

감정평가서

건명	전광호 소유물건(2025타경33154)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진
감정서번호	SJ2504141

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

상선감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
장 세 영

(인)

감정평가액	이억이천일백만원정 (₩221,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	전광호 (2025타경33154)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.15	2025.04.14 ~ 2025.04.15	2025.04.15	
감 정 평 가 내 용	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 하	1개호 여	- 백	221,000,000
	합 계					₩221,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 부천시 소사구 소사본동 소재 “소사초등학교” 동쪽 인근에 소재한 부천한신아파트 101동 제12층 512호(전유면적:41.295㎡)에 대하여 인천지방법원 부천지원에서 감정 의뢰된 강제경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

3. 기준기점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.04.15.을 기준시점으로 함.

4. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 현장 조사시에 거주인 등 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 이용 상황에 대하여 자세한 현장 확인을 하지 못한 상태로 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰 등을 기준으로 일반적인 이용상황을 상정하여 평가 하였으므로 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 본건의 평가가격을 토지가격과 건물 가격으로 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 기재하였으니 경매진행시 참조 바랍니다.
- (3) 본 토지중 265-24 토지의 일부가 도시계획도로에 일부 저촉되나 저촉부분의 면적이 과소하며 단지내 도로로 이용중인 상태로, 거래사례로 선정된 물건이 저촉된 상태로 거래되어 가격에 반영된 것으로 판단되어 별도로 감액평가하지 않았음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 부천시 소사구 소사본동 277-12 [도로명주소] 부천시 소사구 소사로 170본길 81(소사본동)		
건물명, 층, 호수	부천한신아파트 101동 5층 512호		
용도	아파트		
사용승인일	1984.09.24.		
면적(㎡)	호수	전유면적	대지권면적
	512호	41.295	24

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(한국부동산원)]

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
						거래단가 (원/㎡)	사용승인일	
#1	소사본동 277-12	부천한신아파트 101동	3/ ***	41.295	24	217,000,000	2025.01.31.	실거래가
						@5,254,000	1984.09.24.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
						거래단가 (원/㎡)	사용승인일	
#2	소사본동 277-12	부천한신아파트 101동	12/ ****	41.295	24	217,000,000	2024. 10. 07.	실거래가
						@5,254,000	1984. 09. 24.	

(2) 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역에 소재하는 본건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 상기의 거래사례<사례#1>를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

5. 시점수정

(1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “경기도 부천시 소사구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점 수정치를 산정하되 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않아 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하였음.

(2) 시점수정치 산정

아파트 지역 : 경기도 부천시 원미구(25.01.31.~25.04.15.)

구 분	가격지수	비고
거래사례의 거래시점(2025년01월31일) 가격지수	96.8	2024년12월지수
대상물건의 기준시점(2025년04월15일) 가격지수	96.7	2025년02월지수
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$96.7/96.8 \approx 0.99897$	

※ 기준시점은 2025년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구 분		비교치	비고
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	사례 대비 본건은 외부요인 접근성, 편의성 등에서 유사함.
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	사례대비 본건은 경과연수에 따른 노후도 등에서 유사함.
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	층별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	사례 대비 기타요인은 서로 유사함.
누계		1.02	1.00 x 1.00 x 1.02 x 1.00

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

호수	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	비준가격 (원)
512호	217,000,000	1.00	0.99897	1.02	41.295/ 41.295	221,112,000	221,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

본건 인근 유사 부동산의 가격수준은 221,000,000원(@5,352,000원/㎡)수준임.

2. 인근 평가전례

[출처:한국감정평가사협회 감정평가정보]

기 호	소재지	건물명칭	층 /호수	평가 목적	기준시점	면적(㎡)		평가금액(원)
					사용승인일	전유	대지권	
#3	소사본동 277-12	부천한신아파트 101동	2/ ***	경매	2023.04.10.	41.295	24	215,000,000 (@5,205,000)
					1984.09.24.			
#4	소사본동 277-12	부천한신아파트 107동	10/ ****	담보	2024.05.31.	64.33	38.3	295,000,000 (@4,585,000)
					1984.09.24.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 위의 시산가격으로 산출된 가격 및 인근의 평가전례, 부동산탐문조사 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정함.
2. 감정평가액 : 221,000,000원

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1.	(1동의 건물의 경기도 부천시 소사구 소사본동 부천한신아파트 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 소사로170번길 81 (전유부분의 5층 512호 (대지권의표시) 1. 경기도 부천시 소사동 2. 동 소 대지권의종류: 1,2. 소유권 대지권의비율: 1,2.	표시)	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 12층 1층 ~ 12층 각 지하실	732.49 788.20	41.295	41.295	221,000,000	비준가격
		건물의 표시)							
		277-12 265-24 101동	표시)						
		277-12 265-24	대 대		31,840 4,352				토지의표시 " *행정구역 명칭변경: 소사동-> 소사구 소사본동
					24		24		
					----- 36,192				
									토지·건물 토 지 : 건 물 :
									배분내역 154,700,000 66,300,000
	합 계							₩221,000,000.-	
				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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 부천시 소사구 소사본동 소재 소사초등학교 동측 인근에 위치하는 부천한신 아파트 101동 5층 512호로서 주위는 단독주택, 공동주택, 아파트, 근린생활시설 등이 소재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 12층 건물내 5층 512호로서

외벽: 몰탈위 페인팅 마감,
내벽: 벽지 등 마감,
창호: 샷시 창호 마감,

(4) 이용상태

복도식 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 승강기설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 부정형의 토지로서 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 포장도로를 통하여 주위 공도와 출입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-소사본동 277-12

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한 구역(전부제한구역){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 상대보호구역(소사초,소새울유치원-부천교육지원청문의){교육환경 보호에 관한 법률}, 상대보호구역(창영초-부천교육지원청문의){교육환경 보호에 관한 법률}, 과밀억제권역{수도권정비계획법}임.

-소사본동 265-24

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 상대보호구역(창영초-부천교육지원청문의){교육환경 보호에 관한 법률}, 과밀억제권역{수도권정비계획법}임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



소재지

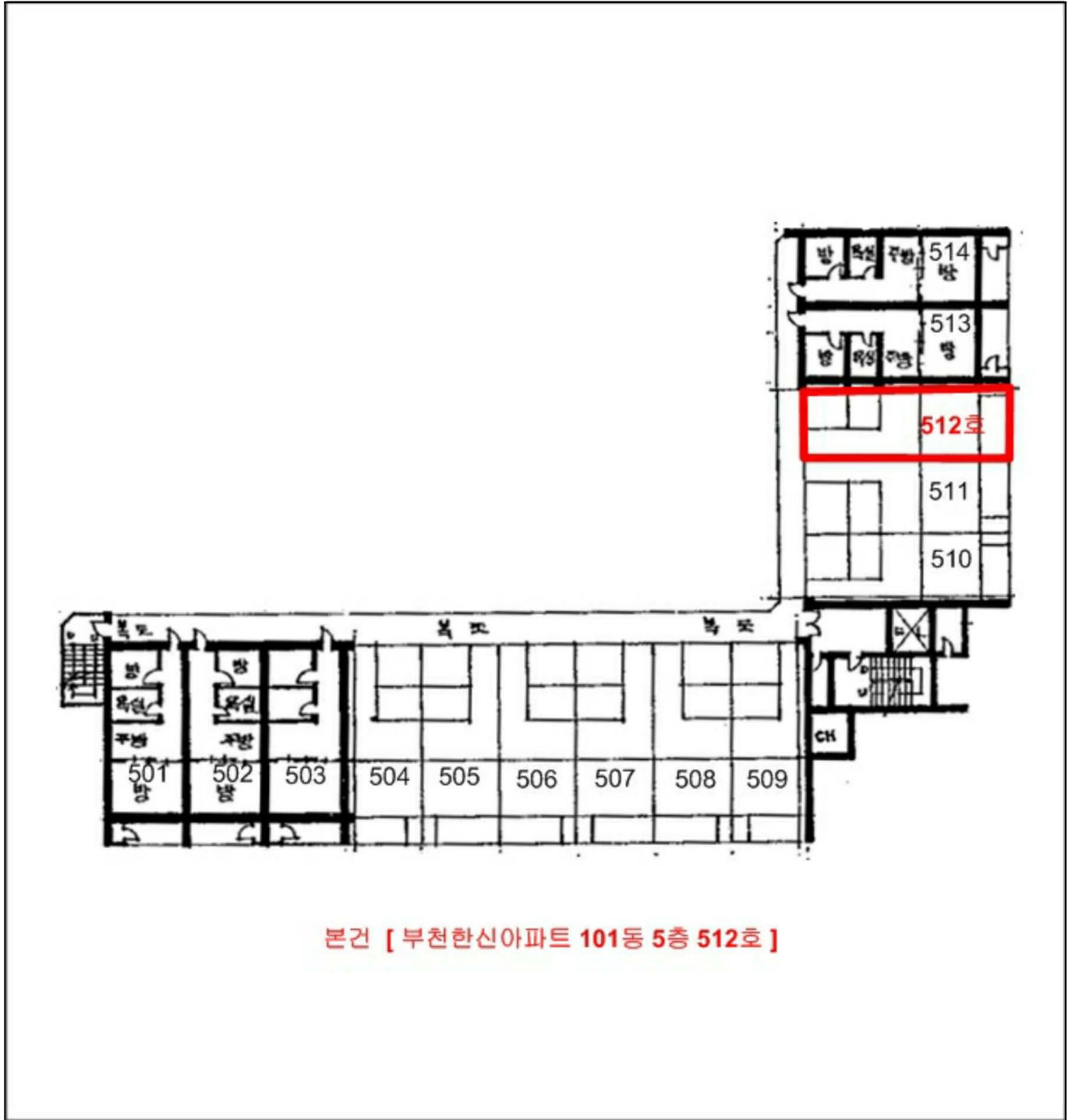
경기도 부천시 소사구 소사본동 277-12외 부천한신아파트 101동 5층 512호



호 별 배치도



소재지 경기도 부천시 소사구 소사본동 277-12외 부천한신아파트 101동 5층 512호



본건 [부천한신아파트 101동 5층 512호]



[]

