

# 감정평가서

건명	윤제민 소유물건(2025타경33310)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경
감정서번호	ES2025-1035

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.

은송감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
한 지 연 (인)

감정평가액	사억오천구백일만원정(W459,010,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	윤제민 (2025타경33310)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.07	2025.05.07	2025.05.07		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	457,000,000
	(제시외 건물)	(13.4)	제시외건물	13.4	-	2,010,000
		이	하	여	백	
합계					W459,010,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 원미구 소사동에 소재하는 구분건물(이호드림파크아파트 8층 804호, 전유부분면적 : 110.13㎡)로서 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 07일로 함.

### 4. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 그밖의 사항

- 가. 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분 건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 본건의 평가가격을 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’ 상의 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.
- 나. 본건은 귀 제시목록 및 공부상 소재지가 ‘8층 804호’ 로 되어 있으나 현황 8층 및 9층에 소재함.(복층형)
- 다. 본건은 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 본건 내부를 확인하지 못하여, 외부관찰, 탐문 등에 의하여 동 유형 부동산의 일반적인 상태를 상정하여 평가 하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 라. 본건 남측 테라스 부분에 벽체이용 샷시조를 조립하여 이용 중인 제시외건물 ㉠,㉡의 경우 그 적법성 여부에도 불구하고 현장조사 및 위성도 등을 참고하여 개략적으로 실측 사정하여 평가하여 감정평가명세표상에 표기하였으므로 경매진행시 소유권 및 일괄경매여부를 재확인하시기 바람.
- 마. 본건 집합건축물대장(전유부)상 ‘건축관리과-16677(2018.08.20.)호 위반건축물 시정계고에 의거 위반건축물 등재(무단증축/경량철골조/주거/6.91㎡)’ 로 기재 되어 있는 바 경매진행 및 입찰시 관련사항을 반드시 확인바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 대상물건 개요

소재지	경기도 부천시 원미구 소사동 39-4, 39-5, 39-6, 39-7, 39-8 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 소사로276번길 69			
층, 호수	이호드림파크아파트 8층 804호			
집합건축물대장상 용도	아파트	사용승인일	2017.07.26	
집합건축물 대장상 면적	전유면적(㎡)	공용부분(주) 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
	110.13 (하층-8층:61.89, 상층-9층:48.24)	19.645	55.1	-

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	층/호 수	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인
A	소사동 39-**	아파트	8층/ ○○호	110.13 (하층:61.89, 상층:48.24)	55.1	450,000,000	2023.12.11
						@4,086,000	2017.07.26

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 본건의 인근에 소재하며 위치적, 물적 동일성 또는 유사성이 있는 구분건물인바 <사례 기호 A>를 적용 거래사례로 선정함.

### 3. 사정보정

<사례 기호 A>에서 매도자와 매수자 사이의 특별한 사정이 포착되지 않음.(1.00)

### 4. 시점수정

본건 구분건물은 ‘아파트’로서 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 경기도 부천시 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정함.

#### 1) 시점수정치 산출

거래시점 : 2023.12.11, 2023년11월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.05.07, 2025년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로  
2025년03월 지수를 적용함.

2023.12.11 매매 가격지수 (적용:2023년11월) : 95.0

2025.05.07 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 96.4

#### 2) 시점수정치 산정

$96.4/95.0 \approx 1.01474$

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적 구성(대형, 소형, 중형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별/라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
<b>누 계</b>		<b>1.000</b>		$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$

### 6. 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (원)	적용가격(원)
							전유면적당 단가(원/㎡)
1	450,000,000	1.00	1.01474	1.000	110.13 /110.13	456,633,000	457,000,000 @4,150,000

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 참고가격 자료

### 1) 인근 부동산 가격수준

유사 유형 부동산 가격수준	유사 구분건물의 경우 4,000,000 ~ 5,500,000원/㎡ 내외로 조사되며 층·구조·위치에 따라 차이가 있음.
-------------------	---

### 2) 인근 유사부동산 평가전례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB )

기 호	소재지	구분	층 /호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액(원)	구분	평가기준시점
						전유면적당 단가(원/㎡)		사용승인월
a	소사동 42-**	아파트	2 /000	68.18 (단층)	27.98	300,000,000	담보	2023.10
						@4,400,000		2018.03

## 8. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 인근 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 457,000,000원으로 결정함.

# 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			
	경기도 부천시 원미구 소사동  [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 소사로276번길 69	39-4, 39-5, 39-6, 39-7, 39-8 이호 드림파크 아파트	아파트	철근콘크리트구조 평스라브지붕  9층				기준시점 현재 소사동 39-4 로 합병됨.	
						1층			88.26
						2층			282.12
						3층			282.12
						4층			282.12
						5층			282.12
						6층			282.12
						7층			282.12
						8층			279.76
						9층			225.16
						지층			57.24
(1)	동소	39-4	대	제2종일반주거지역		996			
1				(내)	철근콘크리트구조				
				8층 804호					
				(하층-8층)		61.89	110.13	457,000,000	
				(상층-9층)		48.24			
				(1). 소유권대지권		55.1	55.1		
					996x----				
						996			
					토지·건물		배분내역		
					토 지 :		182,800,000		
					건 물 :		274,200,000		

# 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		
	소 계						₩457,000,000	
	[제시외 건물]							
㉠	경기도 부천시 원미구 소사동	39-4 위 지상 8층 소재	발코니 등	벽체이용 샷시조 렉산지붕	(6.2)	6.2	930,000	
㉡	동소	39-4 위 지상 9층 소재	발코니 등	벽체이용 샷시조 렉산지붕	(7.2)	7.2	1,080,000	
	소 계						₩2,010,000	
	합 계						₩459,010,000.-	
			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 원미구 소사동 소재 수도권전철 1호선·서해선 "소사역" 동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 아파트, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 본건 인근에 수도권전철 1호선·서해선 "소사역" 및 버스정류장 등이 소재하여 대중교통 이용편의도는 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 9층 건물 중 8층 804호로서,  
외벽 : 치장벽돌 붙임 마감 등,  
창호 : 새시창호 등임.

## (4) 이용상태

아파트 구조임.

## (5) 설비내역

위생설비, 상·하수도 설비, 도시가스설비, 난방설비, 옥내소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 및 도로와 등고평탄한 장방형 토지로, 아파트 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 동측으로 노폭 약 8m 내외, 남측 및 북측으로 노폭 약 6m 내외의 도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합),  
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도



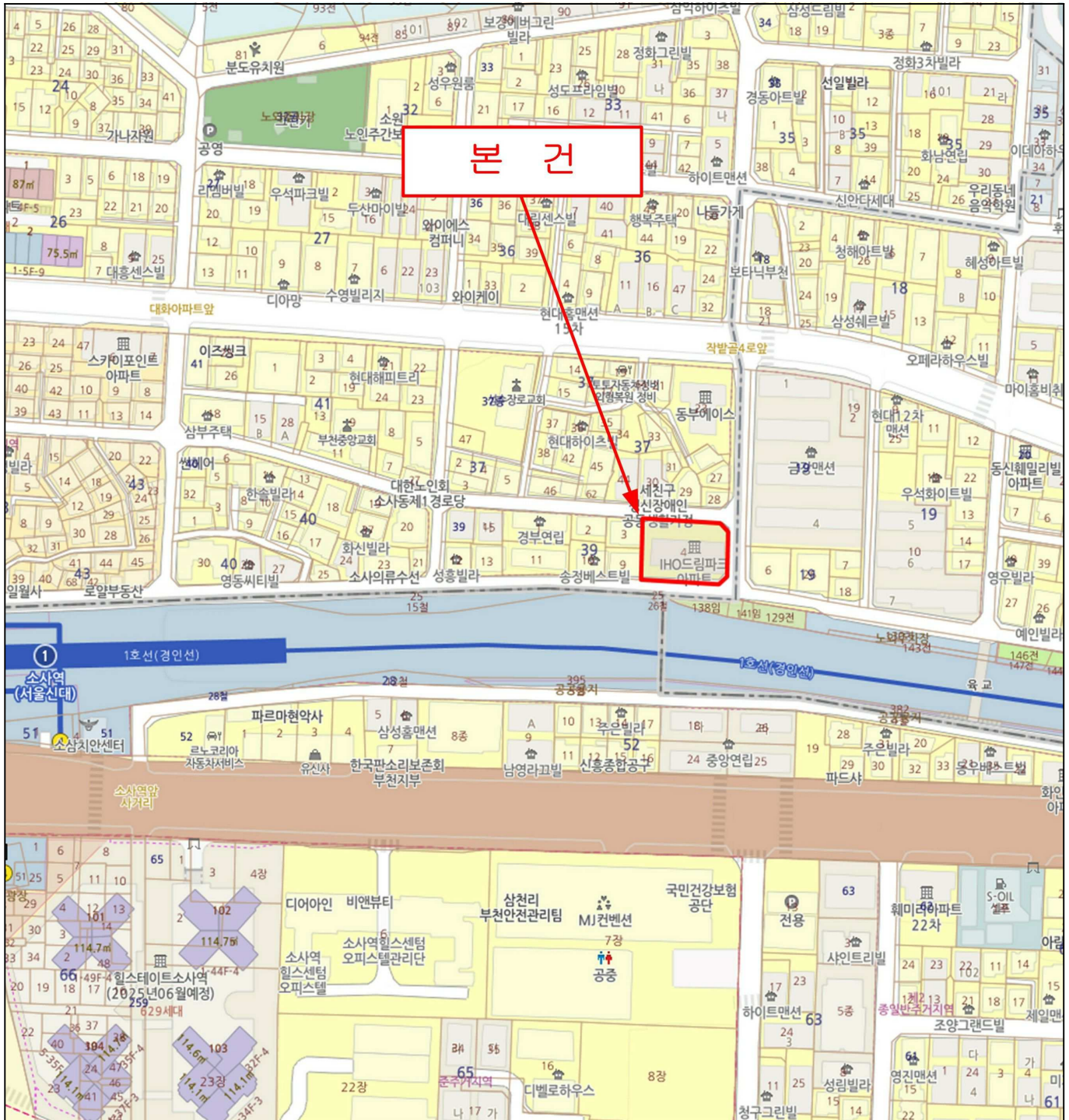
소재지	경기도 부천시 원미구 소사동 39-4 이호드림파크아파트 8층 804호
-----	--



# 위치도



**소재지** 경기도 부천시 원미구 소사동 39-4 이호드림파크아파트 8층 804호

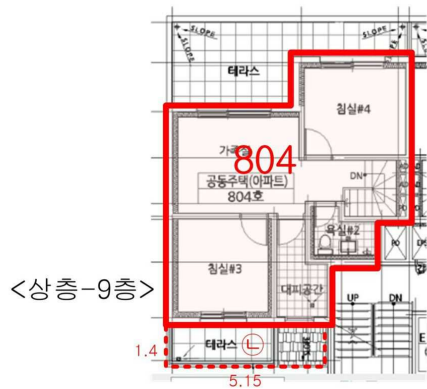
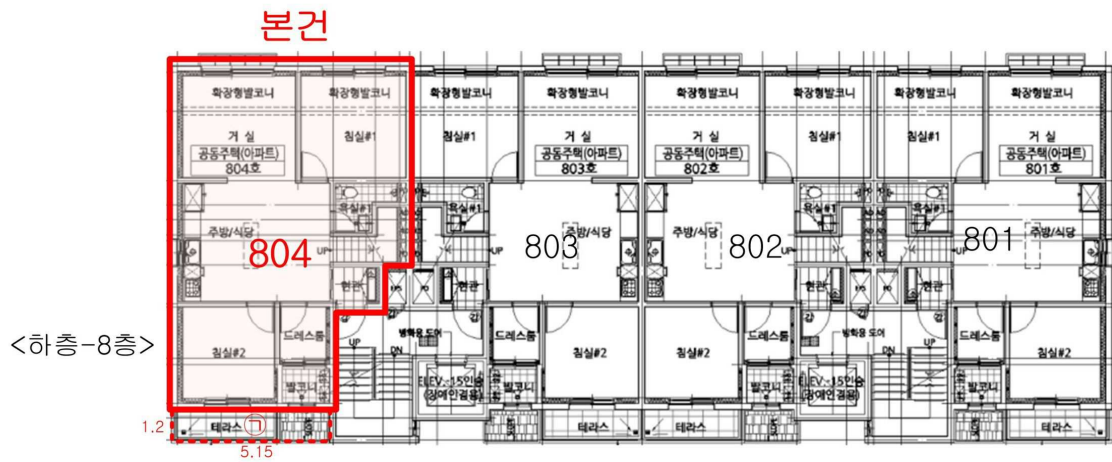


# 호 별 배치도



소재지 경기도 부천시 원미구 소사동 39-4 이호드림파크아파트 8층 804호

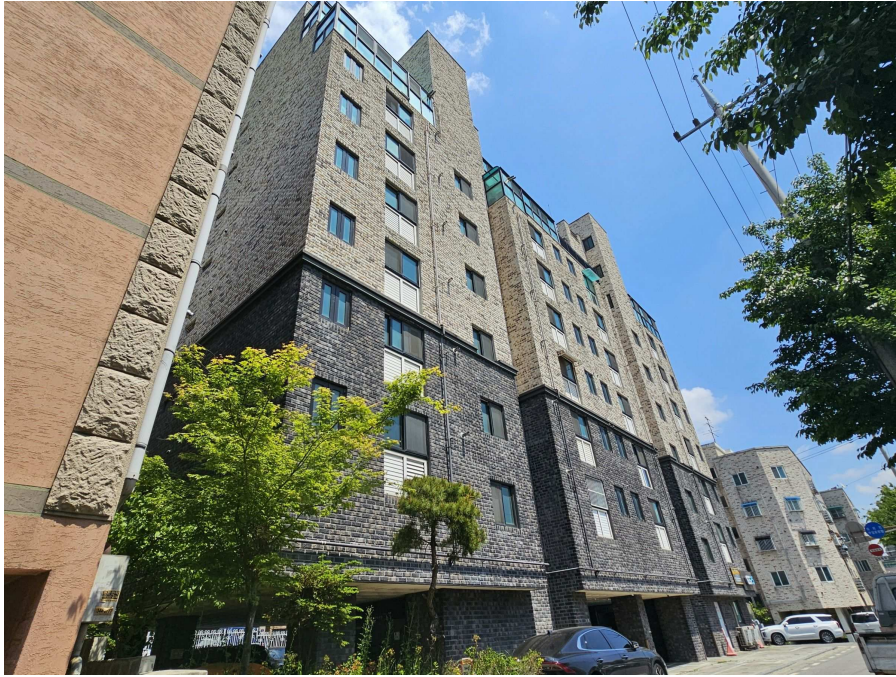
NO SCALE



- [제시외건물]
- ㉠ 벽체이용 샷시조(발코니 등) 약 6.2㎡
  - ㉡ 벽체이용 샷시조(발코니 등) 약 7.2㎡

## 이호드림파크아파트 8층 804호

# 사 진 용 지



본건소재 건물전경

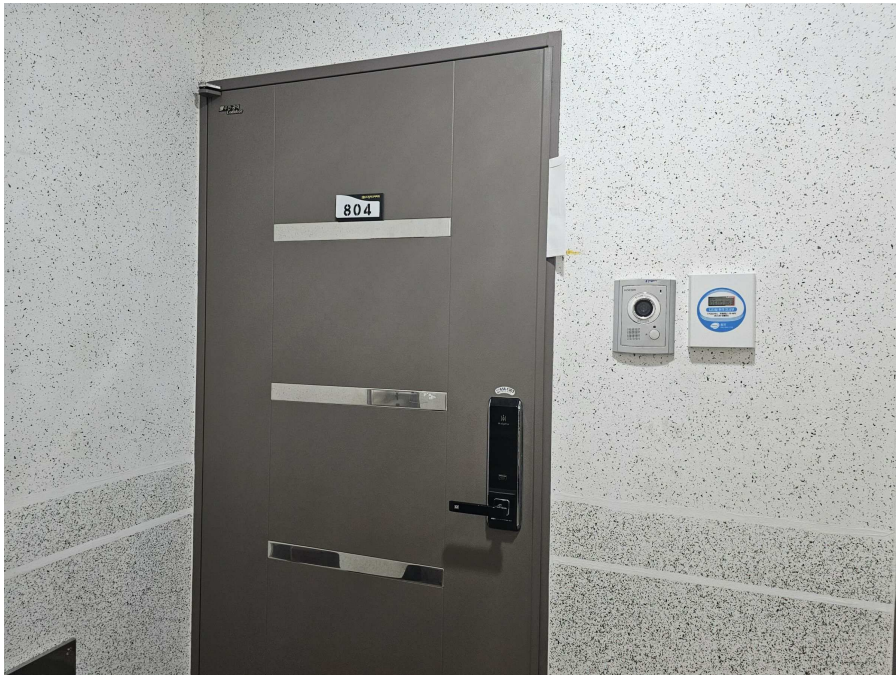


본건소재 건물전경

# 사 진 용 지



본건소재 건물입구



본건입구

# 사 진 용 지



제시외 건물



주위 환경

# 사 진 용 지



주위환경



주위환경