

# 감정평가서

건명	이경옥 소유물건(2025타경33105)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순
감정서번호	2504-02-1003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

영하감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
하종욱

(인)

감정평가액	이십오억사천만원정(₩2,540,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이경옥 (2025타경33105)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.11	2025.04.10 ~ 2025.04.11	2025.04.11	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	6개호  이	구분건물	6개호  하여	-  백	2,540,000,000
	합계					₩2,540,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 원미구 춘의동 소재 「춘의역」 동측 인근에 위치하는 에스제이로얄팰리스 제4층 제1동401호 외 5개호에 대한 「인천지방법원 부천지원」의 경매목적 감정평가임.

### 2. 업무시설(오피스텔)의 평가

본건 인근지역에 소재하는 동형 또는 유사형 오피스텔의 임료 및 가격수준을 기준으로 입지조건 및 개별조건의 비교분석을 한 후 토지(소유권/대지권)와 건물을 일체로 한 비준가격으로 평가하였음.

### 3. 기타사항

- 한국감정평가협회제정 집합건물 구분평가시 토지, 건물 배분지침에 의거 토지와 건물을 배분하였으며, 본건은 폐문부재로 인하여 귀 제시목록에 따라 외형조사와 인근유사물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였으며 내부구조도는 ‘집합건축물대장 건축물현황도’를 기준으로 도시한 것으로 발코니확장, 내부인테리어 등 사유로 인하여 현황과 차이가 있을 수 있으니 경매참여시 유의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법)

### 2. 거래사례의 선정

본건과 위치적, 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 다음의 거래사례를 선정함.

사례	소재지	건물명	호/층	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	자료 출처	거래시점	비고
1	춘의동 15*-*	****	8**/8	64.5044	420,000,000 (@6,511,000원/㎡)	실거래자료	2024.6	-

### 3. 사정보정

거래사례는 매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

### 4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 오피스텔매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기지역 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

	기준시점 가격지수	거래시점 가격지수	시점수정
기호1~6	97.84	99.01	0.98818

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인비교

: 기호1~6

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례1	본건 1~6	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치, 형상 차이	1.00	1.00	대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	1.00	
	전유면적 및 지분면적 차이	1.00	1.00	
누계		1.00	1.00	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 비준가격

기호	거래사례(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	산출가격(원)	적용가격(원)
1	6,511,000	1.00	0.98818	1.00	64.5044	415,023,888	420,000,000
2	6,511,000	1.00	0.98818	1.00	67.6095	435,002,226	440,000,000
3	6,511,000	1.00	0.98818	1.00	64.5044	415,023,888	420,000,000
4	6,511,000	1.00	0.98818	1.00	64.8019	416,938,015	420,000,000
5	6,511,000	1.00	0.98818	1.00	64.5044	415,023,888	420,000,000
6	6,511,000	1.00	0.98818	1.00	64.8019	416,938,015	420,000,000

### III. 인근의 평가전례

연번	소재지	건물명	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액	가격시점
1	춘의동 155-*	에쓰***	8**	68.79	20.23	443,000,000	2025.03
2	춘의동 155-*	에쓰***	7**	67.61	19.89	436,000,000	2025.02

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

상기의 참고가격 자료(평가전례, 탐문조사 결과에 의한 가격수준)와 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 인근의 가격수준 및 평가전례 등을 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	층/호	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	4층 1동401호	64.5044	420,000,000
2	4층 1동403호	67.6095	440,000,000
3	5층 1동501호	64.5044	420,000,000
4	7층 2동702호	64.8019	420,000,000
5	9층 2동901호	64.5044	420,000,000
6	10층 2동1002호	64.8019	420,000,000

# 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 원미구 춘의동  [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 길주로 428	155-6 에쓰제이 로얄 팰리스	업무시설	철근콘크리트구조				
				평스라브지붕				
				13층				
				업무시설				
				지2층	1096.78			
				지1층	1231			
				1층	503.22			
				2층	744.73			
				3층	893.45			
				4층(1동)	293.01			
				4층(2동)	260.88			
				5층(1동)	261.18			
				5층(2동)	260.73			
				6층(1동)	261.18			
				6층(2동)	260.73			
				7층(1동)	261.18			
				7층(2동)	260.73			
				8층(1동)	261.18			
				8층(2동)	260.73			
				9층(1동)	261.18			
				9층(2동)	260.73			
				10층(1동)	261.18			
				10층(2동)	260.73			
				11층(1동)	261.18			
				11층(2동)	260.73			
				12층(1동)	261.18			
				12층(2동)	260.73			
				13층(1동)	261.18			
13층(2동)	260.73							
옥탑1층(1동) (연면적제외)	21.31							
옥탑1층(2동) (연면적제외)	21.31							
1. 동 소	155-6	대	-	1,528.5				
			(내)					
			철근콘크리트구조					
			4층 1동401호	64.5044	64.5044	420,000,000	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		
2				1. 소유권 ----- 대지권	19.885  1,528.5x----- 1528.5	  19.89	<b>배분내역</b> 토 지 : 126,000,000 건 물 : 294,000,000	: 공용면적 포함
				(내) 철근콘크리트구조 4층 1동403호	67.6095	67.6095		
3				1. 소유권 ----- 대지권	19.885  1,528.5x----- 1528.5	  19.89	<b>배분내역</b> 토 지 : 132,000,000 건 물 : 308,000,000	: 공용면적 포함
				(내) 철근콘크리트구조 5층 1동501호	64.5044	64.5044		
4				1. 소유권 ----- 대지권	18.9718  1,528.5x----- 1528.5	  18.97	<b>배분내역</b> 토 지 : 126,000,000 건 물 : 294,000,000	: 공용면적 포함
				(내) 철근콘크리트구조 7층 2동702호	64.8019	64.8019		
				1. 소유권 ----- 대지권	19.0593  1,528.5x----- 1528.5	  19.06	<b>배분내역</b> 토 지 : 126,000,000 건 물 : 294,000,000	: 공용면적 포함

# 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		
5				(내) 철근콘크리트구조 9층 2동901호	64.5044	64.5044	420,000,000	비준가격 : 공용면적 포함
				1. 소유권	18.9718			
				----- 대지권	1,528.5x----- 1528.5	18.97		
					<b>토지 · 건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		126,000,000	
					건 물 :		294,000,000	
6				(내) 철근콘크리트구조 10층 2동1002호	64.8019	64.8019	420,000,000	비준가격 : 공용면적 포함
				1. 소유권	19.0593			
				----- 대지권	1,528.5x----- 1528.5	19.06		
					<b>토지 · 건물</b>		<b>배분내역</b>	
					토 지 :		126,000,000	
					건 물 :		294,000,000	
<b>합 계</b>				이 하	여	백	<b>₩2,540,000,000.-</b>	

# 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 "춘의역" 동측 인근에 위치하며 주위는 오피스텔, 업무시설, 공장, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철역이 소재하여 대중교통이용 편의도는 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 13층 중 4층 1동401호 외 5개호  
외벽: 세멘물탈위 페인트 및 화강석붙임 등 마감  
내벽: 벽지 및 일부타일 등 마감  
창호: 샷시창호 임.

## (4) 이용상태

본건(기호1~6)은 오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수 시설, 난방설비, 승강기, 화재탐지설비, 주차설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

인접필지 대비 대체로 등고평탄한 장방형 토지로 에스제이로알펠리스 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 서측으로 각각 공도와 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 지구단위계획구역(준공업지역 지구단위계획구역), 광로2류(폭 50m~70m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 항공표면<공항시설법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>, 중점경관관리구역임.

-별첨 토지이용계획확인서 참조.

### (9) 공부와의 차이

-

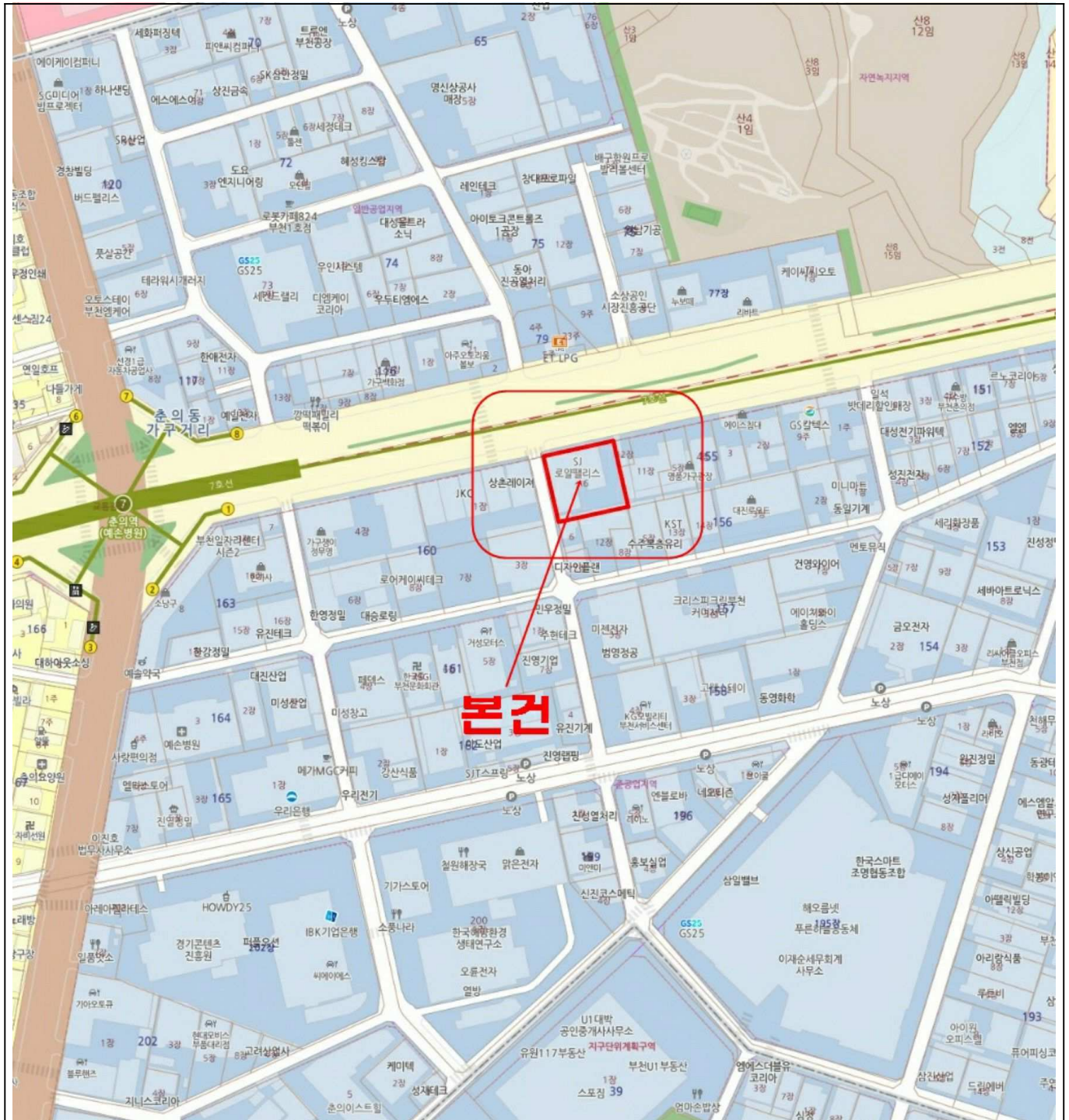
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 미상임.

# 위치도

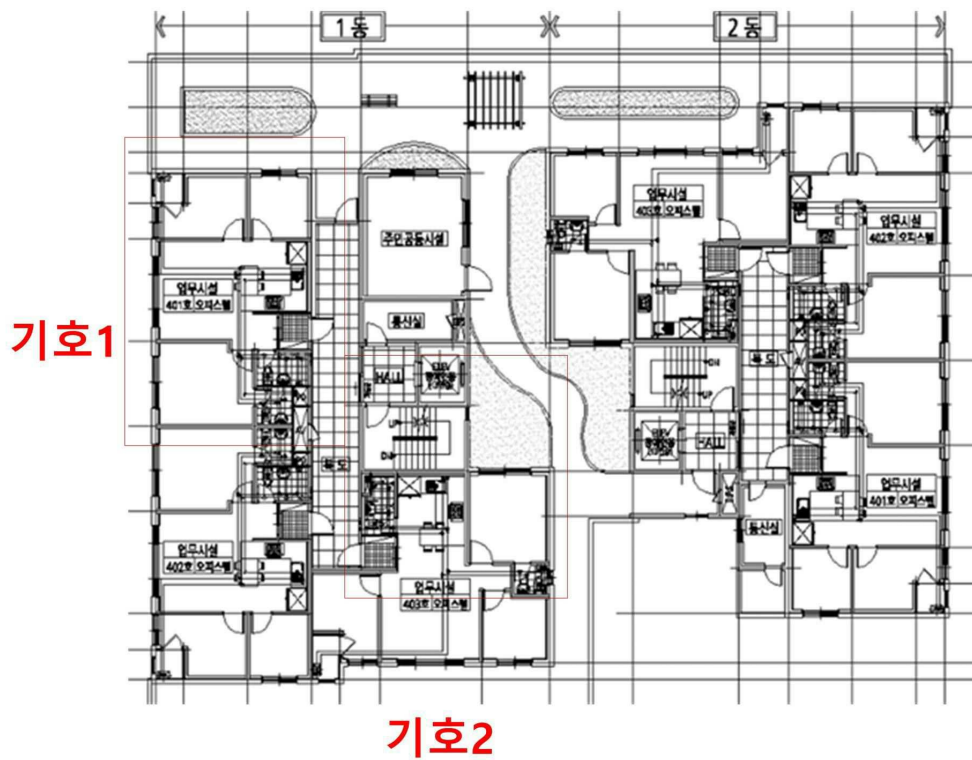


<b>소재지</b>	경기도 부천시 원미구 춘의동 155-6 에스제이로알팰리스 4층 1동401호외
------------	--



# 건물개황도(기호1,2)

## < 호별 배치도 >



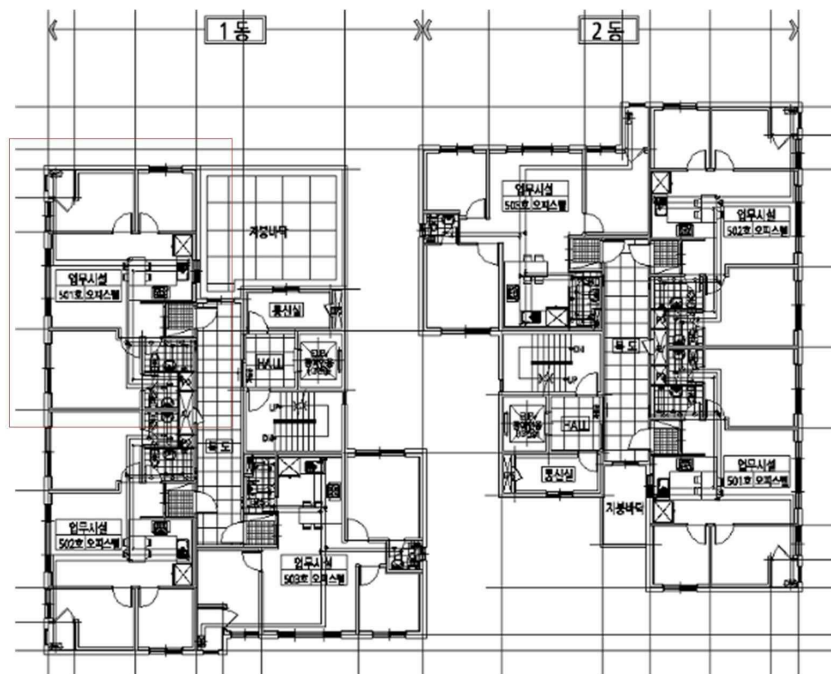
기호1: 에쓰제이로알팰리스 제4층 1동401호  
기호2: 에쓰제이로알팰리스 제4층 1동403호

축척없음.

# 건물개황도(기호3)

## < 호별 배치도 >

기호3

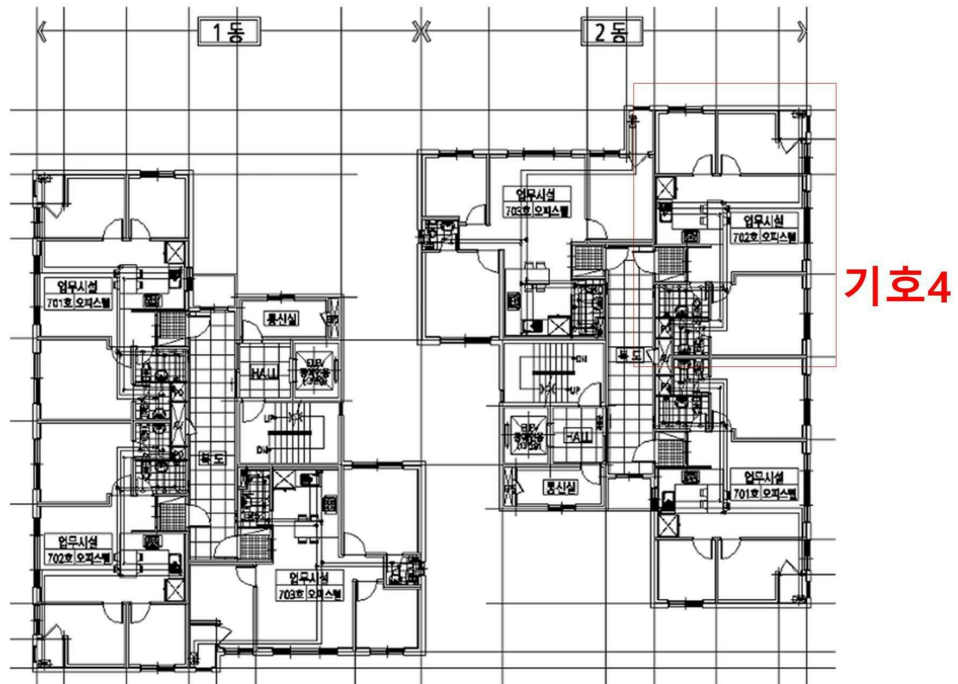


기호3: 에쓰제이로얄팰리스 제5층 1동501호

축척없음.

# 건물개황도(기호4)

## < 호별 배치도 >

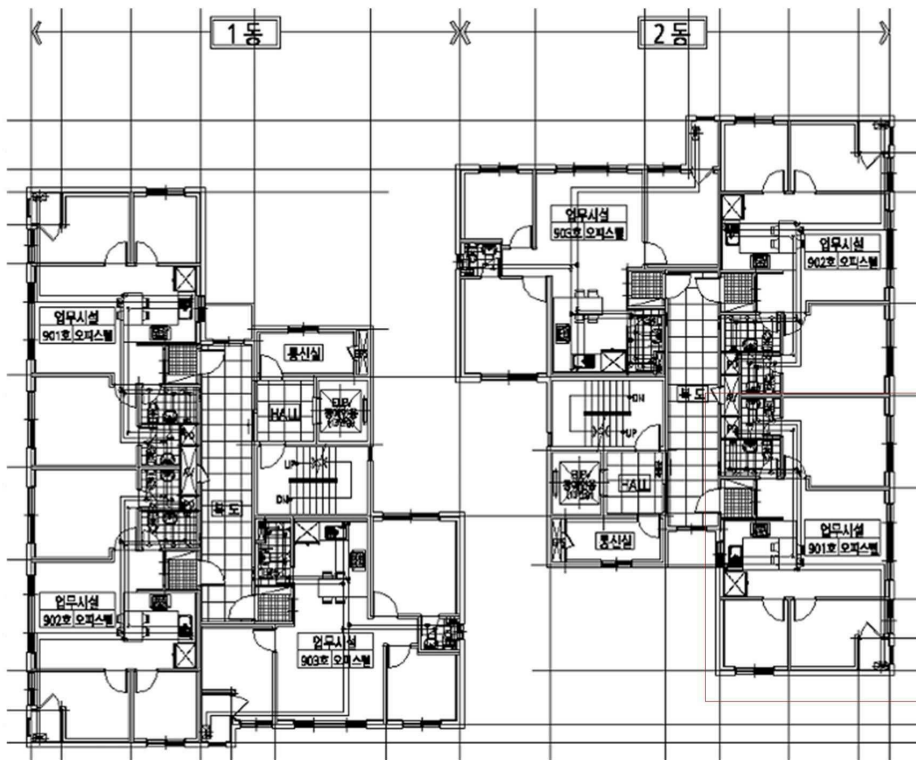


기호4: 에쓰제이로얄팰리스 제7층 2동702호

축척없음.

# 건물개황도(기호5)

## < 호별 배치도 >



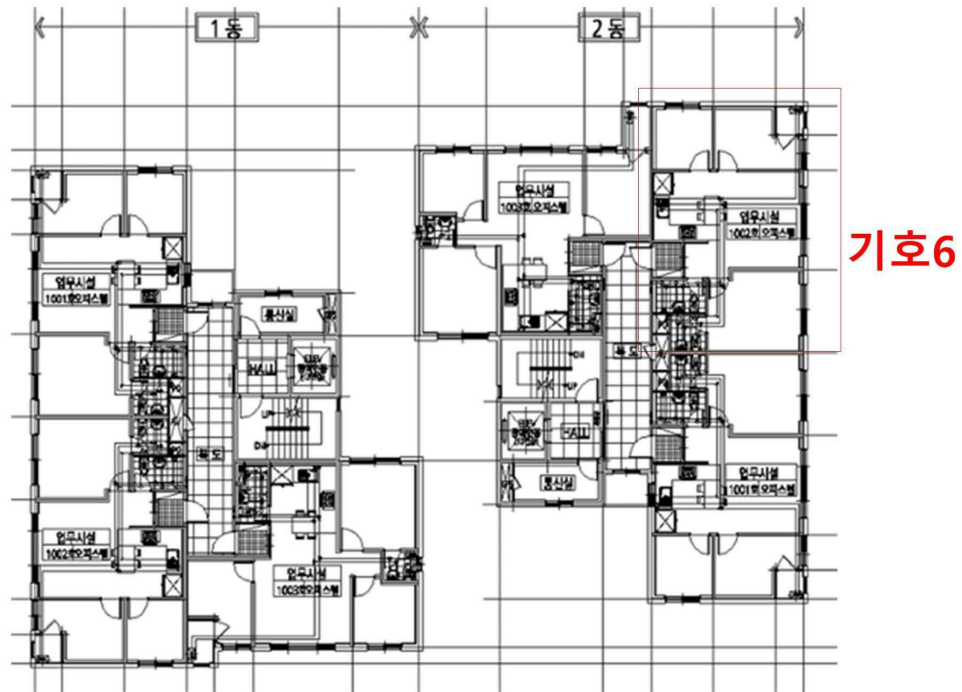
기호5

기호5: 에쓰제이로얄팰리스 제9층 2동901호

추적없음.

# 건물개황도(기호6)

## < 호별 배치도 >



기호6: 에쓰제이로얄팰리스 제10층 2동1002호

축척없음.





101



102

