

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 권순일 소유물건(2025타경33744)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원  
사법보좌관 송애순

감정평가서번호: SE020250624-002



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.

서해감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
박범수

*박범수*



감정평가액	일억구천팔백만원정 (₩198,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	권순일 (2025타경33744)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.25	2025.06.25	2025.06.25

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	198,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩198,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

## **I. 감정평가 개요**

### **1. 감정평가목적**

본건은 경기도 부천시 소사구 괴안동 소재 “부안초등학교” 남측 인근에 위치하고 있는 제니스빌16차 제1동 제3층 제302호로서, 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### **2. 기준가치 및 감정평가조건**

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

### **3. 기준시점**

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 6월 25일로 함.

### **4. 감정평가방법**

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

### **5. 그 밖의 사항**

- 본건은 현황 폐문부채로 인하여 내부를 확인하지 못하였는 바, 후첨 건물개황도에 집합건 축물대장 건축물현황도를 첨부하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 부천시 소사구 괴안동 100-51				
건물명, 동, 층, 호수	제니스빌16차 제1동 제3층 제302호				
용도	공동주택		사용승인년도	2020년	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	36.68	5.252	41.932	25.928	-

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(KAIS)]

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점	비고
							사용승인년	
#1	괴안동 ***_*	에스케이 파인빌	비동/ 2층/ ***호	61.97	44.91	280,000	2024-07-11	실거래가
							2017년	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

인근지역 내의 다세대주택 거래사례로 대상물건과 위치적·물적 유사성이 있고 보다 최근에 거래된 사례 #1을 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기서해안권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점수정치 산출

- ▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 100.0 (2024.08.)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.8 (2025.05.)
- ▶ 시점 수정치 :  $99.8 / 100.0 \approx 0.99800$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.20	우세함.
누계		1.200		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.20

### 7. 비준가격

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)	비준가격
280,000,000	1.000	0.99800	1.200	36.68 / 61.97	198,480,411

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고가격 자료(인근평가전례)

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인년
괴안동 ***_**	제니스빌16차	1동/ 3층/ ***호	66.52	47.02	법원 경매	317,000	2024-11-25
							2020년

## Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 198,000,000원

### 2. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격 자료(평가전례 등) 및 기준시점 당시의 당해지역의 다세대주택 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 본건 다세대주택의 감정평가액을 상기와 같이 결정함.



# 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 소사구 괴안동 소재 "부안초등학교" 남측인근에 위치하며, 주위 일대는 공동주택, 단독주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위여건 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량출입 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 무난시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 건물내의 3층 302호로서,  
(사용승인일 : 2020.2.13.)  
외벽: 타일붙임 및 일부 석재붙임 마감 등  
창호: 하이샤시창 등 임.

## (4) 이용상태

공동주택(폐문부재로 내부확인 못함)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 개별난방, 가스, 승강비 등 설비 되어 있음.

# 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)

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 공동주택의 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(부안초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위치도



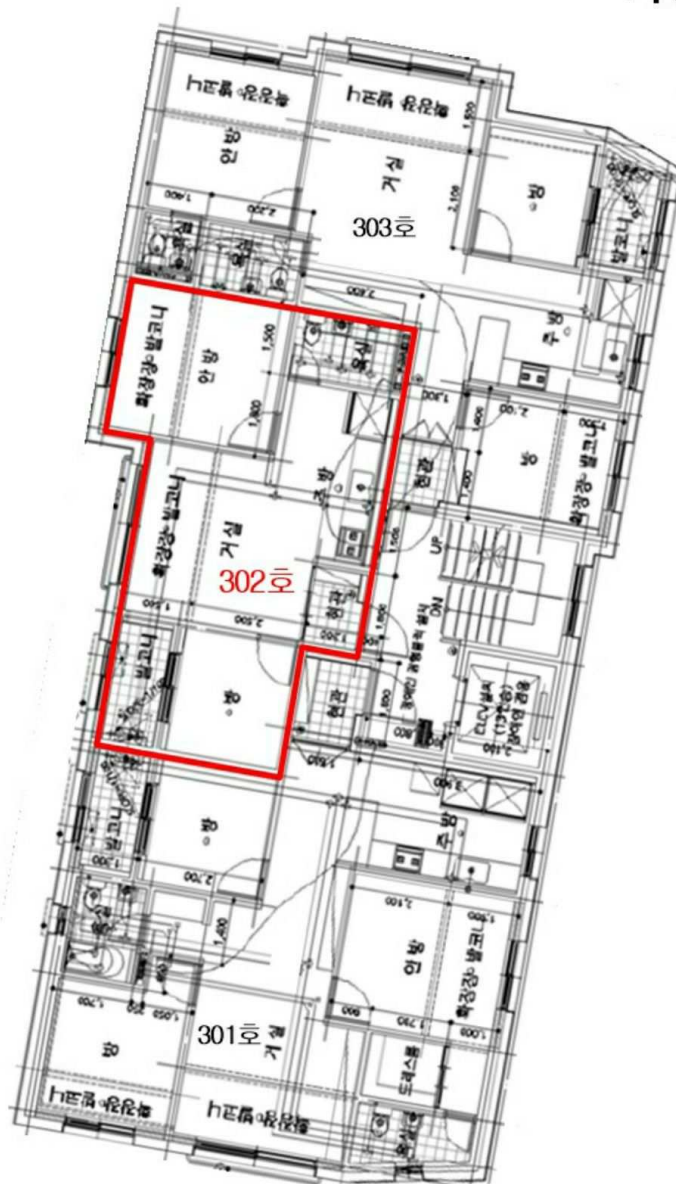
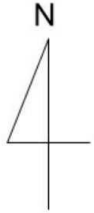
소재지

경기도 부천시 소사구 괴안동 100-51 제니스빌16차 제1동 제3층 제302호



# 건물개황도

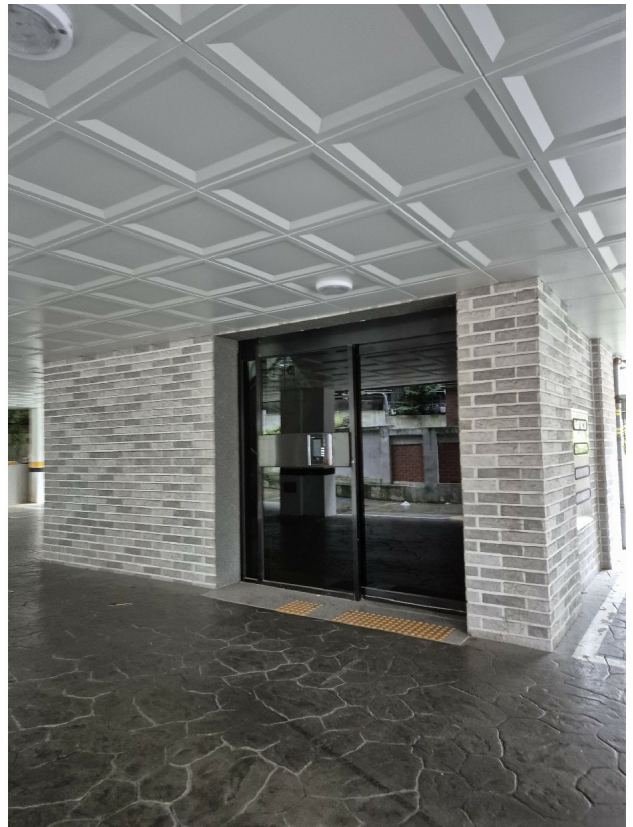
< Non Scale >



[ 제니스빌16차 제1동 제3층 제302호 ]



[ ]



[ ]

# 회 보 서

우)21551 인천광역시 남동구 예술로 270 서해빌딩 3층 (간석동 905-2 )  
E-Mail : seohae25@KAPALAND.CO.KR

TEL. 032-438-0025  
FAX. 0505-182-4005

문서번호 : SE020250624-002

시행일자 : 2025-06-27

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 서해감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.06.24자 귀 제 『2025타경33744』 호로 의뢰하신 『권순일 소유물건(2025타경33744)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부



서해감정평가사사무소



# 수수료 청구서

( 전화: 032-438-0025, FAX: 0505-182-4005 )

문서번호 : SE020250624-002

수 신 : 인천지방법원 부천지원  
사법보좌관 송애순 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.24 자 귀 제 『 2025타경33744

』 호로

의뢰하신 『 권순일 소유물건(2025타경33744)

』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	330,240	
실 비	여 비	110,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	1,790
	기타 실비	2,000
소 계	123,790	(250,000+148,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 330,240
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	454,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	45,400	
합 계	499,400	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	499,400	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 인천광역시청지점 : 100-030-326354(예금주:박범수(서해감정평가사사무소))

서해감정평가사사무소

