

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 우리자산신탁(주)
건명	경기도 부천시 오정구 삼정동 287-33 소재 부동산
감정평가서번호	DA254-091901

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.



감정평가법인 **대일감정원**
Daeil Appraisal Board

06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	경기도 부천시 오정구 삼정동 287-33		
감정평가액	₩355,228,920.-		
부동산의 종류	토지·건물	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당 사항 없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
	- 해당 사항 없음 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2025.09.19.

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 최지흠

최지흠



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건



감정평가액	삼억오천오백이십이만팔천구백이십원정(₩355,228,920.-)			
의뢰인	우리자산신탁(주)	감정평가목적	구매	
제출처	우리자산신탁(주)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁(주)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지,건물)	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2025.09.23.	2025.09.23.	2025.09.25.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	95.3	토지	95.3	3,690,000	351,657,000
	건물	81.18	건물	81.18	44,000	3,571,920
	합계					₩355,228,920.-
		-	이	하	여	백

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사	한신호	
------	--	-----	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 오정구 삼정동 소재 "부천삼정초등학교" 서측 인근 제2종일반주거지역 내에 위치하는 부동산으로서, 우리자산신탁(주)의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.09.23.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.09.23.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
- 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.
- 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 건물은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인해 내부확인이 곤란하고 일반 건축물대장상 건축물현황도면의 발급이 불가하여 외관 및 탐문조사를 기준으로 감정평가하였는바, 업무 진행시 참고바람.
2. 본건 건물은 등기사항전부증명서 및 일반건축물대장상 (단층,지하실)의 단독주택이나, 공부상 1층 부분은 현황 2층이며, 지하실 부분은 현황 1층임.
3. 본건 건물 지하실 부분의 면적은 등기사항전부증명서 및 일반건축물대장상 24.33㎡로 외관으로 확인되는 면적(공부상 1층과 동일한 것으로 목측됨.)과 상이하나, 내부확인이 불가하여 등기사항전부증명서의 면적을 기준으로 감정평가하였는바, 업무 진행시 참고바람.
4. 본건 토지와 건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서와 토지대장 및 일반건축물대장 등)와 현황 토지 및 건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 본건은 등기사항전부증명서[건물] 갑구 12-1번 신탁주의사항 "이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항전부증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음"으로 2025.05.02자로 등재되어있는바, 공매진행시 참고하시기바람.

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 부천시 오정구 삼정동	287-33	대	제2종 일반주거지역	95.3	95.3	3,690,000	351,657,000	
가	경기도 부천시 오정구 삼정동	287-33	주택	연와조 세멘기와즙 단층	56.85	81.18	44,000	3,571,920	1,000,000 ×2/45 현황2층 현황1층
	지하실			24.33					
	[도로명주소] 경기도 부천시 오정구 중동로431번길 31-4								
합 계								₩355,228,920.-	
				- 이	하	여	백	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2025년, 원/㎡)
1	삼정동 287-33	대	95.3	2종일주 단독주택	세로(불)	세장형 평지	1,487,000

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
가	삼정동 287-33	연와조 세멘기와집	주택	81.18	1982.07.08	

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

※ 등기사항전부증명서 및 일반건축물대장 본 건물은 지하실 및 단층으로 기재되어있으나, 지하실은 현황 1층, 1층은 현황 2층 임.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
41196-426(A)	삼정동 283-1	321.6	대	2종일주	세장형	삼정초등학교 서측 인근	1,792,000
			다세대	소로한면	평지		

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2025.09.23.
- 대상지역 : 경기도 부천시 오정구
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.08.31.	1.635%	8월까지 누계
2025.09.01. ~ 2025.09.23.	$0.203\% \times 23/31$	8월 지가변동률 : 0.203%
누 계	1.788% (1.01788)	$(1+0.01635) \times (1+0.00203 \times 23/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 9월 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 8월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

[illegible]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	삼정동 293-28	대	129.6	2종일주	770,000,000	4,630,000	2025.04.15
		건물	298.5	주상용			1993.12.07
	건물가액 산정 : $298.5 \times 570,000(1,500,000 \times 19/50) = 170,145,000\text{원}$ 토지거래단가 산정 : $\{ 770,000,000 - 170,145,000 = 599,855,000 \} \div 129.6 = 4,630,000$ 원/㎡						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
2	내동 19-1외	대	301.83	2종일주	1,370,000,000	4,540,000	2024.01.30
		-	-	다세대			-
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						

※ 토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례(1)은 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용 승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

※ 거래사례(2)의 토지면적은 일괄하여 거래된 인접도로의 면적(내동 19-26번지 19.6㎡)에 1/3을 적용하여 가산하였음.

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
2종일주	세로(불)	주거용	3,500,000 ~ 3,800,000	본건유사

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	삼정동 287-33	대	95.3	1,487,000	141,711,100

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경기 부천시 오정구	최근1년	대지	100.54	1	총 3건 중

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

평가사례기준 표준지가액	=	평가사례	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가	×	시점수정				

(나) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (1)를 선택하였음.

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	3,650,000	1.01782	1.00	1.200	4,458,052

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2025.01.02. ~ 2025.09.23.	경기도 부천시 오정구 주거지역	1.782% (1.01782)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉡ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.200
비교표준지는 평가사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등)에서 우세함.								

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	1,792,000	1.01788	1,824,041

(마) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	4,458,052	1,824,041	2.444

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
41196-426(A)	삼정동 283-1	평가사례 #1	2.44	1

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)1,792,000	1.01788	1.00	0.830	2.44	3,694,048	3,690,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	95.3	3,690,000	351,657,000	

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
1	삼정동 293-28	대	129.6	2종일주	770,000,000	2025.04.15
		건물	298.5	주상용		1993.12.07

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)를 비교 사례자료로 채택함.

다. 비교 거래사례의 토지단가 산정

(1) 산정의견

건물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

(2) 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
1	298.5	1,500,000	19/50	570,000	170,145,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
1	770,000,000	170,145,000	599,855,000

(4) 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	129.6	599,855,000	4,630,000	

라. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	4,630,000	1.00	1.01009	1.00	0.793	3,710,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2025.04.15. ~ 2025.09.23.	경기도 부천시 오정구 주거지역	1.009% (1.01009)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉮ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	0.86	0.96	0.96	1.00	1.00	1.00	0.793
본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(인근 상가와 거리 및 편의성 등), 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)에서 열세함.								

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	95.3	3,710,000	353,563,000	

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	351,657,000	
거래사례비교법	353,563,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	351,657,000
------------	-------------

III. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2024년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
1-1-4-4	일반주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀/ 시멘트기와잇기	5	1,088,000	40 (35~45)
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,185,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 표준단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
가	지하실, 단층 (현황1층, 2층)	81.18	주택	연와조세멘기와조	1,000,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

다. 보정단가

※ 본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

라. 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
가	지하실, 단층 (현황1층, 2층)	81.18	주택	연와조세멘기와조	1,000,000

3. 감가수정

일련 번호	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	잔가율	비고
가	지하실, 단층 (현황1층, 2층)	주택	연와조세멘기와조	45	43	2/45	

4. 건물가액 산출

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
가	지하실, 단층 (현황1층, 2층)	81.18	1,000,000	2/45	44,000	3,571,920

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	95.3	3,690,000	351,657,000	
건물	81.18	44,000	3,571,920	
합계			<u>355,228,920</u>	

토지감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 경기도 부천시 오정구 삼정동에 소재하는 토지로서, "부천삼정초등학교"에서 서측으로 약 160m 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 인근은 다세대주택, 다가구주택, 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등이 소재하며 인근에 부천삼정초등학교 등 각급 학교 등이 소재함.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 남동측 인근 "중동로"를 따라 노선버스 정류장이 소재함.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토지상황

1. 지세 및 형상

본건은 인접도로 및 인접토지와 대체로 등고 평탄한 세장형의 토지임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

2. 이용상황

본건은 지상1층, 지하1층의 주거용 건부지로 이용중임.

3. 접면도로 상황

동측으로 노폭 약 3m 내외의 아스팔트 포장도로와 접함.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

제2종일반주거지역,가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 항공표면<공항시설법>,상대보호구역(상대보호구역(삼정초)[기타사항은부천교육지원청에문의]<교육환경보호에관한법률>><교육환경 보호에 관한 법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,토지거래계약에관한허가구역(외국인 등 토지거래허가구역, 대상:단독,다가구,아파트,연립,다세대(2025.8.26.~2026.8.25.))

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조

연와조 세멘기와지붕 지하1층/지상1층 건물로서, (사용승인일 : 1982.07.08.)

외벽 : 벽돌쌓기 등 마감.

창호 : 하이새시 창호 등 임.

2. 이용상태

공부상 주택 임.

단층(현황2층) : 주택

지하실(현황1층) : 주택

건물은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인해 내부확인이 곤란하고 일반건축물대장상 건축물현황도면의 발급이 불가하여 외관 및 탐문조사를 기준하였음.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비(급배수·급탕설비), 난방설비(도시가스보일러) 등이 설치되어있는 것으로 탐문조사됨.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

임대관계 미상임.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

- 본건은 공부상 주택으로 상가건물임대차현황서 발급이 불가하나, 본건을 소재지로한 세무
서 상가건물임대차는 없는 것으로 역삼세무서에서 2025.09.25.자로 탐문조사되었는바, 공매
진행시 참고바람.

- 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 1세대인 것으로 관할주민센터에서 2025.09.23.
자로 조사되었으며 상세대역은 아래의 표와 같은바, 공매 진행시 참고바람.

세대주	전입일자
정성심	2024.12.23.

위 치 도

일련번호 : ()

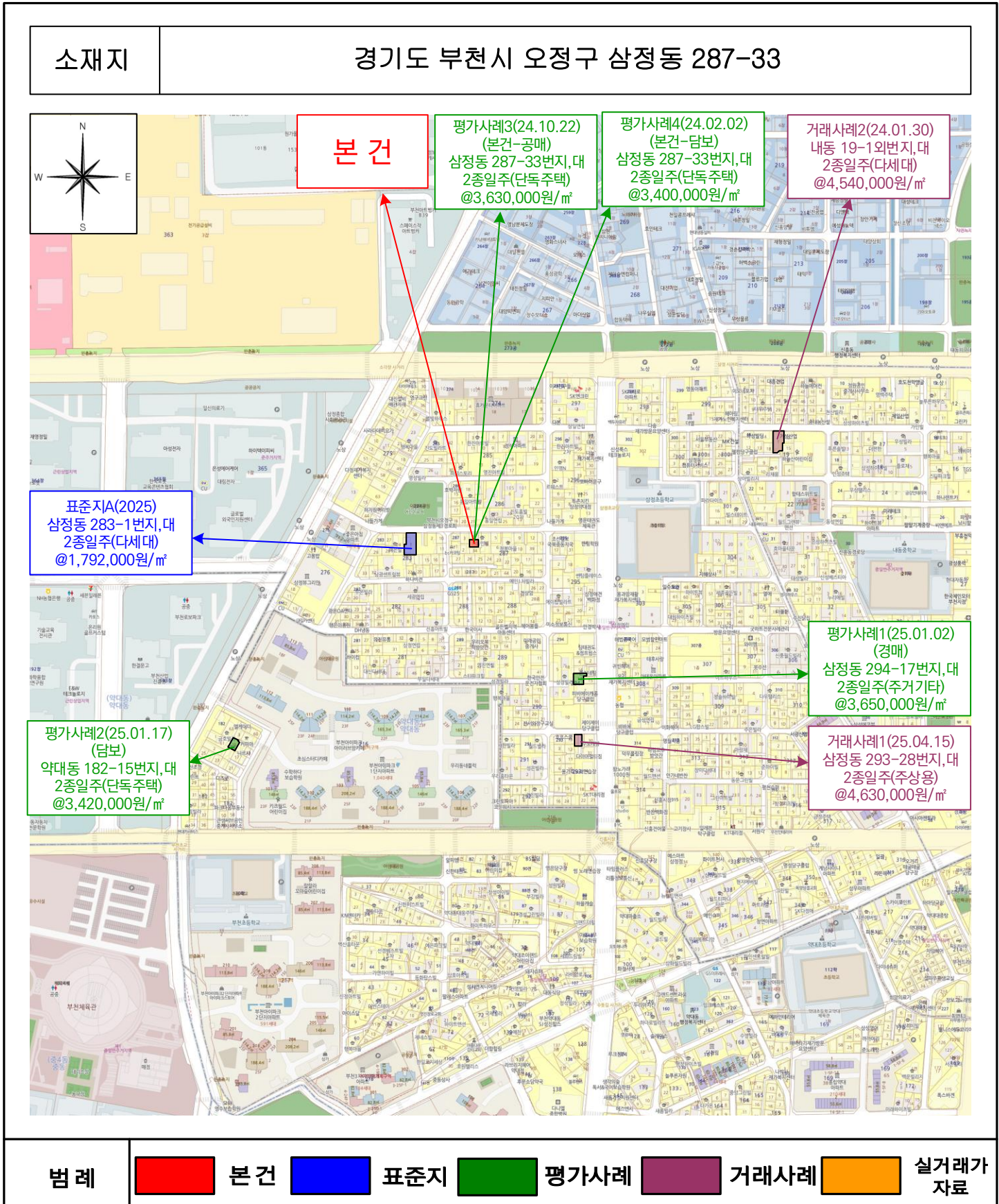
소재지

경기도 부천시 오정구 삼정동 287-33



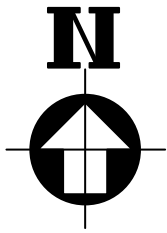
위 치 도

일련번호 : ()

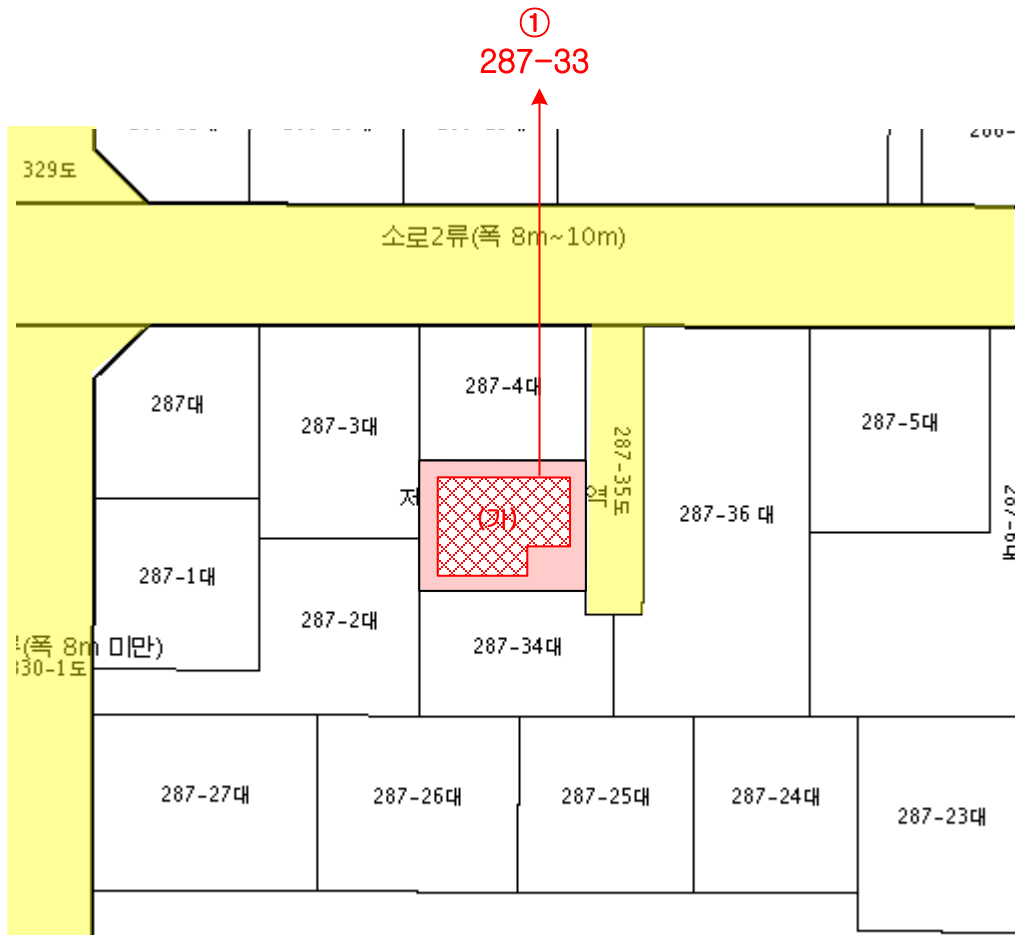


지 적 개 황 도

일련번호 : ()



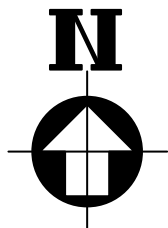
S : 1/500



범 레	1층	2층	3층 이상	제시외건물	평가외건물
-----	----	----	-------	-------	-------

건물개황도

일련번호 : ()



NO SCALE

주택
(내부미상)

(지하실)-현황1층
공부면적: 24.33㎡

주택
(내부미상)

(1층)-현황2층
공부면적: 56.85㎡

현 황 사 진



본건 주위전경



본건 전경

현 황 사 진



본건 공부상 지하실 출입로
(현황 1층)



본건 공부상 지하실 현관문 전경
(현황 1층)

현 황 사 진



본건 공부상 1층 현관문 전경
(현황 2층)