

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 채은수 소유물건(2025타경33457)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원  
사법보좌관 박정길

감정평가서번호: GL2025-0516-01

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.

초원감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

임 군 재

감정평가액	일억일천육백만원정(₩116,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	채은수 (2025타경33457)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.21	2025.05.20 ~ 2025.05.21	2025.05.23		
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	1개호	구분건물	1개호	-	116,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩116,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 오정구 원종동 소재 "원종초등학교" 동남측 인근에 위치하는 다세대주택 호수빌라 제2층 제201호(전용면적:34.45㎡, 대지권:21.42㎡)로서, 인천지방법원 부천지원의 경매를 목적으로 실시하는 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 3. 감정평가조건

없습니다.

### 4. 감정평가 방법

(1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.

(2) 본건은 토지의 소유권·대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 05월 21일자 입니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2025년 05월 20일 목록표시근거상의 공부 등을 기준으로 대상물건을 실지조사 하였으며, 가격조사 완료일은 2025년 05월 21입니다.

## 7. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 “공동주택 토지·건물배분비율표”(한국부동산연구원)를 참작하여 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “(구분건물)평가명세서” 상에 기재하였으니 경매 진행 및 참가 시 참고하시기 바랍니다.
  
- 2) 본건의 내부 상태 및 설비 등은 이해관계인의 폐문부재로 인하여 외부관찰 및 탐문 등을 기준으로 표준적인 상태를 기준으로 하였는바 경매진행 및 참가 시 참고하시기 바랍니다.

## II. 대상 부동산의 개요

소 재 지	경기도 부천시 오정구 원종동 350-12				
건 물 명 층, 호수	호수빌라 제2층 제201호				
기 호	전유(m <sup>2</sup> ) (A)	공용(m <sup>2</sup> ) (B)	전체(m <sup>2</sup> ) (A+B)	대지권(m <sup>2</sup> )	
1	34.45	(주)6.87	41.32	21.42	
용 도	다세대주택	사용승인일자	2002년	03월	19일

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 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 가액을 산정합니다.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (건물과 토지의 일괄감정평가 등)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위: 천원)

사례	소재지	건물명	동호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
A	원종동 343-2*	월드맨션	A동 40*호	59.35	40	200,000 (@3,370)	감정평가 정보체계	2024.07.29
								1998.08.01
B	원종동 356-*	성완그린빌	10*	30.56	13.47	104,000 (@3,403)	감정평가 정보체계	2025.03.27
								2001.11.14
C	원종동 356-1*	태성쉐르빌	1동 10*	44.04	27.20	133,000 (@3,020)	감정평가 정보체계	2024.09.29
								2001.12.14
D	원종동 356-1*	태성쉐르빌	3동 20*호	39.93	24.86	135,000 (@3,381)	감정평가 정보체계	2025.03.27
								2001.12.14

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 정상가격 수준의 거래사례로 판단되고 본건과 비교가능성이 높은 거래사례“A”를 비교사례로 선정합니다.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정 요인은 없습니다.. (1.00)

## 4. 시점수정

본건은 다세대주택으로 이용 중인바, 한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 매매 가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하여 산정합니다.

[경기도 서해안권 매매가격지수]

본건 (기호)	비교 사례	기준시점	산정식	시점수정치
		거래시점		
1	A	2025.05.21	100.0 / 100.0	1.00000
		2024.07.29		

### - 기간별 실거래지수

- ▶ 사례 A의 거래 당시 경기도 서해안권 연립주택 매매가격지수 : 100.0(2024.06)
- ▶ 본건 기준시점 당시 경기도 서해안권 연립주택 매매가격지수 : 100.0(2025.04)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 가치 형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	인근지역내의 거래사례로서 단지외부요인 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량 이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	동류형의 공동주택 거래사례로서 단지내부요인 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별 요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	층별, 향별, 위치별 효용 등 호별요인에서 유사함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
누 계		1.00	1.00	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 그 밖의 요인 보정

#### (1) 평가사례(경매 등)

(단위:천원)

기호	소재지	건물명	동호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (전용단가)	기준시점
								신축년도
#1	원종동 351-*	대보빌라	비동 10*호	30.97	31.48	공매	100,000 (@3,229)	2022.03.30
								1990.12.01
#2	원종동 348-*	동부빌라	1동 10*호	36.09	16.59	담보	125,000 (@3,464)	2024.07.08
								2001.09.27
#3	원종동 359-2*	수정하이빌	30*호	36.33	23.77	경매	127,000 (@3,496)	2024.12.30
								2002.08.22

#### (2) 인근지역 가격수준

본건과 대체경쟁관계에 있는 인근지역의 유사형 공동주택의 가격은 전용㎡당 3,300,000원 내외 수준으로 조사됩니다.

#### (3) 그 밖의 요인 보정률의 결정

결 정 의 견	기타요인
본건 인근지역의 평가사례, 가격수준 등을 종합적으로 고려할 때 별도의 보정이 불필요함.	1.00

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 비준가액

기호	사례가격 단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	그 밖의 요인	전유면적 (㎡)	산정가격	비준가액
1	3,370,000	1.00	1.00000	1.00	1.00	34.45	116,096,500	116,000,000

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 비준가액 : 십만단위에서 사사오입 하였음

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액

기호	대상물건	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	단 가 (원/㎡)	비 고
1	호수빌라 제2층 제201호	34.45	21.42	116,000,000	@3,367,000	-

- ▶ 단가 : 감정평가액 ÷ 전유면적 기준

### 2. 결정 의견

감정평가 대상 전체에 대한 감정평가액은 상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 평가대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 결정합니다.

# 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 원종동  [도로명주소] 경기도 부천시 오정구 삼작로424번길 63	350-12 350-13 호수빌라	다세대주택	철근콘크리트조					
				스라브지붕					
				5층					
				1층	140.40				
				2층	160.16				
	동소  동소	350-12  350-13	대	대	제2종일반주거지역	170.4			
					제2종일반주거지역	162.1			
					(내)				
					철근콘크리트조 제2층 제201호	34.45	34.45	116,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
					소유권대지권	21.42			
	332.5x----- 332.5	21.42							
<b>합 계</b>									
			이	하	여	백			

**배분내역**  
 토 지 : 69,600,000  
 건 물 : 46,400,000

**₩116,000,000.-**

# 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 원종동 소재 "원종초등학교" 동남측 인근에 위치하며, 주위는 동류형의 다세대주택 등의 공동주택이 주로 들어서 있는 주택지대임.

## (2) 교통상황

인근에 노선버스 및 마을버스 정류장이 인근에 소재하고 있으며, 본건 북서측 직선거리 약 800m지점에 서해선 "원종역" 이 위치하고 있어 대중교통 편익은 보통시 됨

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브브지붕 5층 건물 중 제2층 제201호로서  
 외벽 : 외장석재 붙임 및 드라이비트 마감 등  
 내벽 : 시멘물탈위 페인팅 마감 등  
 창호 : 샷시 창호임

## (4) 이용상태

집합건축물대장상 용도는 다세대주택으로 등재되어 있으나, 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 인하여 자세한 내부 이용상황 확인은 불가하였음

## (5) 설비내역

상하수도설비 및 위생설비, 도시가스설비 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) |

세장형의 평지이며, 다세대주택 건물의 건부지로 이용중임

### (7) 인접 도로상태등

본건 서남측으로 노폭 약 15m의 포장도로에 접하고 있음

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합),  
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
항공표면<공항시설법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없음

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

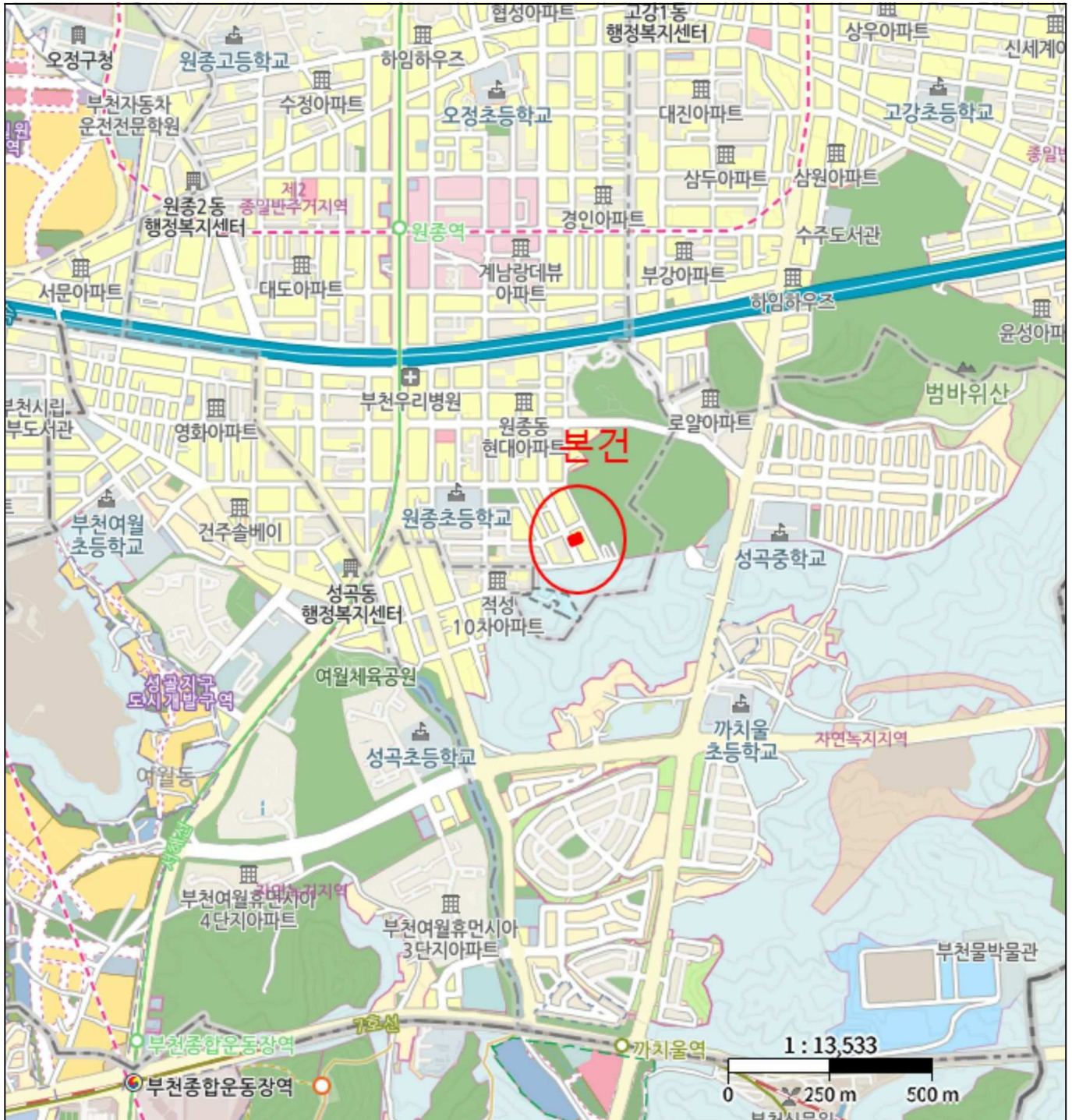
임대관계는 미상임

# 광역 위치도



소재지

경기도 부천시 오정구 원종동 350-12, 350-13 호수빌라 2층 201호

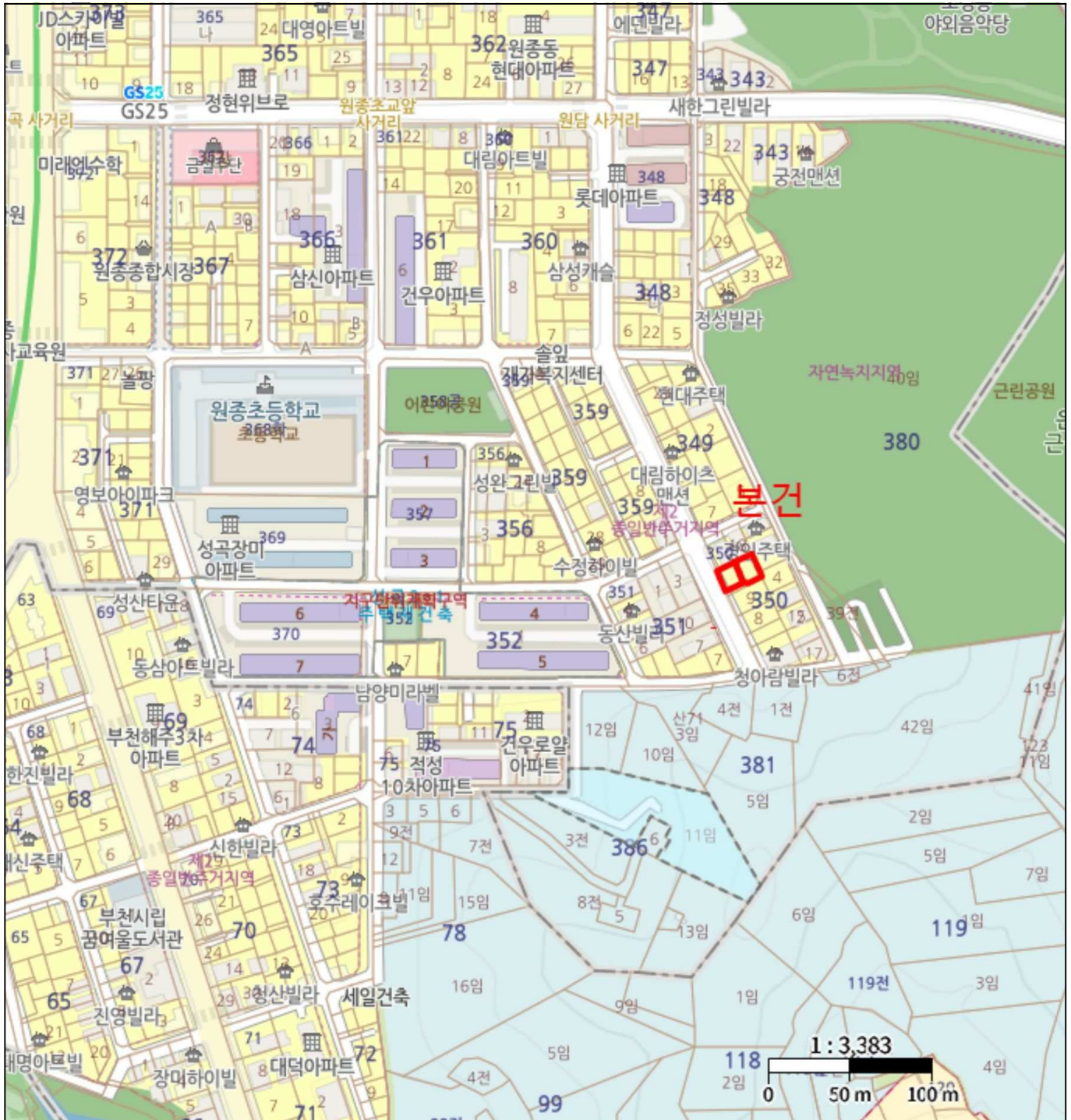


# 위치도

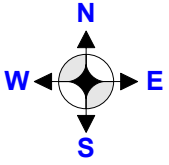


소재지

경기도 부천시 오정구 원종동 350-12, 350-13 호수빌라 2층 201호

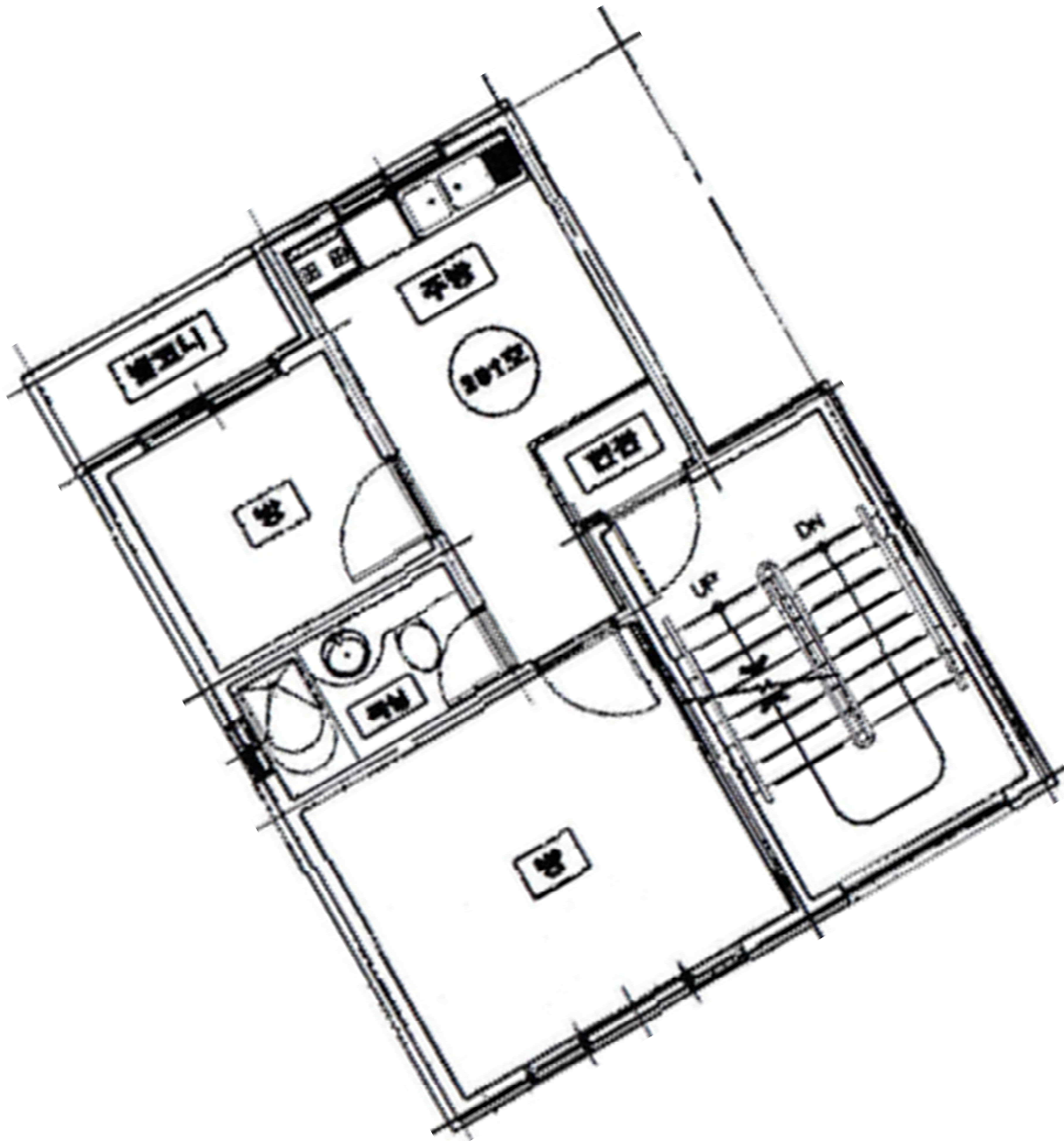
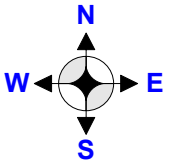


건축물 현황도(층별)



호수빌라  
제2층 제201호

# 건축물 현황도



호수빌라  
제2층 제201호





