

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 파산자 박광건의 파산관재인 김학무
소유물건(2025타경2304)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
박정길

감정평가서번호: 2025-06-06

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.

윤창구감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
윤 창 구

감정평가액	오억칠천만원정 (₩570,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	파산자 박광건의 파산관재인 김학무 (2025타경2304)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.25	2025.06.17 ~ 2025.06.25	2025.06.26

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
	구분건물	1개호 이	구분건물 하	1개호 여	- 백	570,000,000
합 계					₩570,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-25)

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 오정구 오정동 소재 "동산초등학교" 서측 인근에 위치하는 부동산(아파트)으로 인천지방법원 부천지원의 법원경매 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 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.06.25.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.06.17 ~ 2025.06.25.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-25)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 제조달원가에 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”

2. 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였으며 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것은 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 대상물건은 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가협회의 집합건물 토지, 건물 배분비율 등의 자료를 참고하여 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가격을 병기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-25)

V. 감정평가조건

해당사항 없음

VI. 그 밖의 사항

가. 본건은 공부(토지대장, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등)와 토지 및 건물의 현황, 면적, 형상 등을 종합적으로 검토한 바 물적동일성이 인정됨.

나. 본건 내부구조 및 설비 등은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 외부관찰 및 탐문으로 표준적인 이용상태와 집합건축물대장, 인근 유사물건의 평가전례 등을 참고하여 확인하였는 바 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-25)

I. 대상 물건 개요

기호	소재지	건물명	용도	구조	규모	사용승인일
1	경기도 부천시 오정구 오정동 717	오정휴먼시아	공동주택	철근콘크리트구조	15/0	2006-10-17

기호	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
1	○	○	○	-	○	-	○	-	

기호	동 층 호	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
가	105동 3층 303호	54.6829	84.84	23.4276	108.2676	78

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-25)

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	오정동 717	오정휴먼시아 13층 130*호	84.69	600,000,000	7,084,662	2025-02-11 2006-10-17
거2	오정동 717	오정휴먼시아 12층 120*호	84.69	540,000,000	6,376,196	2025-04-18 2006-10-17

나. 선정사유

인근지역내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례를 아래와 같이 비교 거래사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	오정동 717	오정휴먼시아 13층 130*호	84.69	600,000,000	7,084,662	2025-02-11 2006-10-17

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
가	거1	1.00	해당사항없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-25)

4. 시점수정

- 가. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점으로 정상화하는 작업임.
- 나. 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 경기도 부천시 아파트매매가격지수를 활용하여 산정함.
- 다. 본건은 아파트로 인근지역내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지 시점 수정치를 산정하였음.

[출처 : 한국부동산원]

기호	사례 기호	매매가격지수	산출내역	시점설명
가	거1	0.997	2025.02.11 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 100.0 2025.06.25 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.7 시점수정치 : $99.7/100.0=0.99700$	아파트 지역 : 경기도 부천시(25.02.11~25.06.25) 거래시점 : 2025.02.11, 2025년01월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.06.25, 2025년05월 지수를 적용 함

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

기호	사례기호	지역요인	비고
가	거1	1.00	본건과 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-25)

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

기호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	소계	비고
가	거1	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95	호별요인(층별)에서 열세함.

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치	구분	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	유사물건	6,500,000	7,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-25)

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
선1	오정동 726	오정휴먼시아 15층 150*호	84.69	589,000,000	6,954,776	2025-03-24 2006-10-17	법원경 매
선2	오정동 732	오정휴먼시아 3층 30*호	59.95	456,000,000	7,606,339	2025-03-21 2006-07-06	법원경 매
선3	오정동 717	오정휴먼시아 12층 120*호	84.83	610,000,000	7,190,852	2024-07-31 2006-10-17	법원경 매
선4	오정동 717	오정휴먼시아 10층 100*호	84.69	565,000,000	6,671,390	2004-06-27 2006-10-17	법원경 매

다. 본건의 거래사례

구분	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
본건	오정동 717	오정휴먼시아 105동 303호	84.84	445,000,000	7,084,662	2020-02-19 2006-10-17

라. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : 대한민국법원 법원경매정보]

소재지	물건용도	통계조회일	매각건수	매각가율	비고
경기도 부천시 오정구	아파트	2025-05-31	12	80	최근1년

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-25)

8. 전유면적당 단가의 결정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 단가(원/㎡)
가	거1	7,084,662	1	0.997	1	0.95	6,710,238

Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	동 층 호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	105동 3층 303호	84.84	6,710,000	570,000,000

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		
1. 가.	경기도 부천시 오정구 오정동	717	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 경사지붕 15층 1층 2층~15층(각각)	256.136 429.752			
	대지권의 동 소	목적인 717	토지의 대	표시 제2종일반주거지역	31,733.9			
	(내 전유부분의	건물의	표시)	철근콘크리트구조 제3층 제303호	84.84	84.84	570,000,000	비준가액
				1.소유권/대지권	54.6829 31,733.9x----- 31,733.9	54.6829		
합 계							₩570,000,000.-	
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 오정구 오정동 소재 "동산초등학교" 서측 인근에 위치하고 부근은 아파트, 다세대주택, 근린생활시설, 산업단지 등이 소재하고 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입이 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 제반교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

2006년 10월 17일 사용승인을 받은 철근콘크리트구조 철근콘크리트경사지붕 15층건중 제3층 제303호로
외벽:콘크리트외 페인팅마감등
내벽:벽지 및 일부타일마감등
창호:샤시창호등

(4) 이용상태

아파트로 이용되고 있음.

(5) 설비내역

위생설비, 상하수도설비, 승강기, 주차장, 난방설비등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

1필지 대체로 사다리꼴 모양의 토지로 아파트의 건부지로 이용되고 있음.

(7) 인접 도로상태등

단지내 포장도로를 통하여 외곽의 공도와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합),
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
항공표면<공항시설법>, 상대보호구역(동산초-교육청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(지혜샘유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(동산초-교육청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(지혜샘유치원
-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역(오정주거환경개선지구)
<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

해당사항없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 현장방문하였으나 거주인 등 이해관계인의 부재관계로 내부구조 등은 공부 및
인근 유사물건의 평가전례 등을 참고하여 일반적인 사양을 기준으로 평가하였으며
임대여부는 파악하지 못하였는 바 경매진행시 참고바랍니다.

위치도

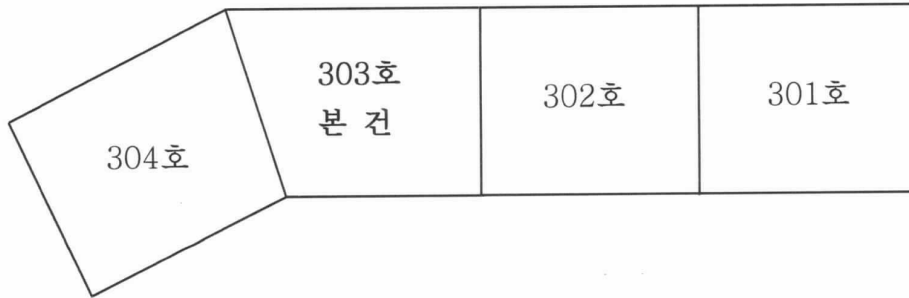


소재지	경기도 부천시 오정구 오정동 717 오정휴먼시아 105동 3층 303호
-----	---



건 물 개 황 도

층별배치도





:



:

