감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 파산자 망 문성준의 상속재산의 파산관재인 황환민 소유물건(2026타경132)

의 뢰 인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 이민호

감정서번호 : AC0044-26

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.

안병철감정평가사사무소

TEL. 032-236-1212 FAX. 0504-360-4336

AC0044-26

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

안병철 (인)

감정평가액	**사억오천만원정 (₩450,000,000.-)**			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 이민호	감정평가 목적	경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매8계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	파산자 망 문성준의 상속재산의 파산관재인 황환민(2026타경132)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 05. 08	2026. 05. 08	2026. 05. 11

평가내용	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	1세대	아파트	1세대	-	450,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩450,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 원미구 중동 소재 '부천시민회관' 남동측 인근에 위치하는 '청아람' 제5층 제502호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 진행을 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 5월 8일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 5월 8일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

① 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 · 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

② 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였으며, 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

③ 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부사항을 **처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 부천시 원미구 중동 900 청아람 제5층 제502호
도로명주소	경기도 부천시 원미구 심중로35번길 5 (중동)



주용도	아파트,제1종근린생활시설(소매점) 29개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2021.03.26	
건물규모	층수	지하 1층/지상 15층
	연면적	2,275.8844 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	-/5/502	아파트	66.6186	12.6024	79.221	32.9549	84.09
합계 (1개호)			66.6186	12.6024	79.221	32.9549	-

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 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.

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	중동 7**	7/***	아파트	49.62	83.37	345,000,000 (@6,950,000)	2023.05.23 (2023.05.26)	-
#2	중동 9**	11/****	아파트	66.6186	79.221	430,000,000 (@6,450,000)	2024.12.20 (2021.03.26)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례#1**

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

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">경기
서해안권
부천시
아파트</td><td rowspan="4">3.189%
(1.03189)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2023.05.23/
2026.05.08</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2023.04</td><td>97.2</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2026.03</td><td>100.3</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (100.3 - 97.2) / 97.2
≒ 1.03189</td></tr>
<tr><td colspan="5">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	0.96	본건은 사례대비 인근 편익시설 및 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	0.99	본건은 사례대비 경과 연수 등에서 열세함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별요인	층별 효용	-	0.99	본건은 사례대비 층별효용 등에서 열세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용	-		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			0.941	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례 일련 번호	거래사례 단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
가	5/502	66.6186	#1	6,950,000	1.000	1.03189	0.941	6,750,000	449,675,550	450,000,000
합계		66.6186	-	-	-	-	-	-	-	450,000,000

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

위 치	거래가격 수준(호가)	비 고
본건 인근	전유면적 당 : 약 @6,500,000원/㎡ ~ @6,900,000원/㎡	경과연수 및 규모 등이 유사한 아파트

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	중동 900-* 3/***	다세대 주택	35.27	40.35	230,000,000 (@6,520,000)	2025.09.05 (2020.11.16)	법원경매
(2)	심곡동 327-** 2/***	아파트	73.99	88.13	500,000,000 (@6,760,000)	2024.10.28 (2022.08.30)	공매(국세, 지방세)

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	경기 부천시 원미구 2025년 05월 ~ 2026년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	42,128,020,000	36,210,442,186	86.0	249	81	32.5

(출처 : 인포케어)

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제5층 제502호	66.6186	32.9549	450,000,000
합계		66.6186	32.9549	450,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	청아람 제5층 제502호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 부천시 원미구 중동 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 심중로35번길 5	900 청아람	아파트,제 1종근린생 활시설 (소매점)	철근콘크리트구조 스라브지붕 15층 지1층 지1층 지1층 지1층 1층 1층 2층 ~ 15층 각 15층	135.353 42.5108 33.4215 14.865 47.7943 16.08 151.5152 95.97	(연면적제외) (연면적제외)		
1	동 소	900	대	제2종 일반주거지역 (내)	950.5			
가				철근콘크리트구조 제5층 제502호 소유권 1. x ------ 대지권	66.6186 32.9549 950.5 x ---- 950.5	66.6186 32.9549	450,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 배분내역 180,000,000 270,000,000
	합 계						**₩450,000,000.-**	
				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 **(9) 공부와의 차이** **(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 부천시 원미구 중동 소재 '부천시민회관' 남동측 인근에 위치하며, 주위 일대는 동종/유사형의 공동주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위여건 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 다수의 시내버스 노선 및 지하철역(중동역/1호선)이 위치하고 있어 제반 대중교통 사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 15층 건물내의 제5층 제502호로서,
(사용승인 : 2021.03.26)

외벽 : 몰탈위 수성페인팅 마감.
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감.
창호 : 하이새시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.
(별지 "건축물현황도(내부구조도)" 참조.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 화재경보설비 및 탐지설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기 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	**(9) 공부와의 차이**	**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**	

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서 인접 토지와 등고 평탄하며, 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 로폭 약 26미터, 서측 및 북측으로 로폭 약 8미터의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역.

(9) 공부와의 차이

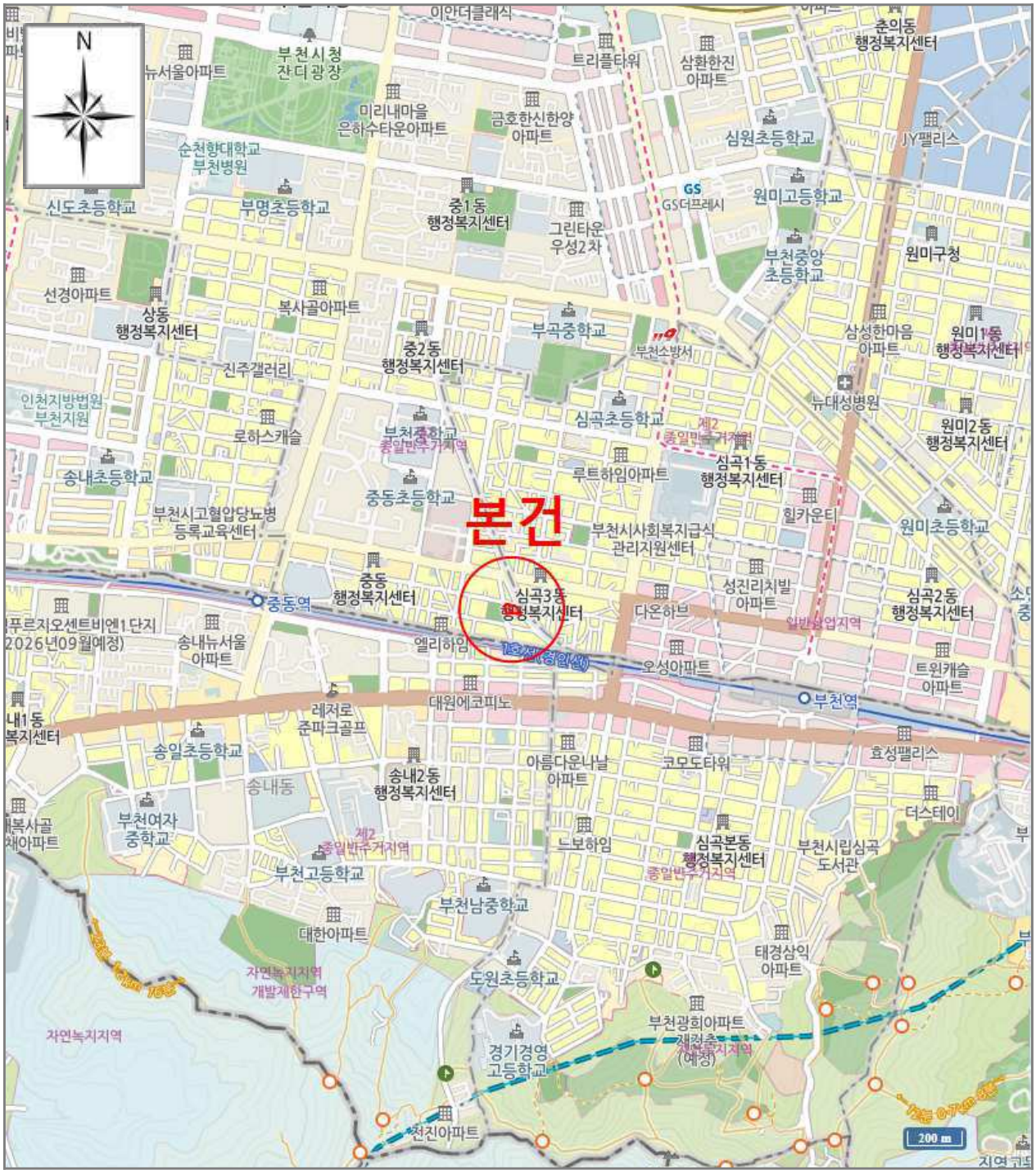
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사시 이해관계인 부재 등으로 임대관계 미상이며, 건물의 내부현황은 탐문조사와
집합건축물대장상의 건축물현황도(내부구조도)와 통상적인 이용상태 등을 참고 하였음.

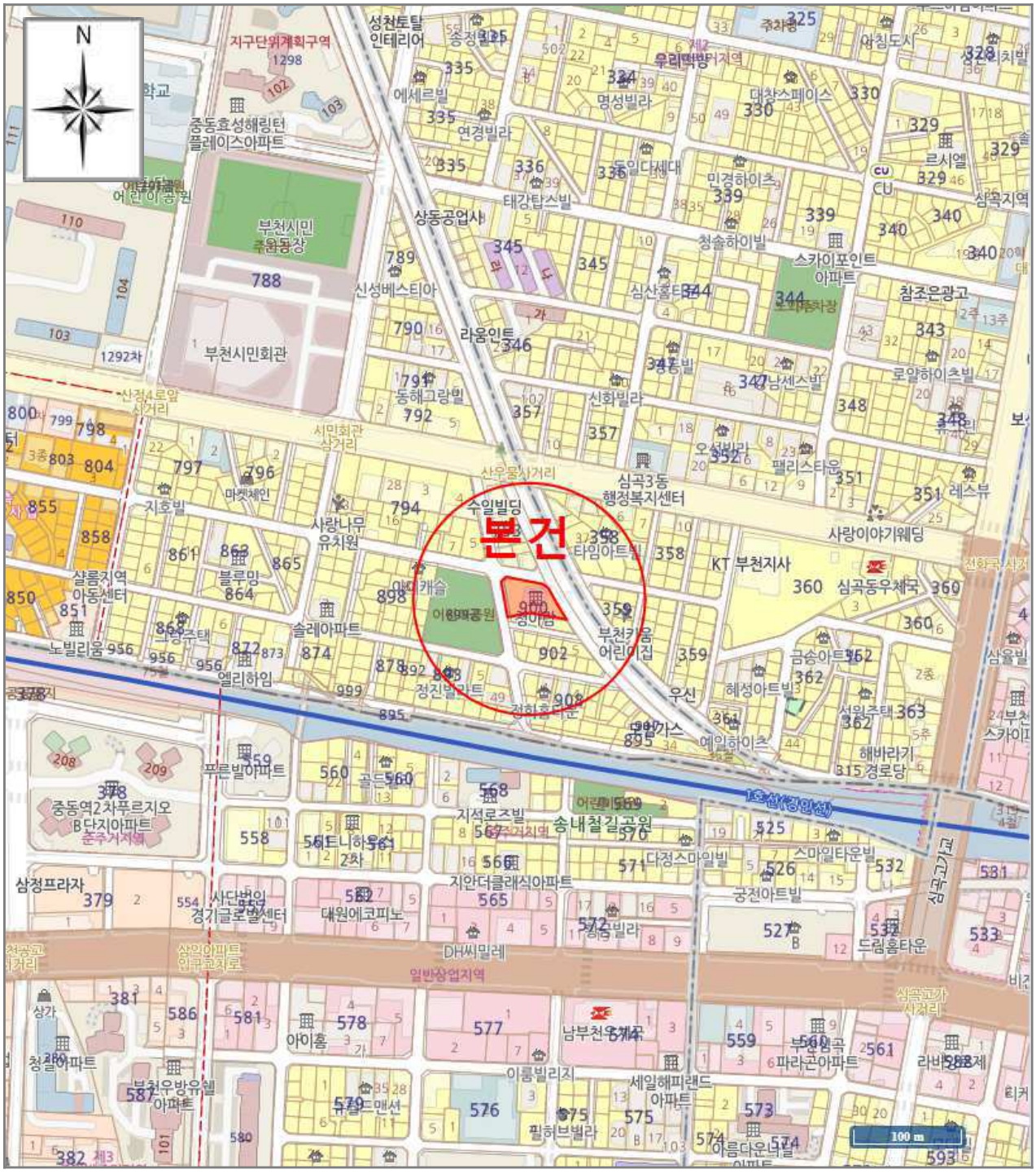
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 부천시 원미구 중동 900 청아람 제5층 제502호



상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 부천시 원미구 중동 900 청아람 제5층 제502호

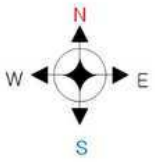


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 부천시 원미구 중동 900 청아람 제5층 제502호

[Non Scale]





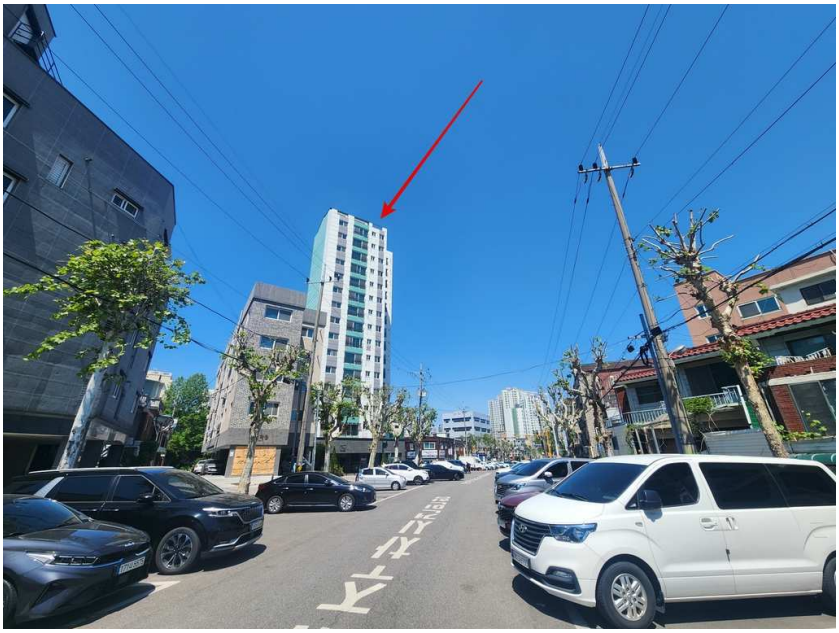
AC0044-26

사 진 용 지

소 재 지	경기도 부천시 원미구 중동 900



본건전경



주위전경

AC0044-26

사 진 용 지

소 재 지	경기도 부천시 원미구 중동 900



1층 공동출입구



현관문