감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	백기정 외 1명 소유물건 (2025타경34786)
의 뢰	인:	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정
감정평가서번호:		YJA25096

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.

영주감정평가사사무소

youngjoo

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 대 봉  (인)

감정평가액	육억육천구백만원정(₩669,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	백기정 외 1명 (2025타경34786)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록,집합건축물대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.05	2025.11.03 ~ 2025.11.05	2025.11.05

감정평가내용	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
	아파트	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	669,000,000 백
	합 계					₩669,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

YoungJoo

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 원미구 중동 1183 소재 부동산[그린타운 1314동 4층 402호]에 대한 인천지방법원 부천지원 경매 목적의 감정 평가임.

2. 감정평가 근거 / 기준가치/ 조건

1) 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『감정평가 실무기준』 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

2) 본건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 결정하였음.

3) 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

1) 감정평가의 3방식

① 원가방식

대상물건이 '어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가'라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식

② 비교방식

대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가'라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호 관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식

③ 수익방식

대상물건을 '이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가'라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식

2) 대상물건에 적용한 감정평가 방법

본건의 경우 『감정평가에 관한 규칙』 제16조의 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에 해당되므로 거래사례비교법을 적용하되 대상물건의 특성상 원가법 및 수익환원법 적용이 적절하지 않으므로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 동 규칙 제12조 2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음

youngjoo

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점/실지조사일등

1) 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 11월 05일임

2)『감정평가에 관한 규칙』제10조 제1항에 의거 대상물건을 확인한 실지조사일은 2025년 11월 04일임

5. 그 밖의 사항

1) 귀원의 요청에 따라 한국감정평가협회의 집합건물 배분비율에 의거 토지부분과 건물 부분의 가격을 배분하였으니 경매진행시 참고 바람

2) 본건은 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 인해 내부구조 및 이용상황을 확인치 못한 바 내부구조는 건축물 현황도면을, 이용상황은 유사 물건의 표준적 이용상황을, 마감 및 설비 등의 상태는 공개된 자료 또는 통상적인 수준을 기준으로 하였음

3) 본건의 위치확인은 건축물대장상의 도로명주소의 건물번호와 건축물현황도 및 현관문의 호수로 확인하였음

4) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보보호 관계로 세부 내용은 표시하지 않았음

youngjoo

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건 개요

구분		내 용				
소재지	지번명	경기도 부천시 원미구 중동 1183				
	도로명	경기도 부천시 원미구 부흥로237(중동)				
건물명		그린타운	용도	아파트	사용승인일	1993.02.26
기호	동·층·호수		전유부분면적(㎡)	공용부분면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
①	1314동 4층 402호		133.12	47.095	63.868	

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명 동/층	전유면적(㎡) 대지권면적(㎡)	거래금액(원) 거래단가(원)	거래시점 사용승인일	비고
A	중동 1183	그린타운	133.12	670,000,000	2025.04.15	중개거래
		1314동 4층	63.868	5,033,052	1993.02.26	
B	중동 1183	그린타운	133.12	694,000,000	2025.05.09	중개거래
		1313동 13층	63.868	5,212,341	1993.02.26	
C	중동 1183	그린타운	133.12	655,000,000	2025.03.31	중개거래
		1313동 10층	63.868	4,920,372	1993.02.26	

(출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

YoungJoo

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

상기 사례 중 ① 거래사정이 정상적이거나 보정이 가능한 사례 ② 시점수정이 가능한 사례 ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있는 사례 등의 요건에 가장 부합하다고 판단되는 기호 A를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

거래사례와 평가전례, 인근 유사면적 가격수준 등을 비교 분석할 때 매매 당사자간 특별한 사정은 없는 것으로 판단됨(1.00)

5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택 가격 동향조사의 유형별 매매가격지수 중 '아파트 매매가격지수'를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용함.

2) 시점수정치 산정

아파트 매매가격지수에 의한 시점수정치 산정
아파트 지역 :경기도 부천시 원미구(25.04.15~25.11.05) 거래시점 : 2025.04.15, 2025년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.11.05, 2025년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년09월 지수를 적용함 2025.04.15 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 100.0 2025.11.05 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 99.9 시점수정치 : 99.9/100.0≒0.99900

youngjoo

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교치의 산정

1) 가치형성요인 비교 항목

조건	세부 항목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치 도심지, 상업, 업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대 수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감 상태, 경과년수에 따른 노후도 단지내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성
호별 요인	층별효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면 방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 베란다, 테라스, 다락, 승강기 여부 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교

기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인비교치
①	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
격차요인		□ 본건은 거래사례 대비 제요인에서 유사함				

7. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	비준가액(원)
①	A	5,033,052	1.00	0.99900	1.000	133.12	669,329,882

youngjoo

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고 가격 자료

1. 인근 지역 평가 전례

소재지	건물명 동/층/호	전유면적(㎡) 대지권면적(㎡)	평가금액(원) 평가단가(원)	기준시점 사용승인일	평가목적
중동 1183	그린타운 1313동 11층	133.12 63.868	747,000,000 5,611,478	2025.05.02 1993.02.26	경매
중동 1183	그린타운 1317동 12층	133.12 63.868	700,000,000 5,258,413	2024.08.29 1993.02.26	경매

(출처: 감정평가정보센터)

2. 인근 지역 유사 부동산의 가격수준

전유 면적 기준 단가	4,800,000 ~ 5,200,000원/㎡

3. 경매 낙찰 통계

구분	평균낙찰가율(%)			비고
	경기도	부천시원미구	중동	
아파트	85.89	86.29	89.79	최근 1년 평균
	86.20	85.01	81.40	최근 6개월 평균

(출처: 태인경매정보)

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 결정의견

기호	감정평가액	감정평가액 결정 의견
①	669,000,000	본건은 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방식(원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

YoungJoo

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 부천시 원미구 중동 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 부흥로 237	1183 그린타운 1314동		철근콩크리트 벽식조 경사슬래브지붕 16층 아파트				
				1층	298.22			
				2층	219.2			
				3층	219.2			
				4층	219.2			
				5층	219.2			
				6층	219.2			
				7층	219.2			
				8층	219.2			
				9층	219.2			
				10층	219.2			
				11층	219.2			
				12층	219.2			
				13층	219.2			
				14층	219.2			
				15층	219.2			
				16층	121.4			
				지하층	298.22			

YoungJoo

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	동소	1183	대	3종일반주거지역	32,602			
				(내)				
①				4층 402호 철근콘크리트 벽식구조	133.12	133.12	669,000,000	비준가액 (공용포함)
				1.소유권대지권	63.868 ------- 32,602	63.868		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	401,400,000	
						건 물 :	267,600,000	
	합 계						₩669,000,000.-	
			이	하	여	백		

YoungJoo

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

○ 본건위치
본건은 경기도 부천시 원미구 중동 소재 '계남고등학교' 서측 인근에 소재함
○ 주위환경
아파트 밀집지대로 주거환경은 무난함
-편의시설: 롯데백화점(도보10분) 등
-교육시설: 계남고등학교(도보4분) 등
-공원시설: 푸른어린이공원(도보2분) 등

(2) 교통상황

○ 차량접근성 : 자유로움
○ 대중교통여건 : 보통임
- 버스: 인근에 소재한 간선도로(부흥로)변에 버스 정류장 소재함
- 전철: 신중동역(도보11분) 소재함

(3) 건물의 구조

철근콩크리트 벽식조 경사슬래브지붕 16층 건물 내 4층 402호로서
○외벽 : 몰탈위 페인팅 마감
○내벽 : 벽지 및 타일 등 마감
○창호 : PVC 새시 및 방화문

(4) 이용상태

○ 아파트로 이용중임

(5) 설비내역

YoungJoo

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)

○ 부대설비 : 급배수설비, 위생설비, 소화전설비, 도시가스설비,승강기설비
○ 난방설비 : 지역난방, 열병합

(6) 토지의 형상 및 이용상태

○ 형상지세: 사다리형 평지임.
○ 이용상태: 공동주택 건부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

○ 남측 및 서측으로 광로의 아스팔트 포장도로와 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

○ 제3종일반주거지역, 개발행위허가제한지역(개발행위허가제한지역), 지구단위계획구역(중동지구), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(계남고-교육청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(꿈별유치원-교육청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(상대보호구역(계남중)[기타사항은부천교육지원청에문의]<교육환경보호에관한법률>)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(상대보호구역(계남초)[기타사항은부천교육지원청에문의]<교육환경보호에관한법률>)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(천사유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(계남고-교육청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등 토지거래허가구역, 대상:단독,다가구,아파트,연립,다세대(2025.8.26.~2026.8.25.))

(9) 공부와의 차이

YoungJoo

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)

○ 해당사항없음

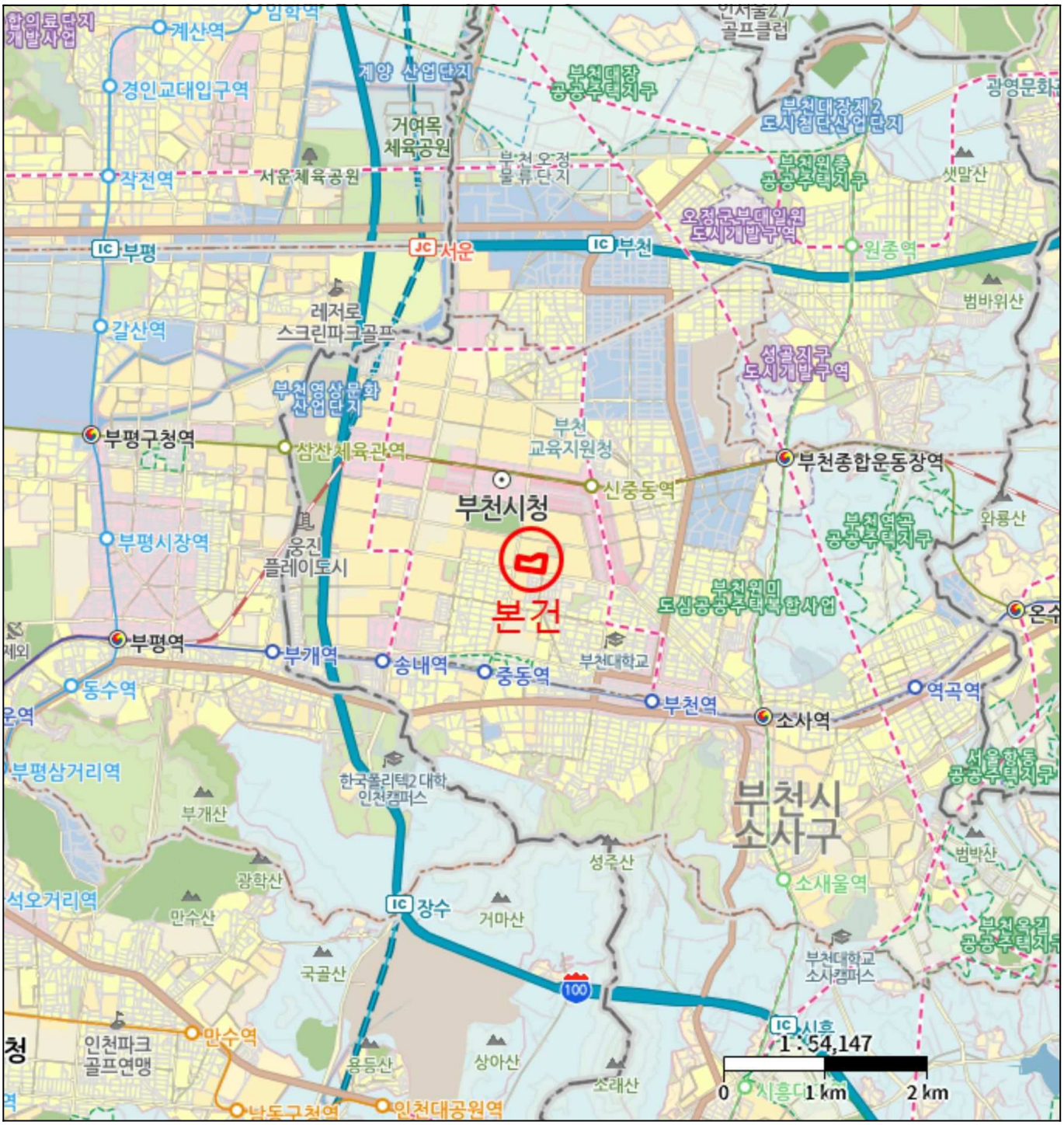
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

○ 임대관계: 미상임
○ 주차: 948대(세대당 2대)

YoungJoo

광 역 위 치 도

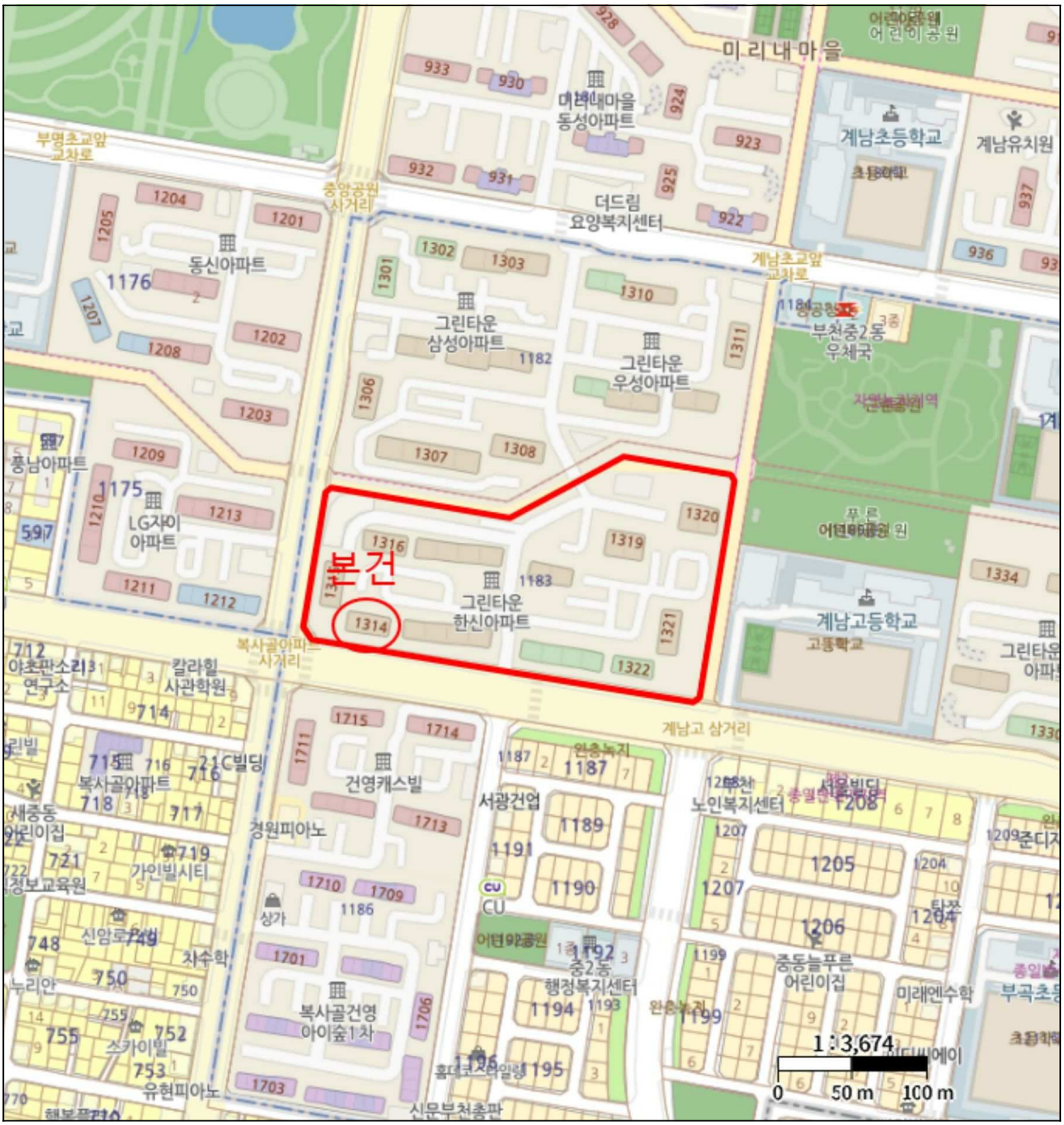
소 재 지	경기도 부천시 원미구 중동 1183 그린타운 1314동 4층 402호



YoungJoo

위 치 도

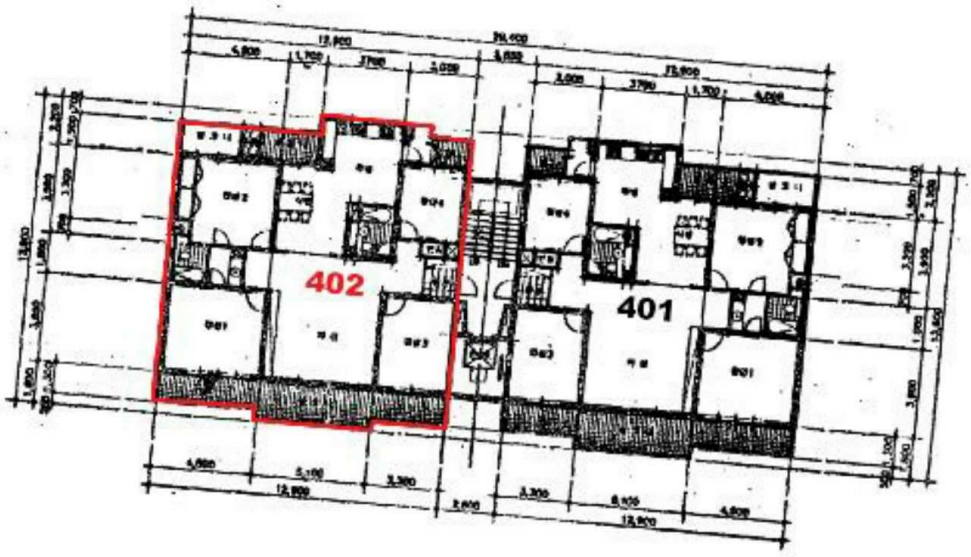
소 재 지	경기도 부천시 원미구 중동 1183 그린타운 1314동 4층 402호



YoungJoo

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 부천시 원미구 중동 1183 그린타운 1314동 4층 402호



본건(그린타운 1314동 4층 402호)

YoungJoo


1315


1313


1 - 1314 - 2


402