

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최원덕 소유물건(2025타경1608)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관  
최보경

감정평가서번호: 태산250512-2

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.

태산감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
김태봉

(인)

|                            |                           |              |            |                         |            |              |
|----------------------------|---------------------------|--------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액                      | 일억오천이백만원정(₩152,000,000.-) |              |            |                         |            |              |
| 의뢰인                        | 인천지방법원 부천지원<br>사법보좌관 최보경  |              | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |            |              |
| 제출처                        | 인천지방법원 부천지원 경매8계          |              | 기준가치       | 시장가치                    |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 최원덕<br>(2025타경1608)       |              | 감정평가<br>조건 | -                       |            |              |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                    |              | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일        |              |
| 기타<br>참고사항                 | -                         |              | 2025.05.15 | 2025.05.12 ~ 2025.05.15 | 2025.05.16 |              |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                |              | 사정         |                         | 감정평가액      |              |
|                            | 종류                        | 면적(㎡) 또는 수량  | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량             | 단가         | 금액           |
|                            | 구분건물                      | 1개호<br><br>이 | 구분건물       | 1개호<br><br>하<br><br>여   | -<br><br>백 | 152,000,000  |
|                            | 합계                        |              |            |                         |            | ₩152,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                           |              |            |                         |            |              |
| " 별 지 참 조 "                |                           |              |            |                         |            |              |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 오정구 내동 소재 "내촌사거리" 북동측 인근에 위치하는 구분건물 (다세대주택)에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 평가하였으며, 평가에 있어 별도의 부가 조건은 전제하지 않고 평가하였음.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 15일로 함.

### 4. 감정평가기준 및 방법

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였음.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근의 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가가액을 결정하되, 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당되어 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 기타사항

가. 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구 분건물감정평가명세표”상에 기재하되, 한국부동산연구원의 「최종 공동주택 토지·건물 배 분비율표(연립/다세대주택,2021.12.31.)」상의 배분비율을 적용하였음.

| 구 분            | 5년이하 |    | 6~10년 |    | 11~15년 |    | 16~20년 |    | 21~25년 |    | 26~30년 |    | 30년초과 |    |
|----------------|------|----|-------|----|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|-------|----|
|                | 토지   | 건물 | 토지    | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 | 토지     | 건물 | 토지    | 건물 |
| 배분비율<br>(서해안권) | 4    | 6  | 5     | 5  | 5      | 5  | 6      | 4  | 6      | 4  | 7      | 3  | 8     | 2  |

나. 본건에 대한 현장조사시 내부를 확인하지 못하여 건축물현황도 등을 종합 참작하였으 니 경매진행시 참고 바람.

다. 본건은 건물(기호1)이 등기사항전부증명서 및 건축물대장상 집합건물로 되어 있고 토지 (기호2)는 지분등기가 된 공유지 상태로서, 건물과 대지사용권(토지지분)이 일체로 거래 되는 관행 등을 고려하여 기호1과 기호2를 일괄로 평가하였음.

### Ⅱ. 대상물건의 개요

|     |                |   |      |       |       |       |        |  |   |            |  |  |    |  |
|-----|----------------|---|------|-------|-------|-------|--------|--|---|------------|--|--|----|--|
| 기호1 | 소 재 지          | 경기도 부천시 오정구 내동 341<br>[도로명주소] 경기도 부천시 오정구 부천로432번길 35 |      |       |       |       |        |  |   |            |  |  |    |  |
|     | 건물명/동/<br>층/호수 | 장원래미안빌 101동 5층 501호                                   |      |       |       |       |        |  |   |            |  |  |    |  |
|     | 용 도            | 다세대주택   |      |       |       | 사용승인일 |        |  |   | 2002.10.01 |  |  |    |  |
|     | 면 적            | 면적(m <sup>2</sup> )                                   |      |       |       |       |        |  |   |            |  |  | 비고 |  |
|     | 전유             | 공용(주)   |      | 전유+공용 |       | 대지권   |        |  |   |            |  |  |    |  |
|     |                | 50.53   | 9.26 |       | 59.79 |       | 27.708 |  | - |            |  |  |    |  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례의 선정

| 기호  | 소재지<br>지번    | 내동<br>34□-□ | 건물명/동/층/호수          | □□□□□□ □□□동<br>4층 40□호 |            |    |
|-----|--------------|-------------|---------------------|------------------------|------------|----|
| (ㄱ) | 거래가액<br>(천원) | 거래<br>시점    | 면적(m <sup>2</sup> ) |                        | 사용<br>승인   | 비고 |
|     |              |             | 전유                  | 대지권                    |            |    |
|     | 155,000      | 2023.12.30  | 50.53               | 27.708                 | 2002.10.01 | -  |

- 대상물건의 인근에 소재하는 등 가치형성요인이 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단 되는 상기사례를 선정함.

### 2. 사정보정

인근지역의 유사부동산의 거래수준을 토대로 할 때 거래사례의 가격수준은 거래자 당사 자간 특별한 사정개입은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

### 3. 시점수정

#### 가. 시점수정을 위한 지표의 결정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건 과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 '경기도 서해안권 연립다세대매 매가격지수' 를 활용하여 시점수정치를 산정함.

#### 나. 시점수정치 산정 (자료: 부동산통계정보시스템)

| 가격지수                            |       | 산 출 식 | 시점수정치   |
|---------------------------------|-------|-------|---------|
| '25.04 적용<br>(기준시점: 2025.05.15) | 100   | 100.0 | 0.99305 |
| '23.11 적용<br>(거래시점: 2023.12.30) | 100.7 | 100.7 |         |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래시점은 직전 달의 매매가격지수를 적용함.
- 기준시점은 직전 달의 매매가격지수를 적용하되, 직전 달의 매매가격지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 지수를 적용함.

### 4. 가치형성요인 비교

#### 가. 비교항목

|            |  |       |
|------------|--|-------|
| 단지 외부 요인   | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.00  |
| 단지 내부 요인   | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조(복도식/계단식), 승강기 유무 등 | 1.00  |
| 호별 요인      | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등            | 0.99  |
| 기타 요인      | 기타 가치에 영향을 미치는 요인  | 1.00  |
| 가치형성요인 비교치 |  | 0.990 |

#### 나. 가치형성요인 비교치 결정

거래사례 대비 본건의 가치형성요인은 층별 효용에서 열세함. (0.99)

### 5. 비준가격의 산정

| 기호 | 사례거래 가격(원)  | 사정 보정 | 시점 수정   | 가치형성 요인비교 | 면적비교 (㎡) | 산출가격(원)     | 비고 |
|----|-------------|-------|---------|-----------|----------|-------------|----|
| 1  | 155,000,000 | 1.00  | 0.99305 | 0.99      | 50.53    | 152,383,523 | -  |
|    |             |       |         |           | 50.53    |             |    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 인근 유사물건 평가전례 등(자료: KAPA HUB PLUS, 감정평가정보체계 등)

| 기호 | 소재지<br>지번 | 동/층<br>/호수      | 전유<br>면적<br>(㎡) | 대지권<br>면적<br>(㎡) | 평가<br>가액 등<br>(천원) | 평가<br>목적<br>등  | 기준<br>시점 등<br>사용<br>승인 |
|----|-----------|-----------------|-----------------|------------------|--------------------|----------------|------------------------|
| A  | 내동        | □□□□□□          | 50.53           | 27.7079          | 152,000            | 경매             | 2024.10.04             |
|    | 3□□-□     | □□□동<br>5층 50□호 |                 |                  |                    |                | 2002.07.31             |
| B  | 내동        | □□□□□□          | 50.53           | 27.7079          | 155,000            | 경매             | 2024.05.03             |
|    | 3□□-□     | □□□동<br>4층 40□호 |                 |                  |                    |                | 2002.07.31             |
| C  | 내동        | 장원래미안빌          | 50.53           | 27.708           | 145,000            | 본건<br>매매       | 2021.02.07             |
|    | 341       | 101동<br>5층 501호 |                 |                  |                    |                | 2002.10.01             |
| D  | 내동        | 장원래미안빌          | 50.53           | 27.708           | 140,000            | 본건<br>기타<br>담보 | 2021.03.11             |
|    | 341       | 101동<br>5층 501호 |                 |                  |                    |                | 2002.10.01             |
| E  | 내동        | □□□□□□          | 50.72           | 27.8123          | 155,000            | 실거래            | 2023.08.18             |
|    | 3□□-□     | □□□동<br>3층 30□호 |                 |                  |                    |                | 2002.07.31             |
| F  | 내동        | □□□□□□          | 40.71           | 22.2             | 130,000            | 실거래            | 2023.11.08             |
|    | 3□□-□     | □□□동<br>5층 50□호 |                 |                  |                    |                | 2002.08.27             |

2. 감정평가액 결정 및 의견

가. 결정의견

거래사례비교법에 의거 산출된 시산가액의 합리성이 상기 참고 가격자료(평가전례, 실거래자료 등) 등에 의하여 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 본건의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

나. 감정평가액의 결정

| 기호 | 전유면적(㎡) | 감정평가액(원)           | 비 고                    |
|----|---------|--------------------|------------------------|
| 1  | 50.53   | 152,000,000        | 장원래미안빌 101동<br>5층 501호 |
| 합계 |         | <b>152,000,000</b> | -                      |

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지   | 지 번                       | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조        | 면 적 (㎡)              |        | 감정평가액                 | 비 고             |        |                           |        |       |
|------------|---|---------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------|--------|-----------------------|-----------------|--------|---------------------------|--------|-------|
|            |   |                           |                 |                         | 공 부                  | 사 정    |                       |                 |        |                           |        |       |
| 1          | 경기도<br>부천시 오정구<br>내동<br><br>[도로명주소]<br>경기도<br>부천시 오정구<br>부천로432번길<br>35 | 341<br>장원<br>래미안빌<br>101동 | 공동주택            | 철근콘크리트조<br>평스라브지붕<br>5층 |                      |        | 152,000,000           | 집합건축물<br>대장면적기준 |        |                           |        |       |
|            |   |                           |                 |                         |                      | 1층     |                       |                 | 21.84  |                           |        |       |
|            |   |                           |                 |                         |                      | 2층     |                       |                 | 174.66 |                           |        |       |
|            |   |                           |                 |                         |                      | 3층     |                       |                 | 174.66 |                           |        |       |
|            |   |                           |                 |                         |                      | 4층     |                       |                 | 174.66 |                           |        |       |
|            |   |                           |                 |                         |                      | 5층     |                       |                 | 112.50 |                           |        |       |
|            |   |                           |                 |                         |                      | 옥탑     |                       |                 | 21.84  |                           |        |       |
|            |   |                           |                 |                         |                      | 341    |                       |                 | 대      | 제2종일반주거지역                 | 305.1  |       |
|            |   |                           |                 |                         |                      |        |                       |                 |        | (내)<br>철근콘크리트조<br>5층 501호 | 50.53  | 50.53 |
|            |   |                           |                 |                         |                      |        |                       |                 |        |                           | 27.708 |       |
| 2          | 경기도<br>부천시 오정구<br>내동  | 341                       | 대               | 제2종일반주거지역               | 305.1x-----<br>305.1 | 27.708 | 152,000,000           | 최원덕 지분          |        |                           |        |       |
| <b>합 계</b> |   |                           |                 |                         |                      |        | <b>₩152,000,000.-</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 내동 소재 "내촌사거리" 북동측 인근에 위치하고, 본건 주위는 다세대주택 등의 공동주택, 근린생활시설 및 공원 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 본건 인근에 버스정류장 등의 대중교통시설이 소재하고 있음.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트조 평스라브지붕 5층 건물 내 5층 501호로서,  
외벽: 드라이비트 등 마감  
창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

집합건축물대장상 다세대주택임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형 토지로서, 다세대주택의 건부지로 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (7) 인접 도로상태등

본건 토지의 남측, 북측으로 각각 노폭 약 8m 정도의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 건축사육제한구역(전부제한구역)<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 항공표면<공항시설법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

- 본건은 건물(기호1)이 등기사항전부증명서 및 건축물대장상 집합건물로 되어 있고 토지(기호2)는 지분등기가 된 공유지 상태로서, 건물과 대지사용권(토지지분)이 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 기호1과 기호2를 일괄로 평가하였음.

# 위치도



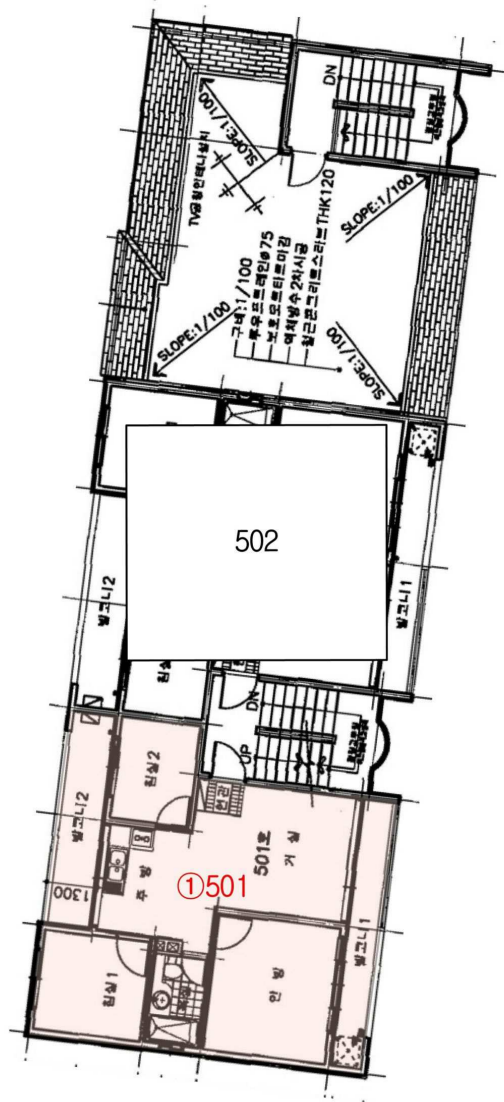
소재지

경기도 부천시 오정구 내동 341 장원래미안빌 101동 5층 501호



# 건물개황도

호별배치도



< 기호1 : 경기도 부천시 오정구 내동 341 장원래미안빌 101동 5층 501호 >

# 사 진 용 지



본건 외부 모습(남서측에서 촬영)

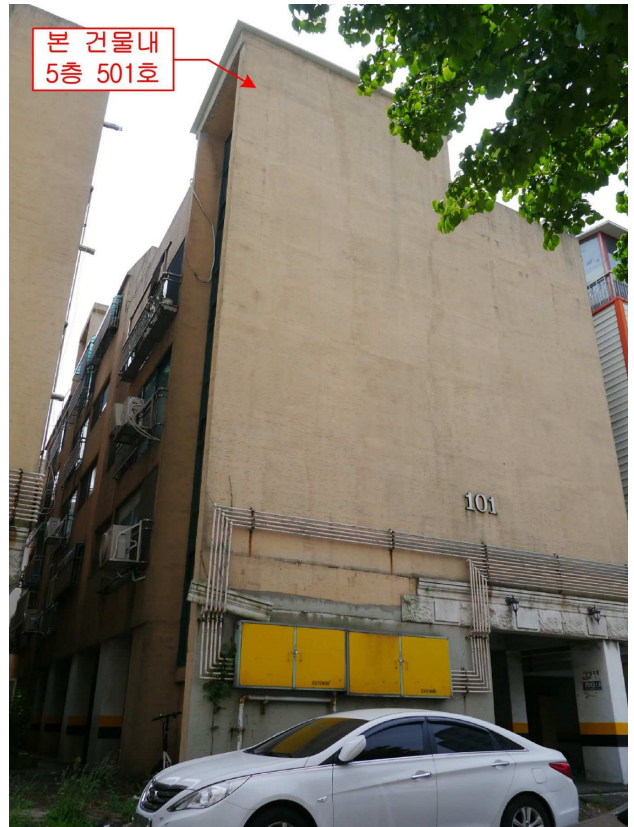


본건 주위환경(남측 도로변 모습)

# 사 진 용 지



본건 외부 모습(남측에서 촬영)



본건동 모습(북측에서 촬영)

# 사 진 용 지



공동출입현관



본건 출입문



본건 주위환경(북측 도로변 모습)