

# 감정평가서

의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득
건명	박운규 소유물건(2025타경34453)
감정서번호	250917-92-1

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.



청목감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
우 정 미

감정평가액	삼억일천구백만원정 (₩319,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박운규 (2025타경34453)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.25	2025.09.22 ~ 2025.09.25	2025.09.29		
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	1개호  하  여	-	319,000,000  백
	합 계					₩319,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 소사구 소사본동 소재 ‘소사초등학교’ 동측 인근에 위치하는 “부천한신아파트 104동 1층 101호” 대한 경매목적의 감정평가 건임.

### 2. 감정평가 근거법령 및 감정평가 방법

- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가하였음.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 감정평가 기준가치 및 기준시점, 기타사항

- 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조의 ‘시장가치’ 를 기준으로 감정평가함.
- 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.09.25.일자로 하며 2025.09.25.에 실시 조사를 실시하였음.

## 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 산정함.(거래사례비교법)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 부천시 소사구 소사본동 277-12, 265-24 (경기도 부천시 소사구 소사로170번길81)				
건물명, 층, 호수	부천한신아파트 104동 1층 101호				
용도	아파트	사용승인일		1984.9.24	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
	64.335	26.959	91.294	38.3	

## 3. 거래사례의 선정

사례	소재지	건물명	층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	소사본동 277-12외	부천한신 아파트	7층	64.335	38.3	340,000,000	감정평가 정보체계	25.03.17
								84.09.24
#2	소사본동 277-12외	부천한신 아파트	6층	64.335	38.3	317,000,000	감정평가 정보체계	25.06.09
								84.09.24

인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높으며, 기준시점 현재 등기완료된 거래사례인 <사례 #1>을 선정함

## 4. 사정보정

사례는 시세수준과 비교해 볼 때 정상적인 거래로 보임.(1.00)

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 조사 발표하는 전국부동산 가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 '경기도 부천시 소사구 아파트매매가격지수'를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 시점 수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2025.02) 가격지수 (거래시점상 2025년02월 지수를 적용함)	100.2
대상물건의 기준시점(2025.08) 가격지수 (기준시점상 2025년08월 지수를 적용함)	98.9
시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수	98.9/100.2 ≒ 0.98703

## 6. 가치형성요인비교

조건	구분 세항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	동일 아파트내 사례로서 단지 외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등				
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	내부요인 대등함.
	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	1.00	0.95	층별, 향별차이에서 본건 이 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등				
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	
누계		0.950		

## 7. 비준가액

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡/㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
340,000,000	1.00	0.98703	0.950	64.335/64.335	318,810,690	319,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ※ 참고가격 자료 (인근 평가전례)

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
소사본동 277-12외	부천한신 아파트	7층	84.495	51	경매	410,000	25.08.08
소사본동 277-12외	부천한신 아파트	12층	64.335	38.3	경매	309,000	25.07.18
소사본동 277-12외	부천한신 아파트	12층	64.335	38.3	경매	345,000	25.06.10

## III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 319,000,000원

### 2. 결정의견

평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.



# 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 위치하며, 인근은 아파트, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하여 교통여건 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 13층 건물 중 1층 101호로서,  
외벽: 몰탈위페인트 등 마감  
창호: 샷시 창호임.  
(건축물대장 사용승인일:1984.9.24)

## (4) 이용상태

본건은 아파트 임.

## (5) 설비내역

난방설비, 위생설비, 상하수도설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서, 아파트 부지로 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 아파트부지는 4면으로 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대 보호구역(창영초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등 토지거래허가구역, 대상:단독,다가구,아파트,연립,다세대(2025.8.26.~2026.8.25.)) (소사본동265-24 기준임)

### (9) 공부와의 차이

없 음

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

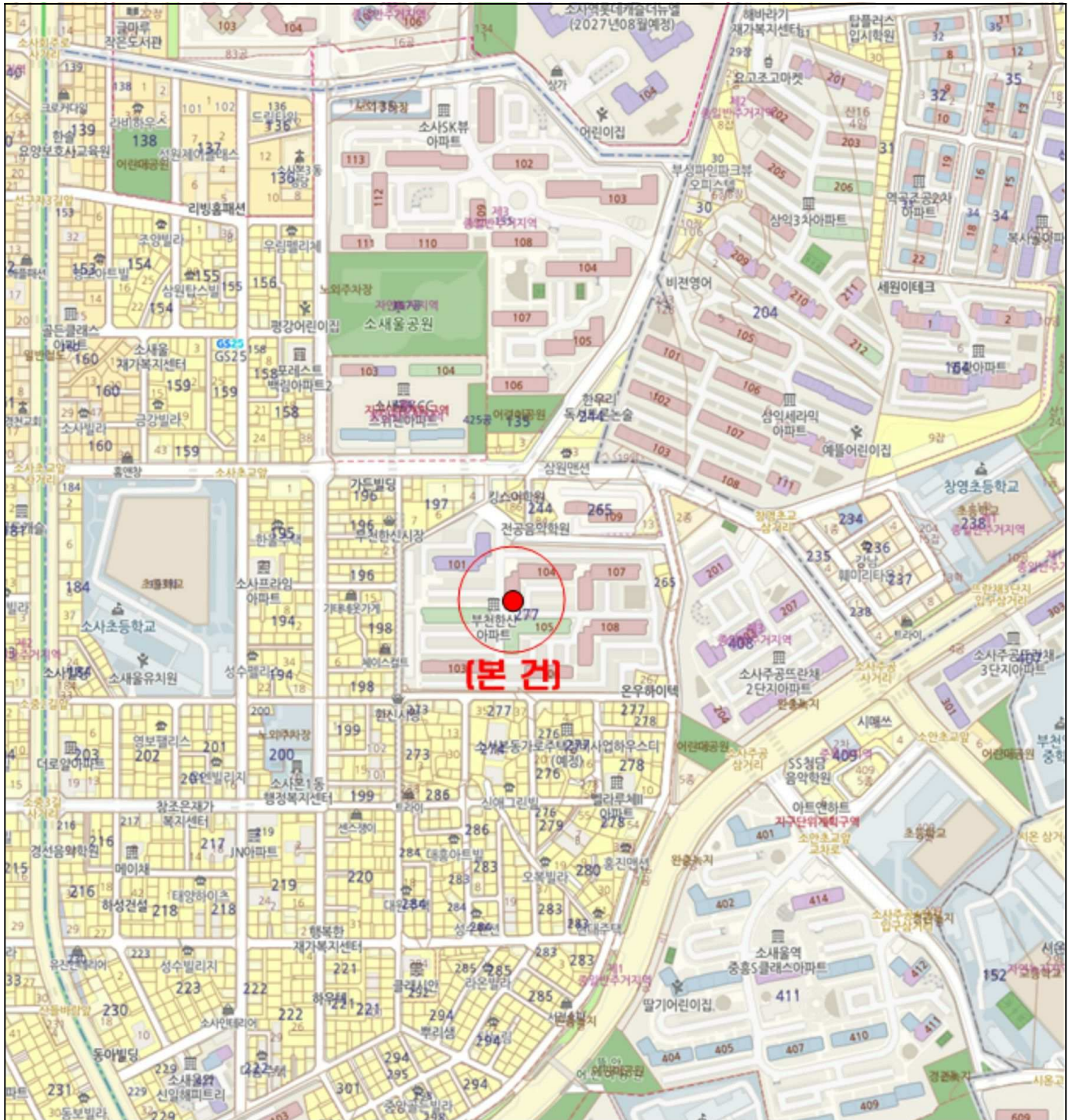
임대관계 이상임.

# 위치도



## 소재지

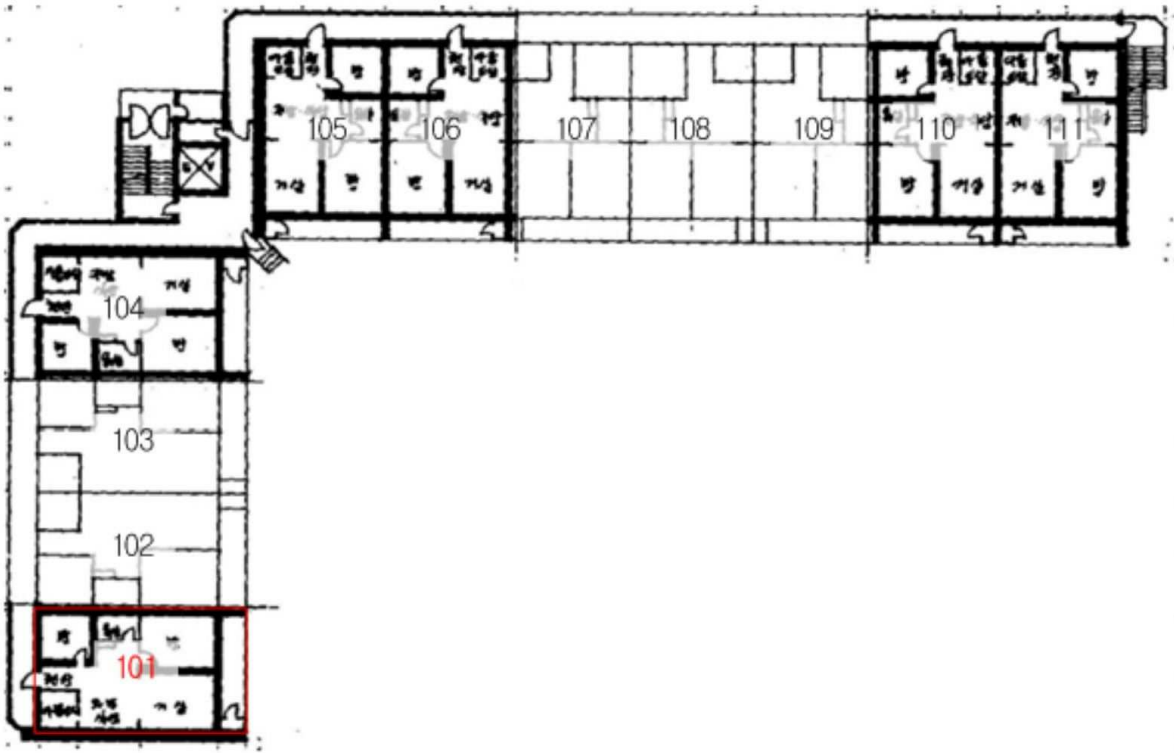
경기도 부천시 소사구 소사본동 277-12외 (경기도 부천시 소사구 소사로170번길 81) 부천한신아파트 104동 1층 101호



# 건물개황도

호별 배치도

*NO SCALE*

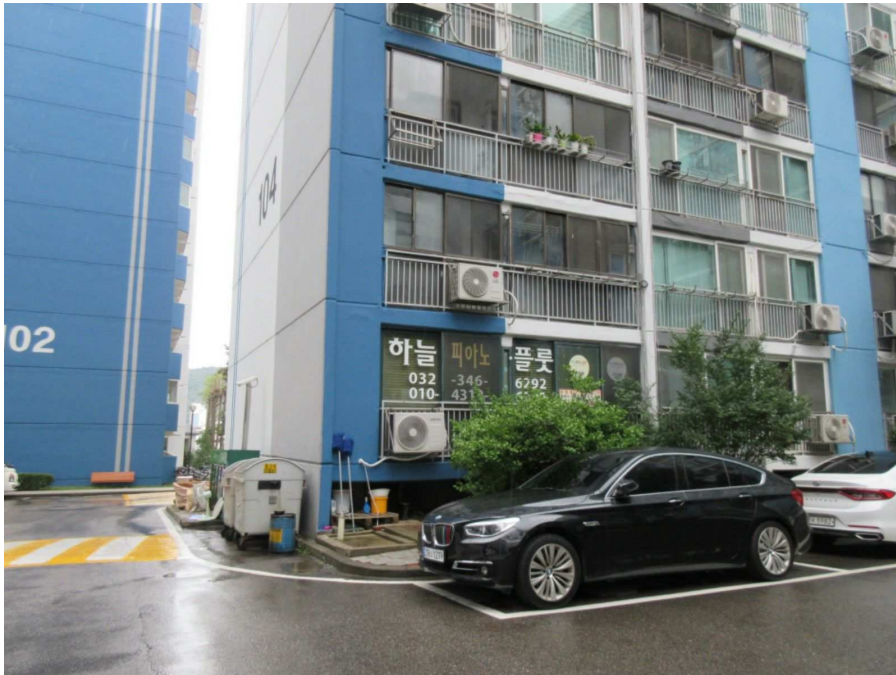


**(본 건)**

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지



본건 출입문



부천한신아파트 104동