감 정 평 가 서

의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순
건 명	백상훈 소유물건(2025타경32650)
감정서번호	250225-17-2

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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	일억삼천사백만원정(₩134,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	백상훈 (2025타경32650)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.06	2025.03.04 ~ 2025.03.06	2025.03.07

감정평가내용	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	134,000,000 백
	합 계					₩134,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 원미구 심곡동 소재 '부천대학교' 북측 인근에 위치하는 "쌍용씨동 2층 202호 " 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 2025.03.06.일자로 하며, 2025.03.06.일자 실지조사 시행하였음.

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 원미구 심곡동 448-8 (경기도 부천시 원미구 신흥로86번길 12)				
건물명, 층, 호수	쌍용씨동 2층 202호				
용 도	다세대주택	사용승인일		2003.3.21	
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
	35.1	7.965 (공용부분 '주')	43.065	17.4487	

3. 거래사례의 선정

사례	소재지	건물명	층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점 사용승인일
#1	심곡동 328-36	동진넥스빌	4층	35.46	19.1	140,000,000	감정평가 정보체계	24.03.26 03.11.15
#2	심곡동 444-26	동신맨션	5층	46.65	22.718	150,000,000	감정평가 정보체계	24.10.23 02.12.26

인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 거래사례인 <사례 #1>을 선정함

4. 사정보정

사례는 시세수준과 비교해 볼 때 정상적인 거래로 보임.(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 '경기도 서해안권 연립주택매매가격지수'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(2024.02) 가격지수 (거래시점상 2024년02월 지수를 적용 함)	100.2
대상물건의 기준시점(2025.01) 가격지수 (기준시점상 2025년01월 지수를 적용 함)	99.8
시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수	99.8/100.2 ≒ 0.99601

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	인근지역내 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	0.95	건물관리상태 등에서 본건이 열세함.
	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	1.02	층별차이에서 본건이 우세함.
	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		0.969		

7. 비준가액

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡/㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
140,000,000	1.00	0.99601	0.969	35.1/35.46	133,746,953	134,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 참고가격 자료 (인근 평가전례)

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
심곡동 448-37	대덕빌라	2층	43.44	20.675	경매	145,000	25.01.22
심곡동 328-16	동진 넥스빌	4층	37.36	20.12	경매	142,000	24.04.15
심곡동 445-18	대원 탑빌리지	4층	55.71	28.8	경매	187,000	24.01.09

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 134,000,000원

2. 결정의견

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

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 부천시 원미구 심곡동	448-8 쌍용씨동	공동주택	철근콘크리트조 콘크리트 평슬래브지붕 5층				
	<도로명 경기도 부천시 원미구	주소> 신흥로 86번길 12		1층 2층 3층 4층 5층 옥탑	8.28 76.14 74.94 73.08 53.13 9.84			
1	경기도 부천시 원미구 심곡동	448-8	대	(내)	127.7			
(1)				철근콘크리트조 2층 202호	35.1	35.1	134,000,000	비준가액
				1.소유권 대지권	17.4487/ 127.7	17.4487		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**80,400,000**	
						건 물 :	**53,600,000**	
	합 계						**₩134,000,000.-**	
			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 원미구 심곡동 소재 '부천대학교' 북측 인근에 위치하며, 인근은 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하여 교통여건 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 콘크리트평슬래브지붕 5층 건물 중 2층 202호로서,
외벽: 드라이비트 등 마감
창호: 샷시 마감.
(건축물대장 사용승인일:2003.3.21)

(4) 이용상태

본건은 다세대주택임.

(5) 설비내역

위생설비, 상하수도설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형 토지로서, 공동주택 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 토지 북측으로 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(소로3-307호선)(접합),가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(두리유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(부천대-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(새싹유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(심곡초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(연세유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(새싹유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

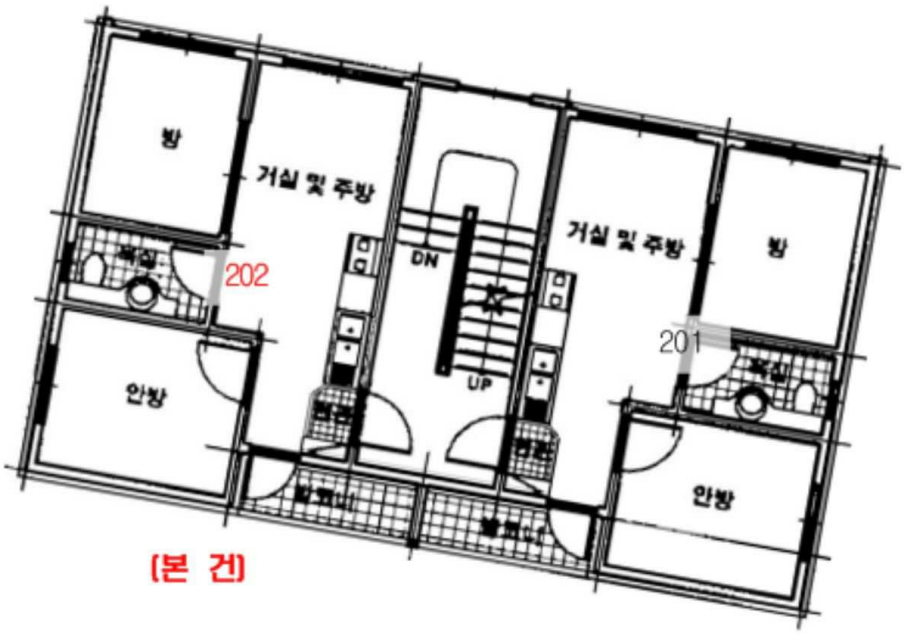
임대관계 미상임.

위 치 도

소 재 지	경기도 부천시 원미구 심곡동 448-8 (경기도 부천시 원미구 신흥로86번길 12) 쌍용씨동 2층 202호

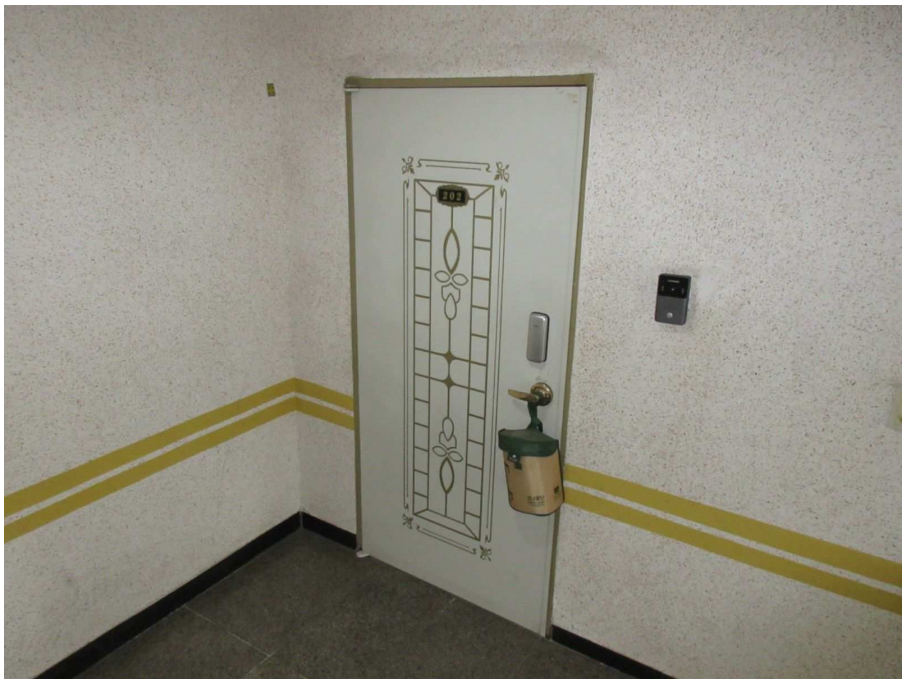
건 물 개 황 도

호 별 배 치 도 NO SCALE



사 진 용 지

본건 전경



본건 출입문

사 진 용 지

쌍용씨동

주위환경