

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 조승기 소유물건  
(2025타경33826)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원  
사법보좌관 송애순

감정평가서번호: 호원-25062701

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.

호원감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
 황 선 군

감정평가액	이억이백만원정 (₩202,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조승기 (2025타경33826)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.30	2025.06.27 ~ 2025.06.30	2025.07.01		
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	1	구분건물	1	-	202,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩202,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 고강동 소재 “고강아파트” 남측 인근에 위치하는 아침애 1층 101호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 의한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

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

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2022.06.30일임.

### 4. 감정평가방법.

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

### 5. 그 밖의 사항

본건은 현장조사시 거주인 부재로 내부조사를 못하여 인근주민 등에 탐문하니 공부상 근린생활시설이 아니고 현황은 주거용으로 사용한다고 하오니, 경매진행시 내부구조가 건축물현황도와 상이할 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

## II. 대상부동산의 개요

소재지	경기도 부천시 오정구 고강동 313-15			
도로명주소	경기도 부천시 오정구 고강로 154번길 73-33			
건물명, 동, 층, 호수	아침애 1층 101호			
용도	주거용	사용승인년도		1018
면적 (㎡)	전유면적 47.33	공용면적 -	분양면적 47.33	대지권면적 31.009

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위:천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권	거래가액	자료 출처	거래시점
								신축년도
#1	고강동 313-**	다세대주택	4/4**	53.2	34.85	260,000	실거래가	2022.12.**
								2018

#### (2) 비교사례의 선정

동건물내의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례이므로 사례#1을 선정함.

### 3. 사정보정

본거래사례는 인근지역내 유사물건의 시세 대비 적정한거래로 보임(1.00).

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 연립매매가격지수(경기,부천시)를 활용하여 산정함.

거래당시 연립매매가격지수 : 104.9(2022.11)

가격시점 당시 연립매매가격지수 : 99.8(2025.5)

시점수정  $99.8/104.9 \approx 0.95138$ (2025. 6월지수 미공표로 5월지수를 적용함)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인 비교

조건	구 분 세항목	격차율		비 고
		사례	본건	
외부요인	가로조건, 접근조건	1.00	1.00	인근의 다세대주택의 사례로 외부요인 유사함
	환경조건, 획지조건			
	행정조건, 기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	동일한 사용승인년도의 건물로 노후도 등 건물요인 대등함
	노후도			
	전용률			
개별적 요 인	공공시설의 규모, 구성, 상태 등	1.00	0.92	본건이 거래사례에 비하여 베란다가 없으므로 개별적요인 열세함
	층별, 위치별 차이			
	베란다가 유무 및 면적의 대소 주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		0.92		1.00 x 1.00 x 0.92

### 6. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 100,000원이하 반올림
260,000,000	1.00	0.95138	0.92	47.33/ 53.2	202,000,000

## IV. 참고가격 자료

### 1. 평가사례

소재 지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점
							사용승인년
고강동 313-*	다세대주택	2/2**	41.45	33.261	경매	222,000,000	2025.05.**
							2018

### 2. 유사물건의 가격수준

인근지역의 유사형 물건의 가격수준은 약 ₩ 190,000,000 ~ ₩ 210,000,000원 수준임.

## **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

### V. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격자료 및 기준시점 당시의 당해지역의 유사 부동산의 경기동향 등으로 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 ₩202,000,000원으로 결정함.

# 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 고강동  [도로명주소] 경기도 부천시 오정구 고강로154번길 73-33	313-15 아침애	공동주택 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
					1층	67.53		
					2층	181.79		
					3층	181.79		
					4층	146.85		
					5층	127.39		
			옥탑1층 (연면적제외)	20.16				
1	경기도 부천시 오정구 고강동	313-15	대	제2종일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 1층101호	393.7			
					47.33	47.33	202,000,000	비준가액
					1. 소유권	31.009		
						-----		
					대지권	393.7		
					배분내역		토지가액	60,600,000
		건물가액	141,400,000					
<b>합 계</b>							<b>₩202,000,000.-</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 고강동 소재 "고강아파트" 남측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 근린생활시설 및 일반주택 등으로 형성되어 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 대중교통사정은 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층중 1층 101호로서,  
외벽 : 본타일 마감 등  
내벽 : 벽지 및 타일마감 등  
창호 : 샷시 이중창 등임.

## (4) 이용상태

주거용건물임.

## (5) 설비내역

위생설비, 개별난방설비 및 승강기설비 등이 설치되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 다각형의 다세대주택부지로 인접도로와 등고함.

# 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

동측 및 남측으로 포장도로에 접하며 본건까지 차량출입 가능함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 이용에 관한 법률>, 나지구 <공항시설법>, 항공표면<공항시설법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

공부상 이용상황이 근린생활시설이나 현황은 주거용임.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 위치도

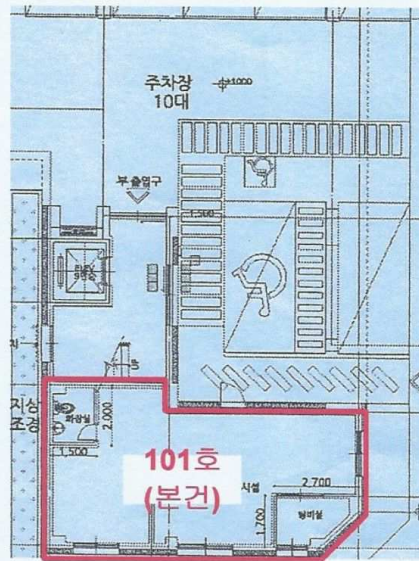


소재지 경기도 부천시 오정구 고강동 313-15 아침애 1층 101호

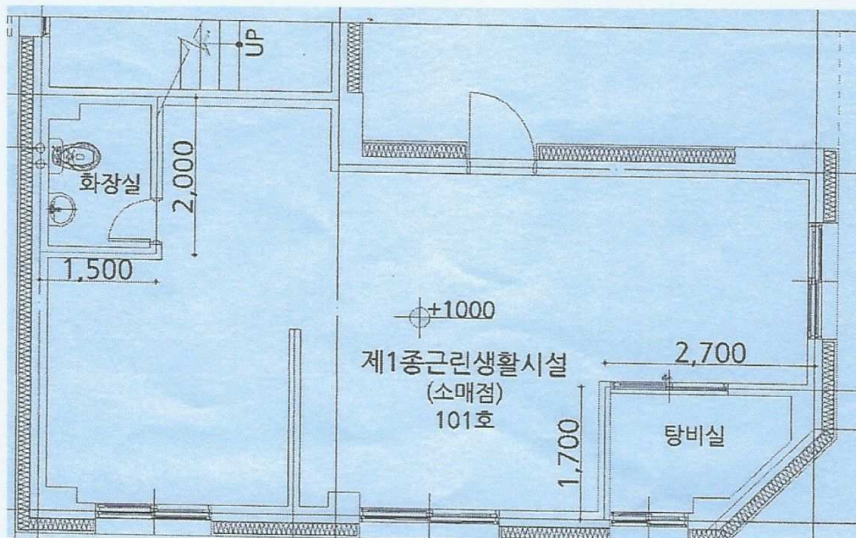


# 건물개황도

<호별배지도>



<내부구조도>







( )



( )