

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 김진형 소유물건(2025타경34271)

의뢰인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순

감정서번호 : 부성20250825-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

부성감정평가사사무소

TEL. 032-236-8080 FAX. 032-236-8084

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사  
지태식

(인)

감정평가액	이억이백만원정 (₩202,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김진형 (2025타경34271)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 09. 01	2025. 08. 29 ~ 2025. 09. 01	2025. 09. 02	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	202,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩202,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (구분건물)감정평가명세서

건물명		대원골드빌 제5층 제502호						
일련번호	소재지	지번	지용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	경기도 부천시 오정구 여월동	4-24 대원골드빌	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
	[도로명주소] 경기도 부천시 오정구 성곡로92번길 17			1층	168.14			
				2층	164.45			
				3층	164.45			
				4층	158.33			
				5층	154.33			
			계단실	옥탑1층 (연면적제외)	17.64			
	1. 상동	4-24	대	제2종 일반주거지역	358.9			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	42.52	42.52	202,000,000	집합 건축물대장상 공용부분 포함 49.4㎡
				소유권 1.x ----- 대지권	26.9 358.9 x----- 358.9	26.9		
						토지·건물 토지: 80,800,000 건물: 121,200,000	배분내역	
	<b>합계</b>					<b>₩202,000,000.-</b>		
			이하	여백				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 오정구 여월동 소재 '여월초등학교' 북측 인근에 위치하는 '대원골드빌' 제5층 제502호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 9월 1일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 29일 ~ 2025년 9월 1일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## III. 기타 참고사항


### 1. 기타 참고사항

- 1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하여 '(구분건물)감정평가 명세표'에 표기하였으니 참고하시기 바람..
- 2) 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 부천시 오정구 여월동 4-24 대원골드빌 제5층 제502호			
도로명주소	경기도 부천시 오정구 성곡로92번길 17			
	주용도	공동주택		
		12개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2014.09.15		
	건물규모	층수	지상 5층	
		연면적	659.2 m <sup>2</sup>	
비고	-			

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고
			전유	공용	분양		
1	5/502호	다세대주택	42.52	6.88	49.4	26.9	-
합계 (1개호)			42.52	6.88	49.4	26.9	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

### V. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VI. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

없음.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호수	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	대지권			
#1	여월동 1-45	4/404	다세대주택	32.78	23.0739	163,000,000 (@4,972,544)	2025.04.29 (2016.06.24)	-
#2	여월동 7-57	에이/ 2/202	다세대주택 (도시형생활- 단지형)	43.71	31.51	214,000,000 (@4,895,904)	2025.01.21 (2014.03.14)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교 거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점/기준시점		2025.04.29/2025.09.01	
경기 서해안권 연립다세대	-0.300% (0.99700)	매매가격지수	사례거래 당시지수	2025.03	100.0
			기준시점 당시지수	2025.07	99.7
		산식		$1 + (99.7 - 100.0) / 100.0 \approx 0.99700$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)] / 비교 사례 #1

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 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	0.98	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 단지내부요인 다소 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 호별요인 다소 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.960	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액(원)	시산가액(원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	5/502	42.52	#1	4,972,544	1.000	0.99700	0.960	4,759,321	202,366,328	202,000,000
합계		42.52	-	-	-	-	-	-	-	202,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VII. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

#### 인근지역 유사 부동산의 가격수준(호가수준)

본건 인근지역 동류형의 부동산은 전유면적당 약 4,300,000원 ~ 5,000,000원 내외 수준임.  
(층. 향. 면적, 내부시설 등에 따라 다소 차이가 있음.)

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호수	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가목적
			전유	대지권			
(1)	여월동 48-24 2/201	공동주택 (다세대주택)	44.88	28.8	208,000,000	2025.01.20 (2017.12.19)	법원경매
					(@4,634,581)		
(2)	여월동 7-57 에이/5/501	다세대주택 (도시형생활- 단지형)	38.07	27.45	201,000,000	2025.07.22 (2014.03.14)	법원경매
					(@5,279,747)		
(3)	여월동 9-25 4/404	다세대주택	31.56	35.96	169,000,000	2025.03.25 (2017.02.28)	법원경매
					(@5,354,879)		

(출처: 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VIII. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

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

일련번호	평가대상	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
1	제5층 제502호	42.52	26.9	202,000,000
합계		42.52	26.9	202,000,000
결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

### 2. 기타 참고사항

없음.

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 부천시 오정구 여월동 소재 '여월초등학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 동류형의 다세대주택 및 저층아파트, 근린생활시설 등이 소재하며 제반 주위여건은 무난함.

### (2) 교통상황

본건은 버스정류장이 인근에 위치하고 있어 교통사정은 무난하며 차량출입 가능함.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 제5층 제502호로서,

외벽 : 드라이비트 마감.  
내벽 : 벽지 및 타일 마감.  
참호 : 새시창호 등임.

### (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

### (5) 설비내역

상·하수도시설, 난방설비, 승강기설비, 위생설비 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 다세대주택 부지로 이용중임.

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태등

남측으로 폭 약 6미터, 서측으로 폭 약 4미터의 의 포장도로에 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)  
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 항공표면<공항시설법>, 과밀억제권역  
<수도권정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

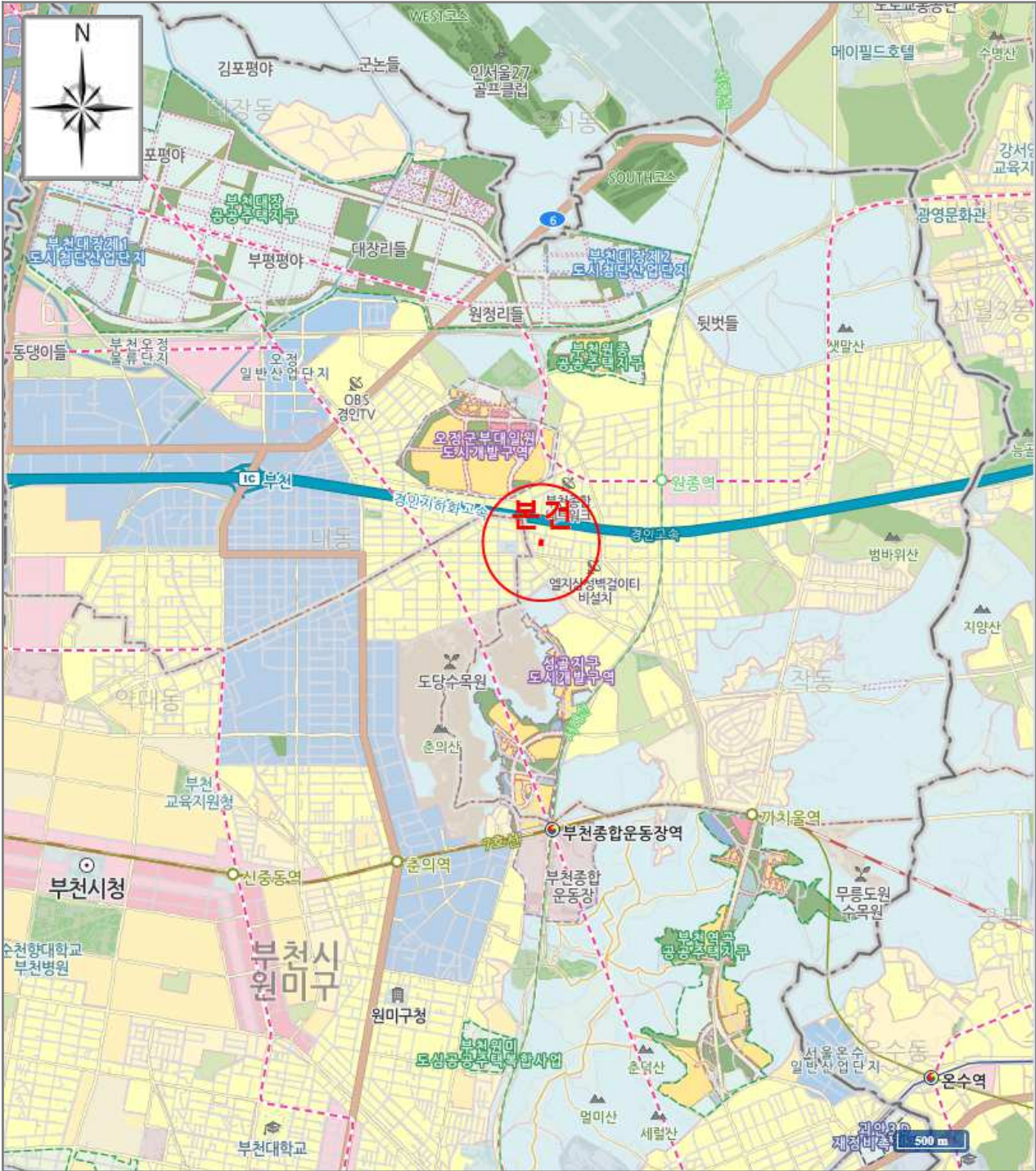
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도

소재지	경기도 부천시 오정구 여월동 4-24 대원골드빌 제5층 제502호
-----	--------------------------------------



[ 범례 ]

■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 상세 위치도

소재지      경기도 부천시 오정구 여월동 4-24 대원골드빌 제5층 제502호



[ 범례 ]

■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 건물개황도

소재지	경기도 부천시 오정구 여월동 4-24 대원골드빌 제5층 제502호
-----	--------------------------------------

## 호별 배치도



## < 내부구조도 >



본 건 ( 대원골드빌 제5층 제502호 )

# 사 진 용 지

소재지

경기도 부천시 오정구 여월동 4-24 대원골드빌 제5층  
제502호



본건 전경 : 본건 [남서측]에서 촬영



본건 전경 : 본건 [남동측]에서 촬영

# 사 진 용 지

소재지	경기도 부천시 오정구 여월동 4-24 대원골드빌 제5층 제502호
-----	--------------------------------------



본건 현관



주위환경 : 본건 [남서측]에서 촬영