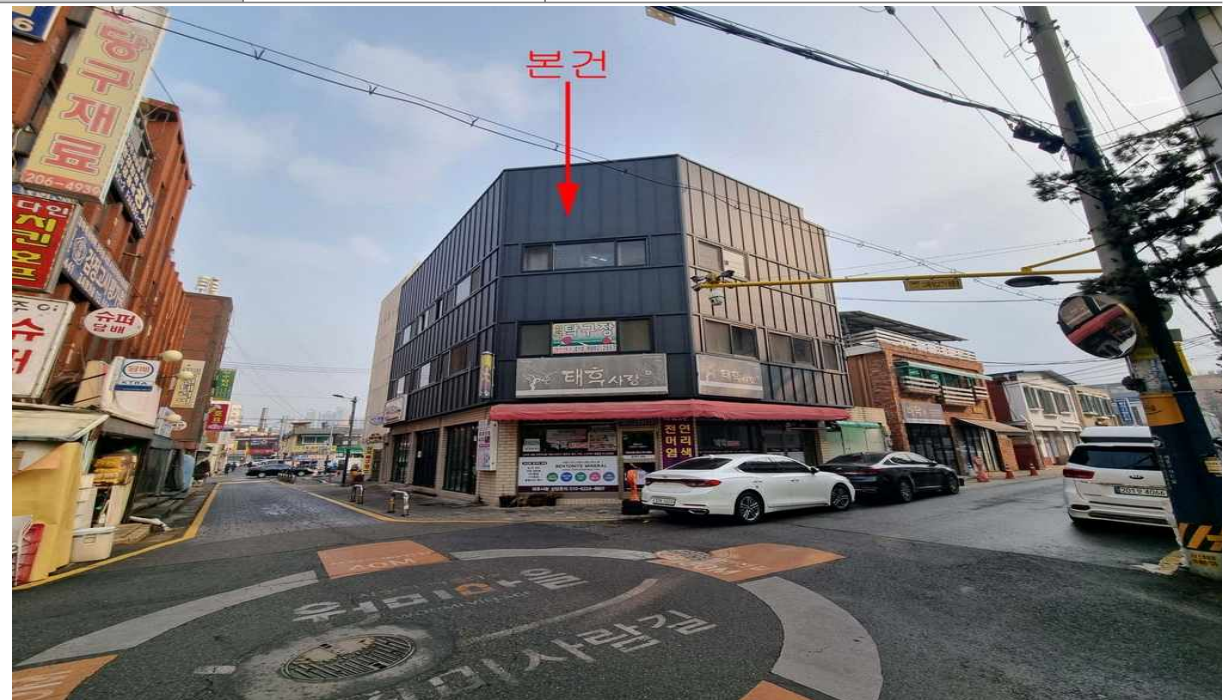
3. 기타 참고사항

- ① 일련번호 가)는 폐문부재 등으로 인하여 내부 이용상황 및 관리상태 등은 외부 관찰을 통하여 조사하였으며 통상적인 이용상황 및 관리상태 등을 기준으로 감정평가하였음.
- ② 일련번호 1) 토지 및 건물상에 후첨 '사진용지 및 건물개항도'에서와 같이 소유자 미상의 제시외건물이 소재하고 있어 평가목적 등을 고려하여 개략적으로 실측사정하여 평가하였으니, 경매진행시 소유권 및 일괄 경매여부를 재확인하시기 바람.
- ③ 금번 평가는 "매각지분 갑구 3번 2분의1 최춘화 지분 전부"에 대한 평가로서 소유지분에 대한 위치확인 이 불가능한 바 전체를 기준으로 한 평균가격으로 평가하되, 귀 제시목록상 지분 비율에 의거 면적사정하고 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 부천시 원미구 심곡동 126	
토 지	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	주상용
	지 목	대
	면 적	247.7 m ² X (1 / 2)
건 물	구 조	가) 철근콘크리트조 및 벽돌조 / 나) 조적조
	주 용 도	가) 근린생활시설 및 주택 / 나) 변소
	사용승인	1988.10.21
	연 면 적	503.4 m ² X (1 / 2)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	원미구 심곡동 126	247.7 X (1 / 2)	대	주상용	2종일주	소로각지	가장형 평지	2,749,000

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/m ²)	비고
A	원미구 심곡동 126-6	98.9	대	주상용	2종일주	소로한면	정방형 평지	2,495,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#A 주거지역	2.188	경기도 부천시 원미구 (24.01.01~25.01.14) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.924 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.173 $(1 + 0.01924) * (1 + 0.00173 * 45/30) \approx 1.02188$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
위험 및 혐오시설 등	도시가스			
	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.02	본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
		2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근 대지	주택 및 상가혼용지대	소로변	5,100,000 선 내외	2종일주

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	원미구 심곡동 119-**	118.7	2종일주	대 단독주택	2024.05.02	법원경매	5,380,000	-
(2)	원미구 심곡동 427-**	89.3	2종일주	대 주상용	2024.04.01	법원경매	5,180,000	-
(3)	원미구 심곡동 429-**	163	2종일주	대 주상용	2023.04.13	시가참고	4,780,000	-
(4)	원미구 심곡동 432-**	153.9	2종일주	대 주거기타	2023.12.08	시가참고	4,500,000	-
(5)	원미구 원미동 174-**	104.2	2종일주	대 단독주택	2024.07.23	법원경매	4,040,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	원미구 원미동 204-***	2종일주 대/주상용	1,150,000,000원 (@ 5,810,000원/m ²)	2024.04.17 1989.12.13	176m ² 395.64m ²	-
	의견	1) 철근콘크리트조, 연와조 3층 제1,2종근린생활시설, 건물단가 : 1,000,000원/m ² X 16년/50년 ≒ 320,000원/m ² 건물가격 : 320,000원/m ² X 395.64m ² ≒ 126,604,800원 2) 토지가격 : (1,150,000,000원 - 126,604,800원) / 176m ² ≒ 5,810,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	경기 부천시 원미구 2024년 01월 ~ 2024년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	4,127,602,060	2,682,688,880	65.0	18	6	33.3
근린주택			.0	1		.0
단독주택	4,127,602,060	2,682,688,880	65.0	17	6	35.3
토지			.0	1		.0
대지			.0	1		.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	5,180,000	1.01777	1.000	0.950	5,008,446		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.964	1.96
	2,495,000	1.02188	-	-	2,549,591		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)를 선정함.

²⁾시점수정(2024.04.01 ~ 2025.01.14, 부천시 원미구 주거지역) : 1.777% (1.01777)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(2) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	2,495,000	1.02188	1.000	1.020	1.96	5,097,141	5,100,000	주택지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	원미구 원미동 204-***	2종일주 대/주상용	1,150,000,000원 (@ 5,810,000원/㎡)	2024.04.17 1989.12.13	176㎡ 395.64㎡	-
	의 견	1) 철근콘크리트조, 연와조 3층 제1,2종근린생활시설, 건물단가 : 1,000,000원/㎡ X 16년/50년 ≒ 320,000원/㎡ 건물가격 : 320,000원/㎡ X 395.64㎡ ≒ 126,604,800원 2) 토지가격 : (1,150,000,000원 - 126,604,800원) / 176㎡ ≒ 5,810,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거지역	1.696	경기도 부천시 원미구 (24.04.17~25.01.14) 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.150 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.196 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.223 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.210 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.197 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.175 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.180 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.173 $(1 + 0.00150 * 14/30) * (1 + 0.00196) * (1 + 0.00223) * (1 + 0.00210) * (1 + 0.00197) * (1 + 0.00175) * (1 + 0.00180) * (1 + 0.00173) * (1 + 0.00173 * 45/30) \approx 1.01696$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.92	본건은 사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.94	본건은 사례 대비 교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.865	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	5,810,000	1.000	1.01696	1.000	0.865	5,110,885	5,110,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	5,100,000	5,110,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물 관리상태
가	지하/ 3층	철근콘크리트조 및 벽돌조	근린생활시설 및 주택	501 X (1 / 2)	1988.10.21	중
나	단층	조적조	변소	2.40 X (1 / 2)	1988.10.21	중

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
가	—	—	○	○	—	—	—	○	—
나	—	—	○	○	—	—	—	—	—

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
가	철근콘크리트조	970,000	30,000	1,000,000	50	1층, 2층 (소매점,사무소)
	연와조	900,000	100,000	1,000,000	50	3층 (주택)
	철근콘크리트조	700,000	-	700,000	50	지하 (슈퍼마켓)
나	조적조	220,000	30,000	250,000	40	단층 (변소)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 등 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
가	1층, 2층 (소매점,사무소)	1,000,000	50	36	36	14	14/50	280,000	-
	3층 (주택)	1,000,000	50	36	36	14	14/50	280,000	-
	지하 (슈퍼마켓)	700,000	50	36	36	14	14/50	196,000	-
나	단층 (변소)	250,000	40	36	36	4	4/40	25,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	631,635,000 원
	건 물	65,004,000 원
	제시외건물	3,250,000 원
	합 계	699,889,000 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

-

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건 주위는 단독주택 및 공동주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주택 및 상가혼용지대로서 제반 주위환경은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 무난한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

가장형의 평지로서 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 남서측으로 약 8m 내외, 북서측으로 약 6m 내외의 도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합),
 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역(원미초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역

(6) 제시목록 외의 물건

·

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이

.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

일련번호 가) : 철근콘크리트조 및 벽돌조 슬래브지붕 3층건으로서,
 외벽 : 타일붙임 및 몰탈위페인팅 등 마감임.
 내벽 : 미상임.
 창호 : 알루미늄샷시 등 창호임.
 일련번호 나) : 조적조 슬래브지붕 단층건으로서,
 외벽 : 페인팅 등 마감.
 내벽 : 타일붙임 등 마감.
 창호 : 알루미늄샷시 등 창호임.

(2) 이용상태

일련번호 가) : 근린생활시설 및 주택으로 이용중인 것으로 탐문조사 됨.
 일련번호 나) : 화장실임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있는 것으로 탐문됨.

(4) 부합물 및 종물

-.

(5) 공부와의 차이

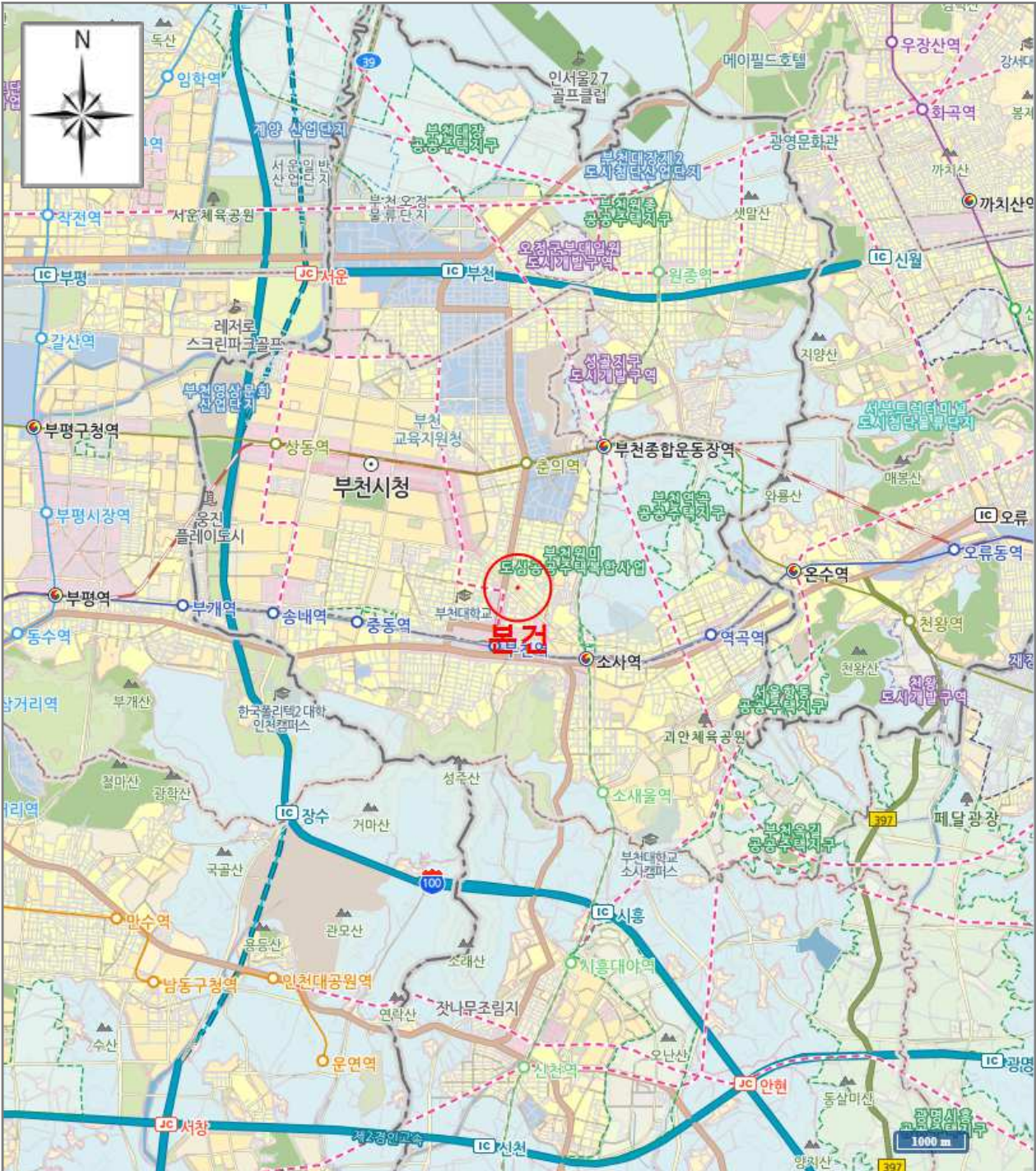
-.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

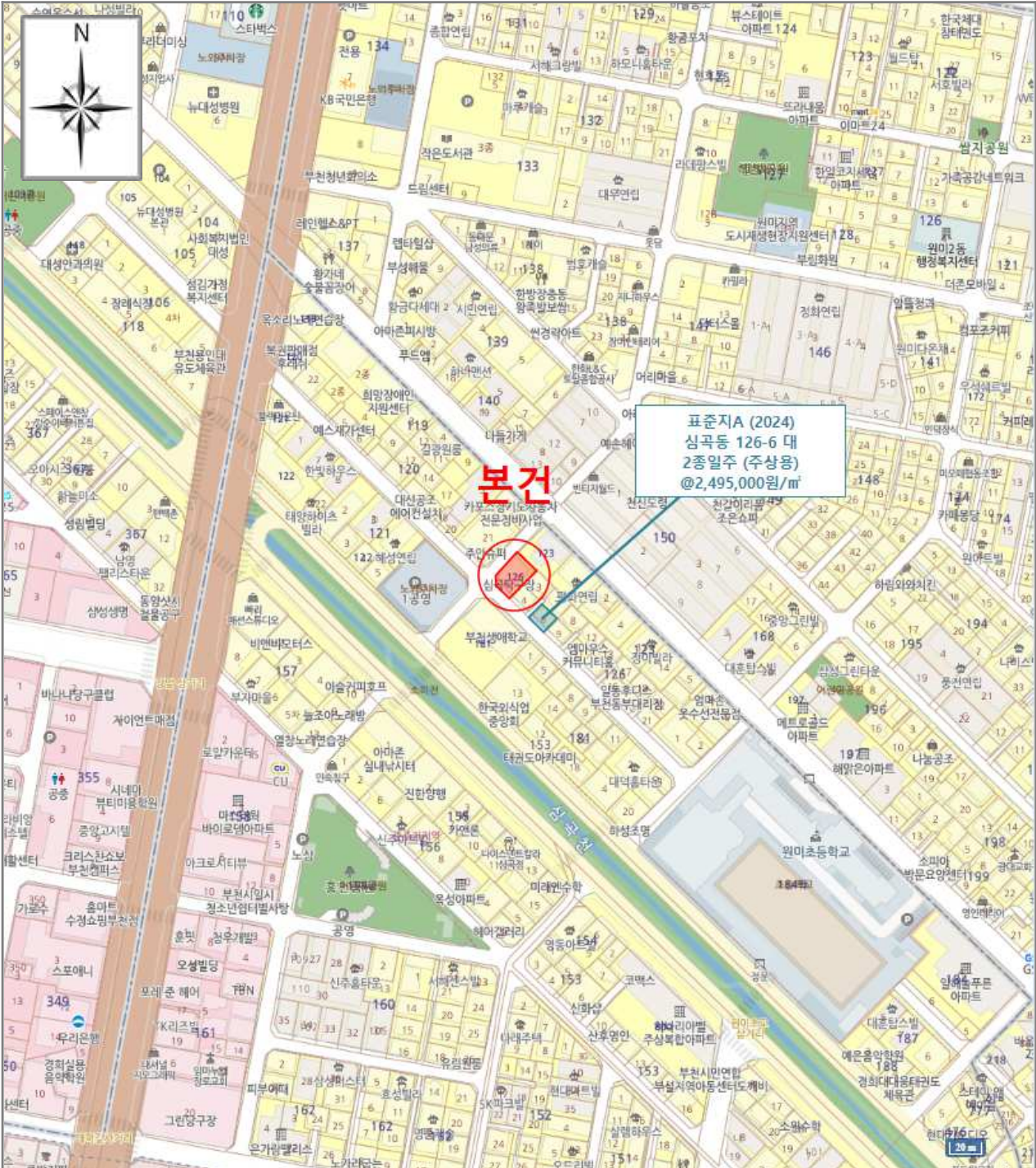
광역 위치도

소재지	경기도 부천시 원미구 심곡동 126
-----	---------------------

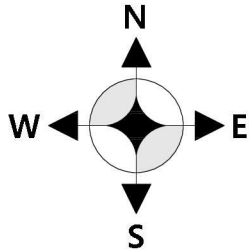


가격참고도

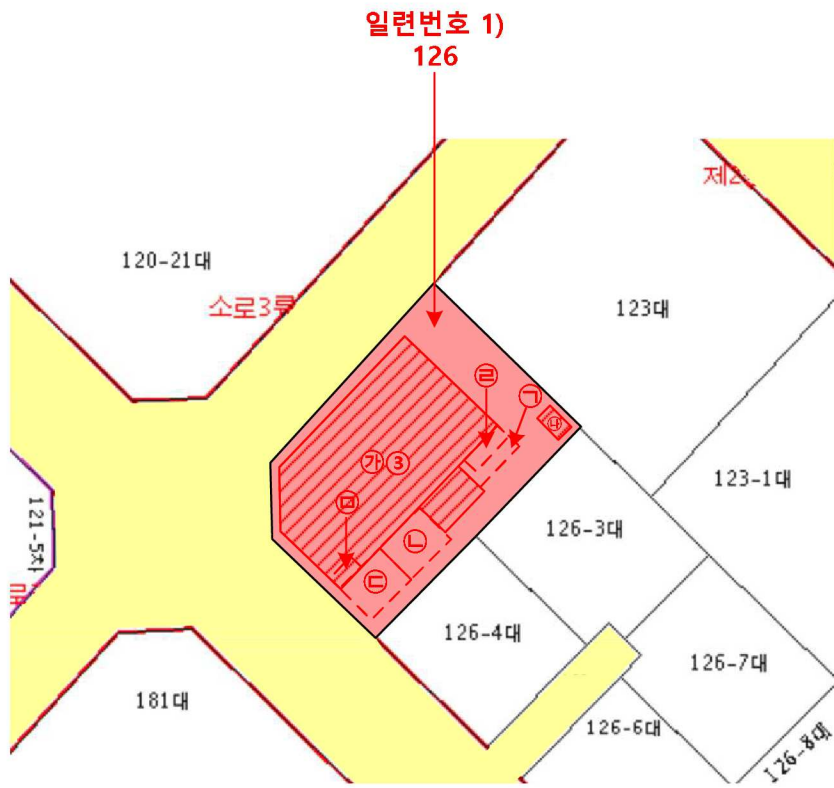
소재지 경기도 부천시 원미구 심곡동 126



지 적 도



S : 1/500

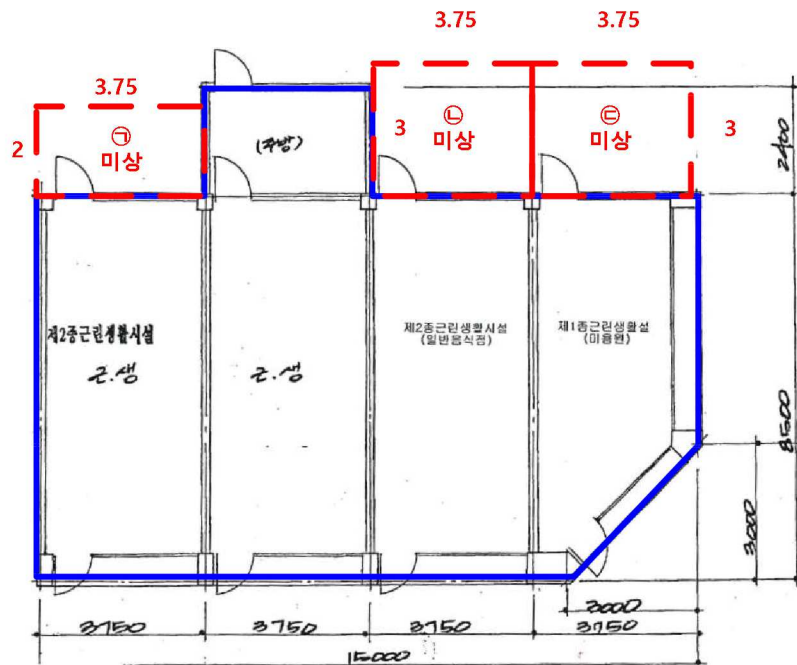


[토지목록]
 (1) 126 (공부 대 247.7㎡)

범 례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

건물개황도 및 내부구조도(1)

NON SCALE



[㉠의 1층(공부면적 : 132㎡)]

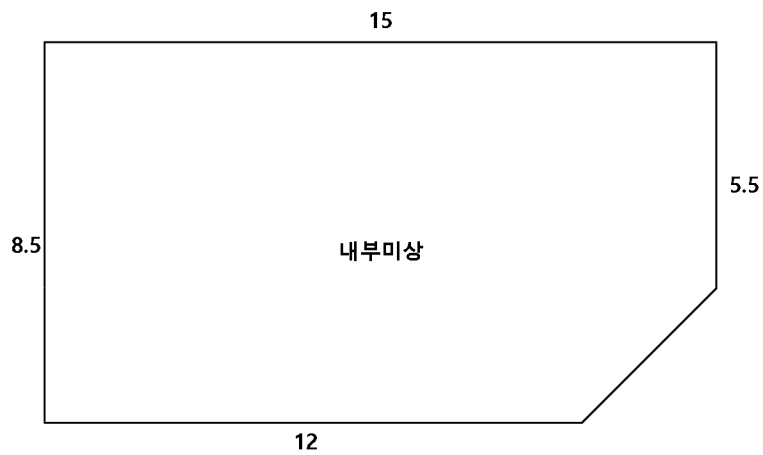
- 임대미상임 -

■ 제시외건물

- ㉠ : 판넬구조 ㉠의 1층 소재(미상) 약 7.5㎡
- ㉡ : 판넬구조 ㉡의 1층 소재(미상) 약 11.25㎡
- ㉢ : 블록조 ㉢의 1층 소재(미상) 약 11.25㎡

건물개황도 및 내부구조도(2)

NON SCALE

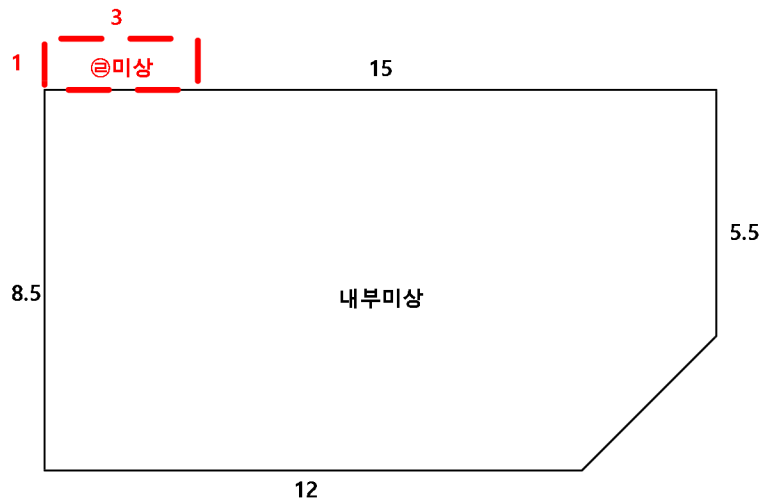


[㉞의 2층(면적산출근거 : $(15 \times 8.5) - (3 \times 3 \div 2) \approx 123\text{m}^2$, 공부면적 : 123m^2)]

- 임대미상임 -

건물개황도 및 내부구조도(3)

NON SCALE



[㉞의 3층(면적산출근거 : $(15 \times 8.5) - (3 \times 3 \div 2) \approx 123\text{m}^2$, 공부면적 : 123m^2)]

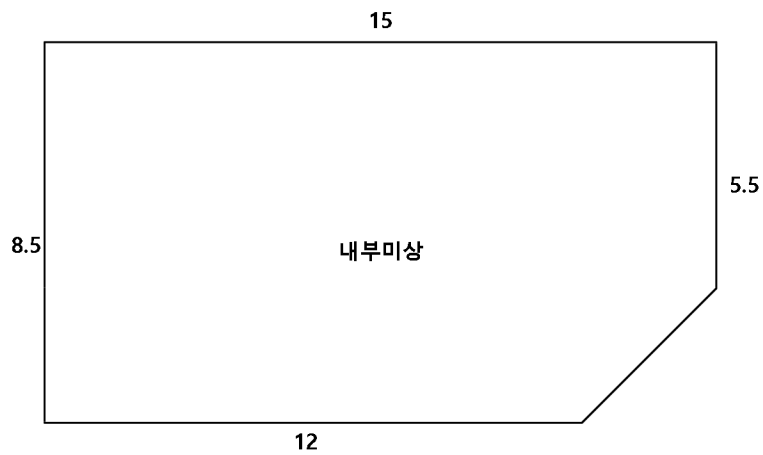
- 임대미상임 -

■ 제시외건물

㉞ : 샷시조 ㉞의 3층 소재(미상) 약 3m^2

건물개황도 및 내부구조도(4)

NON SCALE

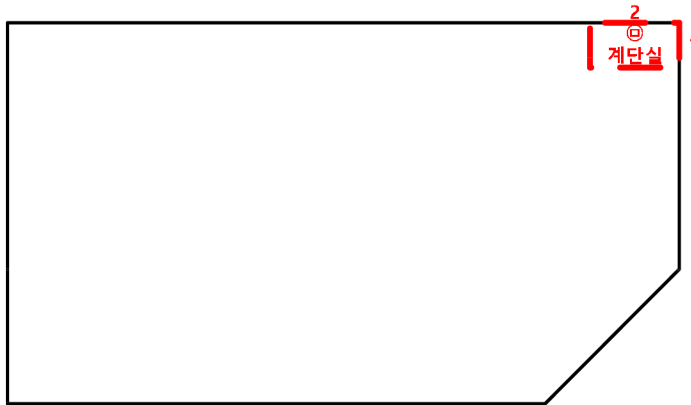


[㉠의 지하층(면적산출근거 : $(15 \times 8.5) - (3 \times 3 \div 2) \approx 123 \text{m}^2$, 공부면적 : 123m^2)]

- 임대미상임 -

건물개황도 및 내부구조도(5)

NON SCALE



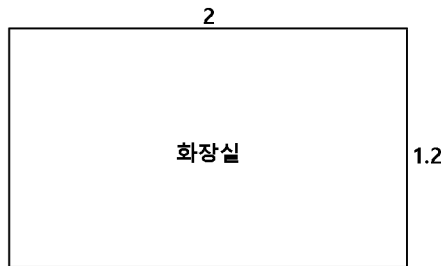
[㉞의 옥상]

■ 제시외건물

㉞ : 샷시조 ㉞의 옥상 소재(계단실) 약 2㎡

건물개황도 및 내부구조도(6)

NON SCALE



[㉔의 1층(면적산출근거 : $2 \times 1.2 \approx 2.4\text{m}^2$, 공부면적 : 2.4m^2)]

- 임대미상임 -

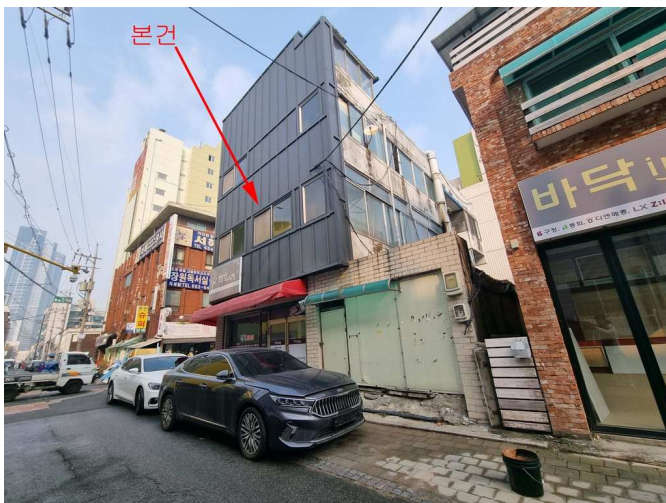
사 진 용 지

소재지

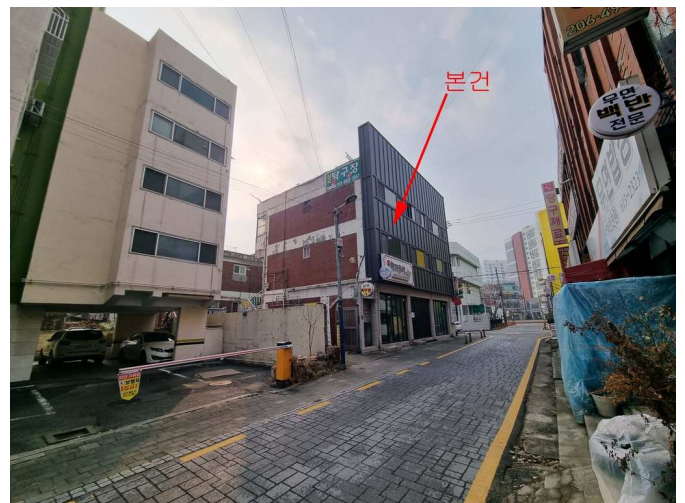
경기도 부천시 원미구 심곡동 126



전경사진



전경사진



전경사진

사 진 용 지

소 재 지

경기도 부천시 원미구 심곡동 126



내부사진(가 1층)



내부사진(가 1층)



외부사진(가 2층)



외부사진(가 3층)

사 진 용 지

소재지

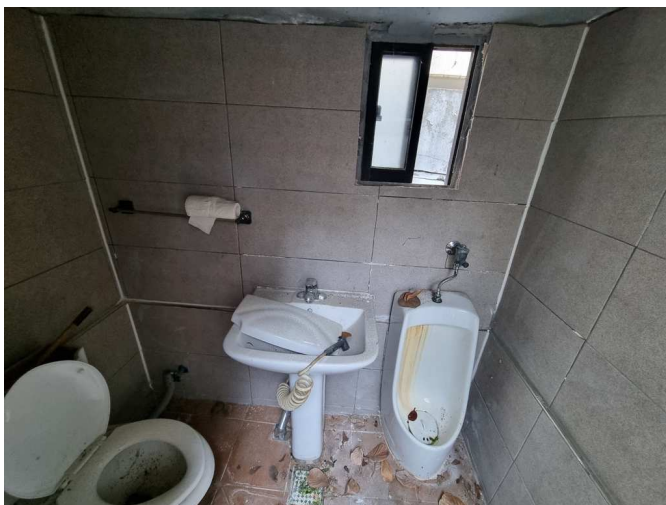
경기도 부천시 원미구 심곡동 126



외부사진(가 3층)



외부사진(나)



내부사진(나)



제시외건물 ㉠

사 진 용 지

소재지

경기도 부천시 원미구 심곡동 126



제시외건물 ㉔



제시외건물 ㉔



제시외건물 ㉔



제시외건물 ㉔

법원보관금출급명령서

경기도 부천시 원미구 상일로 100 3층 302호, 303호 (상동, 송내부건프라자)

Fax : 032-271-2122

법원코드				과코드		재판부번호	

사건번호	진행번호	출급금액			원천징수세금액		세금공제후 금액
		원금	부가가치세	계	소득세	주민세	
2025타경30569							
		이	하	여	백		

출급금종류	감정료
-------	-----

출급청구일	2025년 01월 15일
-------	---------------

청구자	성명	(주)하나감정평가법인 서부지사	전화	032-271-2121
	주민번호 (사업자등록번호)	2638502120	우편번호	14598
	주소	경기도 부천시 원미구 상일로 100 3층 302호, 303호 (상동, 송내부건프라자)		

대리인	성명	(주)하나감정평가법인 서부지사	전화	032-271-2121
	주민번호 (사업자등록번호)	2638502120	우편번호	14598
	주소	경기도 부천시 원미구 상일로 100 3층 302호, 303호 (상동, 송내부건프라자)		

출급구분	<input checked="" type="checkbox"/> 원금만 지급 <input type="checkbox"/> 원금 및 이자지급 <input type="checkbox"/> 원금 및 전체이자지급 <input type="checkbox"/> 이자만 지급
------	---

입금계좌번호	기업은행-송내역지점 : 229-112669-04-018
--------	--------------------------------

위의 보관금의 출급을 명함.

2025년 01월 15일

(인)

수수료 청구서

감정평가서번호 : 250113-22-401

인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순 귀하

의뢰번호 : 2025타경30569

일백오만삼천팔백원정 (₩1,053,800.-)

2025-01-10 일자 귀 제 『 2025타경30569 』 호로 의뢰하신 『 최춘화 소유물(2025타경30569) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	699,920	$(695,000 + (199,889,000 \times 9/10,000)) \times 0.8$
나.여비	220,000	
토지조사비	-	【물건조사비】2동 x 10,000 【공부발급비】 토지이용계획 1,000 / 도면 300 / 토지등기부 1,000 / 건물등기부 1,000
물건조사비	20,000	
공부발급비	3,300	
임대차조사비	-	
기타 실비	15,000	
특별용역비	-	
소계	258,300	
수수료합계(공급가액)	958,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	95,800	
총계	1,053,800	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	1,053,800	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(250113-22-401)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)하나감정평가법인 서부지사 사업자등록번호 : 263-85-02120

★계좌번호★

◆ 기업은행-송내역지점 : 229-112669-04-018

예금주 【(주)하나감정평가법인 서부지사】

(주)하나감정평가법인 서부지사

지사장 박성철



(TEL : 032-271-2121 FAX : 032-271-2122)

문서번호 : 250113-22-401호

시행일자 : 2025. 01. 22

수 신 : 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 송애순

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 서부지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.01.10자 귀 제 2025타경30569호로 의뢰하신『최춘화 소유물(2025타경30569)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부 끝.

(주)하나감정평가법인 서부지사
지 사 장 박 성 철



담당감정평가사 : 최수진

우편 14598 경기도 부천시 원미구 상일로 100 3층 302호, 303호 (상동, 송내부건프라자)

TEL 032-271-2121 FAX 032-271-2122

(회계팀)TEL 032-271-2121 FAX 032-271-2122 EMAIL : hanaglo22@naver.com