

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : 인천지방법원 부천지원

건명 : 박천수 소유물건(2025타경34518)

감정평가서 번호 : 하나 250922-22-402



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 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.

(주)하나감정평가법인 서부지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 032-271-2121 Fax : 032-271-2122

경기도 부천시 원미구 상일로 100 3층 302호, 303호 (상동, 송내부건프라자)

## (부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 서부지사

감정평가사

지사장

박성철

(인)

최수진

(인)

감정평가액	일억삼천오백만원정 (₩135,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원		감정평가 목적		경매	
제출처	경매4계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	박천수 (2025타경34518)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 09. 23		2025. 09. 23	2025. 09. 24
평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	135,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩135,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 소사구 소사본동 소재 '소사본동행정복지센터' 남서측 인근에 위치하는 '한솔파크빌' 2동 4층 402호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 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 2025년 9월 23일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 23일에 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 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분  
등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유  
건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인해 내부를 확인치 못하여 건축물대장상  
건축물현황도를 기준으로 구조확인(방개수 등) 및 내부도시하고 인근 유사 부동산의 통상적인 이용  
상황 및 관리상태 등을 종합 고려하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 토지의 소유권대  
지권과 구분건물을 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거 소유권·대지권 해당 토지  
와 건물의 배분가격을 '구분건물 감정평가명세표'에 별도 기재하되, 「한국감정평가사협회」 및 「감  
정평가기준위원회」에서 제공된 배분비율 등을 참작하였으니 업무에 참고하시기 바람.


## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		한솔파크빌 2동 4층 402호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 부천시 소사구 소사본동	167-1, 167-28 한솔파크빌 2동	공동주택	철근콘크리트조 콘크리트평슬래브 지붕 5층	11.44			
	[도로명주소] 경기도 부천시 소사구 호현로427번길 7	1층 2층 ~ 5층 각 옥탑		161.78	11.44			
2	상동	167-1	대	제2종 일반주거지역	286.7			
가	상동	167-28	도로	제2종 일반주거지역	2			
				(내) 철근콘크리트조 4층402호	35.74	35.74	135,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 39.52㎡
				소유권 1,2x -----	17.324	288.7 x----		
				대지권	288.7			
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 81,000,000 54,000,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩135,000,000.-</b>	
				이 하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 부천시 소사구 소사본동 167-1 외 1필지 한솔파크빌 2동 4층 402호			
도로명주소	경기도 부천시 소사구 호현로427번길 7			
	주용도	공동주택(다세대주택) 12세대		
	주구조	철근콘크리트조		
	사용승인	2002.10.11		
	건물규모	층수	지상 5층	
		연면적	658.56 m <sup>2</sup>	
비고	-			

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	2/4/402	공동주택 (다세대주택)	35.74	3.78	39.52	17.324	90.44

※ 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 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.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	소사본동 172-1*	-/2/20*	다세대 주택	53.36	60.68	190,000,000 (@3,560,000)	2025.07.13 (2019.06.28)	-
#2	소사본동 178-2*	-/3/30*	다세대 주택	42.48	54.78	155,500,000 (@3,660,000)	2025.06.19 (2002.11.06)	-
#3	소사본동 180-*	-/3/30*	다세대 주택	41.01	47.16	155,000,000 (@3,780,000)	2025.03.31 (2003.02.14)	-

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #3 > : 일련번호 가

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### ■ 비교 거래사례#3

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.03.31/ 2025.09.23	
경기 서해안권 연립다세대	-0.400% (0.99600)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.02	100.0
			기준시점 당시 지수	2025.08	99.6
		산식		$1 + (99.6 - 100.0) / 100.0$ $= 0.99600$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #3]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.000	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	2/4/402	35.74	#3	3,780,000	1.000	0.99600	1.000	3,764,880	134,556,811	135,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근 다세대주택	주택지대	세로변	3,700,000~3,800,000 선 내외	

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	소사본동 167- 2/5/50*	다세대 주택	57.3	63.35	203,000,000	2024.12.06 (2002.10.11)	법원 경매	-
					(@3,540,000)			
(2)	소사본동 167- 1/4/40*	다세대 주택	57.3	63.35	196,000,000	2025.05.19 (2002.10.11)	법원 경매	-
					(@3,420,000)			
(3)	소사본동 148-1* 에이/4/40*	다세대 주택	36.495	40.485	135,000,000	2024.09.24 (2004.09.23)	법원 경매	-
					(@3,700,000)			

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	경기 부천시 소사구 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	73,467,356,000	60,253,754,428	82.0	811	262	32.3
다세대	40,583,356,000	31,948,703,721	78.7	563	181	32.1
연립	1,003,000,000	758,839,841	75.7	8	4	50.0

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

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

평가대상	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
2동 4층 402호	35.74	17.324	135,000,000

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

### 2. 기타 참고사항

·.

## 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 소사구 소사본동 소재 "소사본동행정복지센터" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 무난한 편임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 근거리 소사역(1호선)이 소재하는 등 대중교통사정은 무난한 편임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 콘크리트평슬래브지붕 5층 건 중 4층 402호로서,  
 외벽 : 드라이비트 등 마감.  
 내벽 : 미상임.  
 창호 : 샷시 등 창호임.

### (4) 이용상태

다세대주택임.  
 ※ 자세한 이용상황은 후첨 '건물내부구조도 및 임대상황' 참조.

### (5) 설비내역

위생 및 급,배수설비, 난방설비, 주차장설비 등이 되어 있는 것으로 탐문조사됨.

## 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

2필지 일단의 세장형의 평지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약 5미터 내외 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

■ 소사본동 167-1, 167-28 : 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합),  
 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역(부원초-부천교육지원청문의)<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

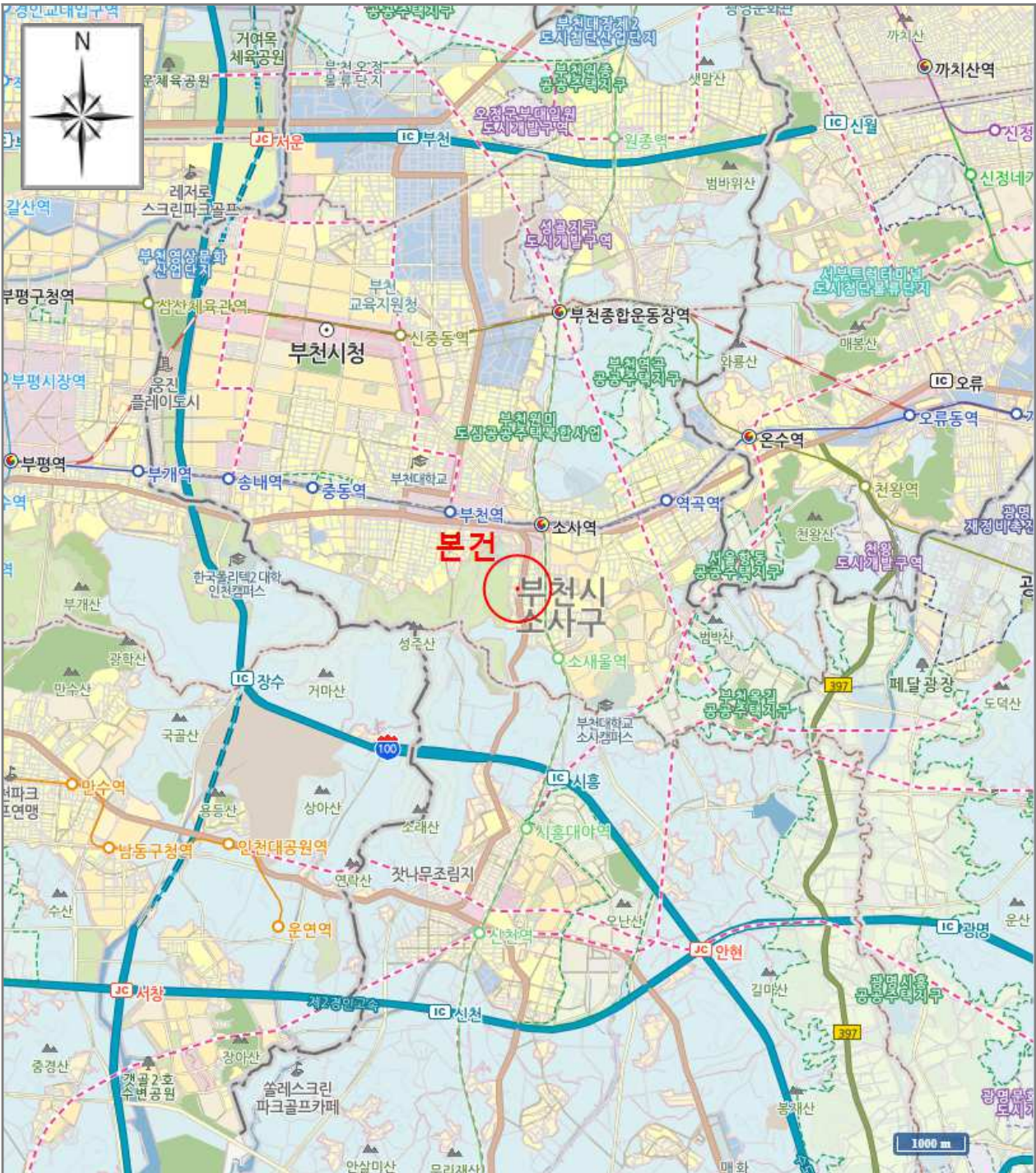
-.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

# 광역 위치도

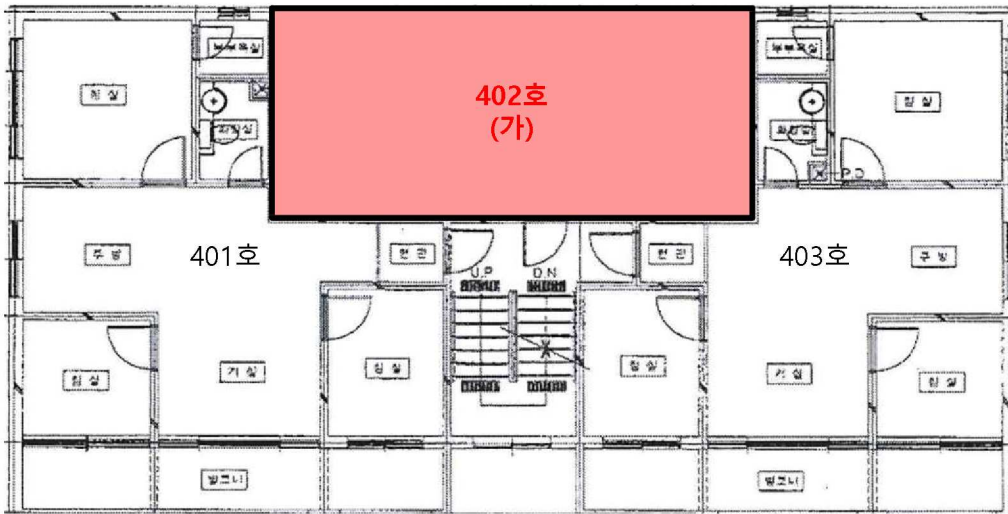
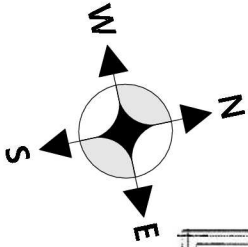
소재지	경기도 부천시 소사구 소사본동 167-1 외 1필지 한솔파크빌 2동 4층 402호
-----	--



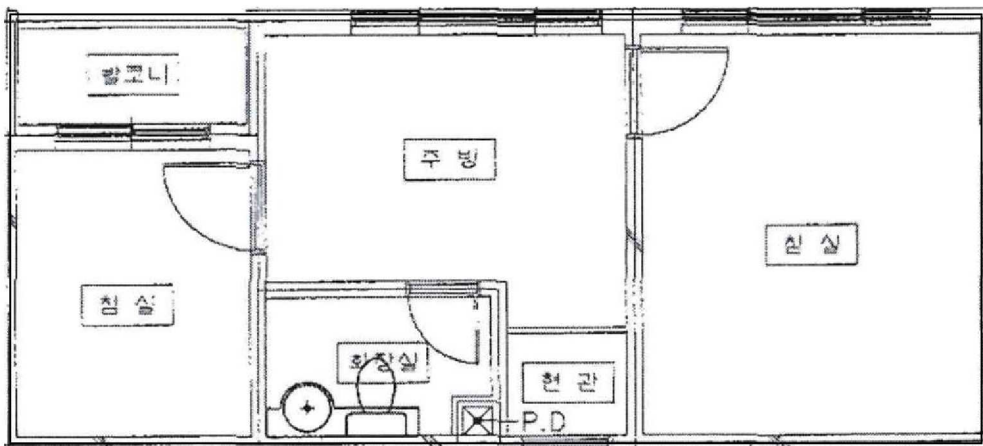


# 건물내부구조도 및 임대상황

NON SCALE



[ 본건 - 한솔파크빌 2동 4층 402호(가) ]



# 사 진 용 지

소재지	경기도 부천시 소사구 소사본동 167-1 외 1필지 한솔파크빌 2동 4층 402호
-----	--



전경사진



전경사진



주위환경

# 사 진 용 지

소재지

경기도 부천시 소사구 소사본동 167-1 외 1필지 한솔파크빌 2동 4층  
402호



일련번호(가) 출입문



일련번호(가) 현관표찰

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 250922-22-402

인천지방법원 부천지원 사법보좌관 이민호 귀하

의뢰번호 : 2025타경34518

## 사십오만구천팔백원정 (₩459,800.-)

2025-09-19 일자 귀 제 『 2025타경34518 』 호로 의뢰하신 『 박천수 소유물건(2025타경34518) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	290,000	기본수수료 ≒290,000원
나.여비	110,000	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000 【공부발급비】 토지이용계획 2,000 / 도면 200 / 집합등기부 1,000 【기타 실비】 사진 1,000 x 5컷 = 5,000원
물건조사비	10,000	
공부발급비	3,200	
임대차조사비	-	
기타 실비	5,000	
특별용역비	-	
소계	128,200	
수수료합계(공급가액)	418,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	41,800	
총계	459,800	
기납부 착수금	-	
정산 청구액	459,800	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(250922-22-402)로 하여 주시기 바랍니다.

※ (주)하나감정평가법인 서부지사 사업자등록번호 : 263-85-02120

★계좌번호★

◆ 신한은행-법원(본사) : 140-004-057278

예금주 【(주)하나감정평가법인】

(주)하나감정평가법인 서부지사

지사장 박성철



( TEL. : 032-271-2121 FAX. : 032-271-2122 )

문서번호 : 250922-22-402호

시행일자 : 2025. 09. 26

수 신 : 인천지방법원 부천지원  
사법보좌관 이민호

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 서부지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.09.19자 귀 제 2025타경34518호로 의뢰하신『박천수 소유물건(2025타경34518)』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부 끝.

(주)하나감정평가법인 서부지사  
지 사 장 박 성 철



담당감정평가사 : 최수진

우편 14598 경기도 부천시 원미구 상일로 100 3층 302호, 303호 (상동, 송내부건프라자)

TEL 032-271-2121 FAX 032-271-2122 <http://www.haac.co.kr>

(회계팀)TEL 032-271-2121 FAX 032-271-2122 EMAIL : hanaglo22@naver.com