

# 감정평가서

|       |                          |
|-------|--------------------------|
| 의뢰인   | 인천지방법원 부천지원 사법보좌관<br>송애순 |
| 건명    | 김푸름 소유물건(2025타경33680)    |
| 감정서번호 | IJ-250609-1              |

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.

인진감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
 정 현 석

|                                       |                          |              |              |              |           |                      |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|-----------|----------------------|
| 감정평가액                                 | 삼억육천만원정 (₩360,000,000.-) |              |              |              |           |                      |
| 의뢰인                                   | 인천지방법원 부천지원<br>사법보좌관 송애순 | 감정평가<br>목 적  | 법원경매         |              |           |                      |
| 제출처                                   | 인천지방법원 부천지원 경매1계         | 기준가치         | 시장가치         |              |           |                      |
| 소유자<br>(대상업체명)                        | 김푸름<br>(2025타경33680)     | 감정평가<br>조 건  | -            |              |           |                      |
| 목록표시<br>근 거                           | 귀 제시목록                   | 기준시점         | 조 사 기 간      | 작 성 일        |           |                      |
| 기 타<br>참고사항                           | -                        | 2025.06.11   | 2025.06.11   | 2025.06.14   |           |                      |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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                  |
|                                       | 아파트                      | 1개호<br><br>이 | 아파트<br><br>하 | 1개호<br><br>여 | -         | 360,000,000<br><br>백 |
|                                       | 합 계                      |              |              |              |           | ₩360,000,000         |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견<br><br>" 별 지 참 조 " |                          |              |              |              |           |                      |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 오정구 내동 소재 “내동중학교” 남동측 인근에 위치하는 아파트로, 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.06.11.임.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교검토는 생략하였음.

### 5. 그 밖의 사항

- (1). 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하여 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 지시에 따라 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 명세표상에 별도 부기하였음.
- (2). 본건은 표준적인 이용상황, 건축물현황도 및 현지조사한 사정 등을 참조하여 감정서를 작성하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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).

### 2. 대상물건의 개요

|            |                               |          |            |           |     |
|------------|-------------------------------|----------|------------|-----------|-----|
| 소재지        | 경기도 부천시 오정구 내동 54-1 (신흥로 375) |          |            |           |     |
| 건물명, 층, 호수 | 대림프라우드아파트 101동 5층 501호        |          |            |           |     |
| 용도         | 아파트                           | 사용승인일    | 2018.05.02 |           |     |
| 면적         | 전유면적 (㎡)                      | 공유면적 (㎡) | 분양면적 (㎡)   | 대지권면적 (㎡) | 전용률 |
|            | 63.62                         | 7.012    | 70.632     | 30.549    | 90% |

### 3. 거래사례의 선정

대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 다음의 거래사례를 선정 하였음.

| 사례 | 소재지     | 건물명        | 층/호수  | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (천원) | 자료 출처      | 거래시점               |
|----|---------|------------|-------|----------|---------|-----------|------------|--------------------|
|    |         |            |       |          |         |           |            | 사용승인일              |
| #1 | 내동 54-1 | 대림프라우드 아파트 | 4/40* | 64.72    | 31.08   | 362,000   | 등기사항 전부증명서 | 2024.06.01<br>2018 |

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

한국감정원 발표하는 주요지역별 유형별 주택가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘경기도 서해안권 부천시 아파트 매매가격지수’를 활용하여 산정함.

- ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 97.8 (2024.05)
  - ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.9 (2025.04)
  - ▶ 시점 수정치 :  $99.9/97.8 \div 1.02147$
- \*2025년 04월 이후 미발표

## 6. 가치형성요인비교

| 구분   |   | 격차율   |      | 비고                          |
|------|---|-------|------|-----------------------------|
| 조건   | 세항목   | 사례    | 대상   |                             |
| 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무 시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등    | 1.00  | 1.00 | 동일 건물인 바 본건과 사례의 외부요인은 동일함. |
| 건물요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.00  | 1.00 | 본건과 사례의 건물요인은 동일함.          |
| 개별요인 | 층별효용, 향별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등               | 1.00  | 1.00 | 본건과 사례의 개별요인은 동일함.          |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인   | 1.00  | 1.00 | 기타 요인은 대등함.                 |
| 누계   |   | 1.000 |      | 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 비준가격

| 거래사례        | 사정보정 | 시점수정    | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교        | 비준가격        |
|-------------|------|---------|--------------|-------------|-------------|
| 362,000,000 | 1.00 | 1.02147 | 1.000        | 63.62/64.72 | 363,000,000 |

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

|         |                                |
|---------|--------------------------------|
| 본건 가격수준 | 330,000,000원~380,000,000원 내외수준 |
|---------|--------------------------------|

### 2. 인근의 평가전례 및 거래사례

| 소재지        | 건물명           | 층/호수  | 전유면적  | 대지권    | 유형           | 감정평가<br>액(천원) | 기준시점       |
|------------|---------------|-------|-------|--------|--------------|---------------|------------|
|            |               |       |       |        |              |               | 사용승인일      |
| 본          | 건             | 평가    | 전     | 례      | 공동주택<br>가격자문 | 340,000       | 2024.06.19 |
|            |               |       |       |        |              |               | 2018       |
| 내동<br>54-1 | 대림프라우드<br>아파트 | 6/60* | 63.62 | 30.549 | 거래사례         | 340,000       | 2023.07.31 |
|            |               |       |       |        |              |               | 2018       |
| 본          | 건             | 거래    | 사     | 례      | 거래사례         | 340,000       | 2024.06.13 |
|            |               |       |       |        |              |               | 2018       |

## IV. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 비준가격, 부동산 탐문조사 가격수준, 평가전례 등을 종합  
참작하여, ₩360,000,000원으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물 평가명세표

| 소 재 지   | 경기도 부천시 오정구 내동 54-1 (신흥로 375)                    |                       |         |         |                       |             |
|---|--|-----------------------|---------|---------|-----------------------|-------------|
| 건 물 명   | 대림프라우드아파트 101동                                   |                       |         |         |                       |             |
| 기<br>호  | 구<br>분   | 지<br>목<br>및<br>용<br>도 | 면 적 (㎡) |         | 감정평가액                 | 비 고         |
|   |  |                       | 공 부     | 사 정     |                       |             |
| 1   | (1동의 건물의 표시)<br>경기도 부천시 오정구 내동 54-1<br>대림프라우드아파트 | 공동주택,<br>근린생활<br>시설   |         |         |                       |             |
|   | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>10층                    |                       |         |         |                       |             |
|   | 1층   |                       | 117.04  |         |                       |             |
|   | 1층   |                       | 12.88   |         |                       |             |
|   | 2층~6층 각  |                       | 213.58  |         |                       |             |
|   | 7층   |                       | 217.78  |         |                       |             |
|   | 8층   |                       | 166.02  |         |                       |             |
|   | 9층, 10층 각  |                       | 144.82  |         |                       |             |
|   | 옥탑1층   |                       | 12.88   | (연면적제외) |                       |             |
|   | (전유부분의 건물의 표시)<br>5층 501호<br>철근콘크리트구조            |                       |         | 63.62   | 63.62                 | 360,000,000 |
| (대지권의 목적인 토지의 표시)<br>토지의 표시:<br>1.경기도 부천시 오정구 내동 54-1 | 대  | 814.9                 |         | 토지·건물   | 배분내역                  |             |
| 대지권의종류:1.소유권<br>대지권의비율:1.                             |  | 30.549                |         | 토 지 :   | 144,000,000           |             |
|   |  | 814.9x----            | 30.55   | 건 물 :   | 216,000,000           |             |
|   |  | 814.9                 |         |         |                       |             |
| <b>합 계</b>  |  |                       |         |         | <b>₩360,000,000.-</b> |             |
|   | 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 내동 소재 "내동중학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택, 아파트 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용여건은 무난한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건내 5층 501호로서  
 (사용승인일: 2018.05.02)  
 외벽: 파벽돌 붙임 마감  
 내벽: 벽지 등 마감  
 창호: 샷시 창호 마감

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, E/V 및 난방설비 등을 구비하고 있음.

# 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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형의 토지로서 공동주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 광대로변의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한 구역(전부제한구역), 항공표면, 상대보호구역(내동중-교육청문의), 과밀억제권역.

(9) 공부와의 차이

없 음.

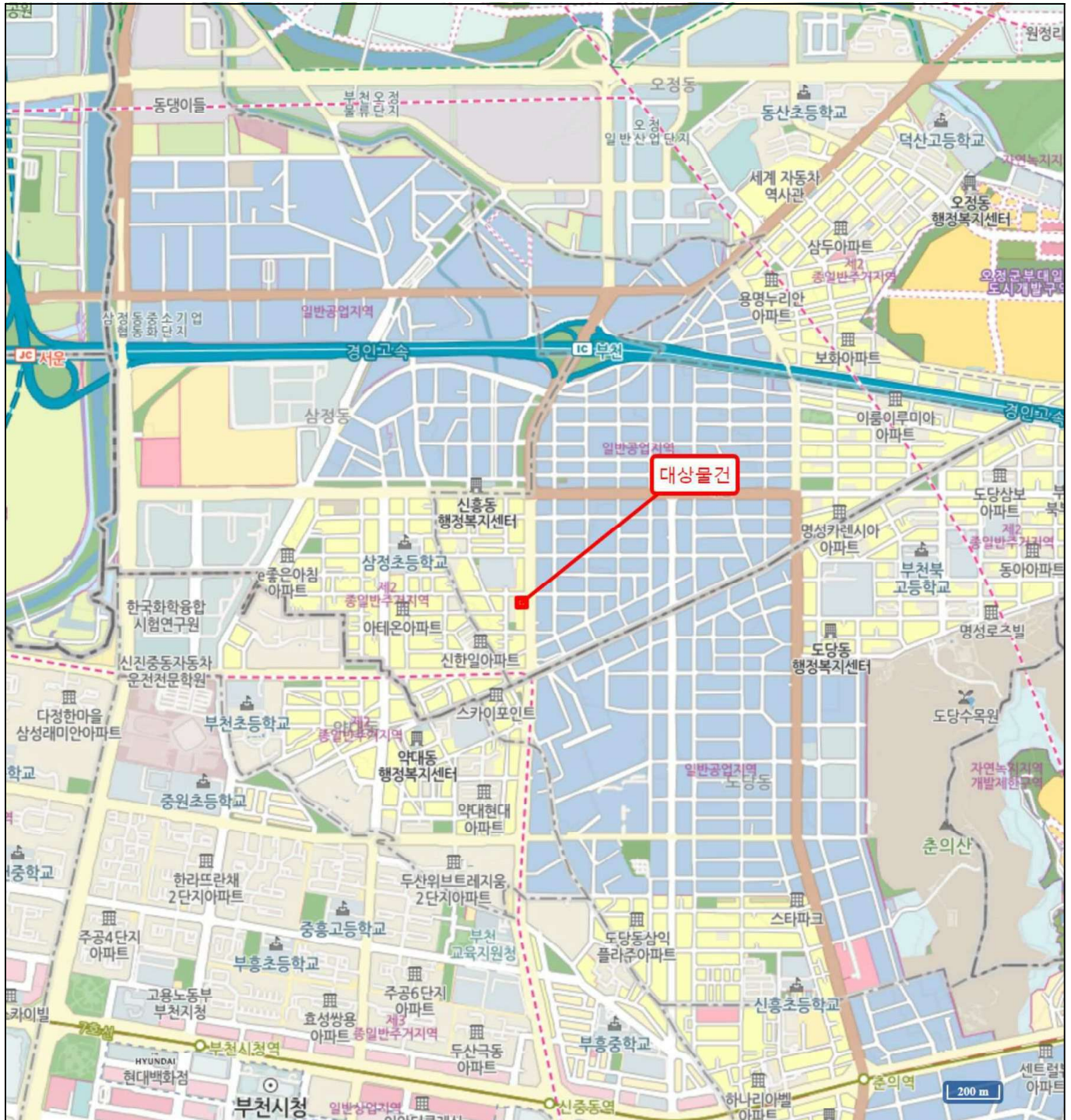
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1). 임대관계: 미상임.
- 2). 기타사항: 없 음.

# 광역위치도



|     |                                      |
|-----|--------------------------------------|
| 소재지 | 경기도 부천시 오정구 내동 54-1 대림프라자아파트 5층 501호 |
|-----|--------------------------------------|



# 위치도



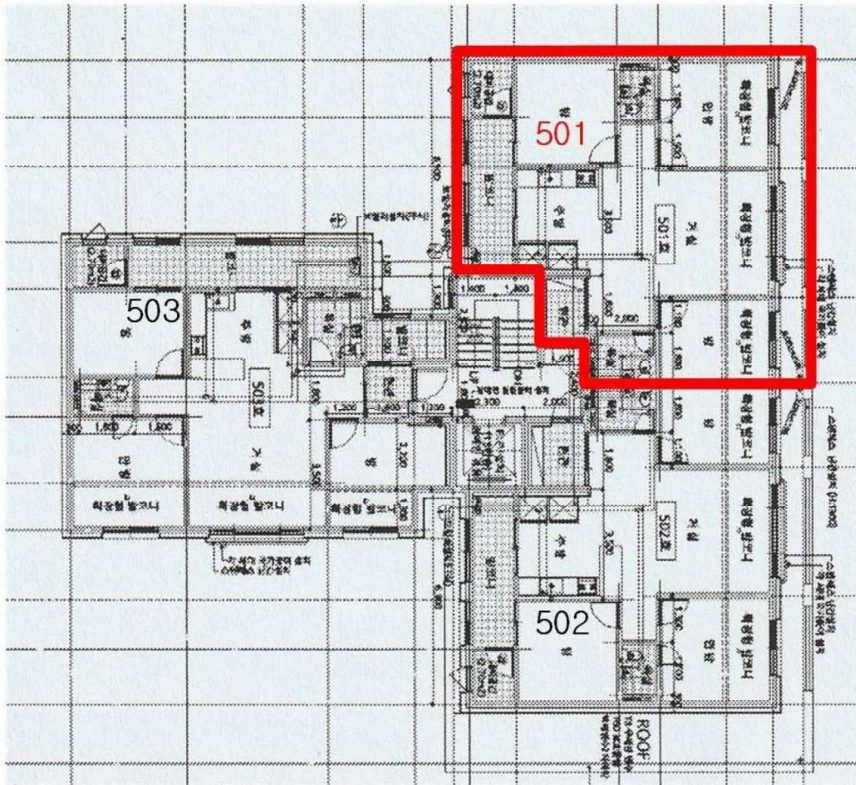
|     |                                       |
|-----|---------------------------------------|
| 소재지 | 경기도 부천시 오정구 내동 54-1 대림프라우드아파트 5층 501호 |
|-----|---------------------------------------|



# 건물개황도

None Scale

## < 호별 배치도 >



본건 < 대림프라우드아파트 (101동) 5층 501호 >

# 사 진 용 지

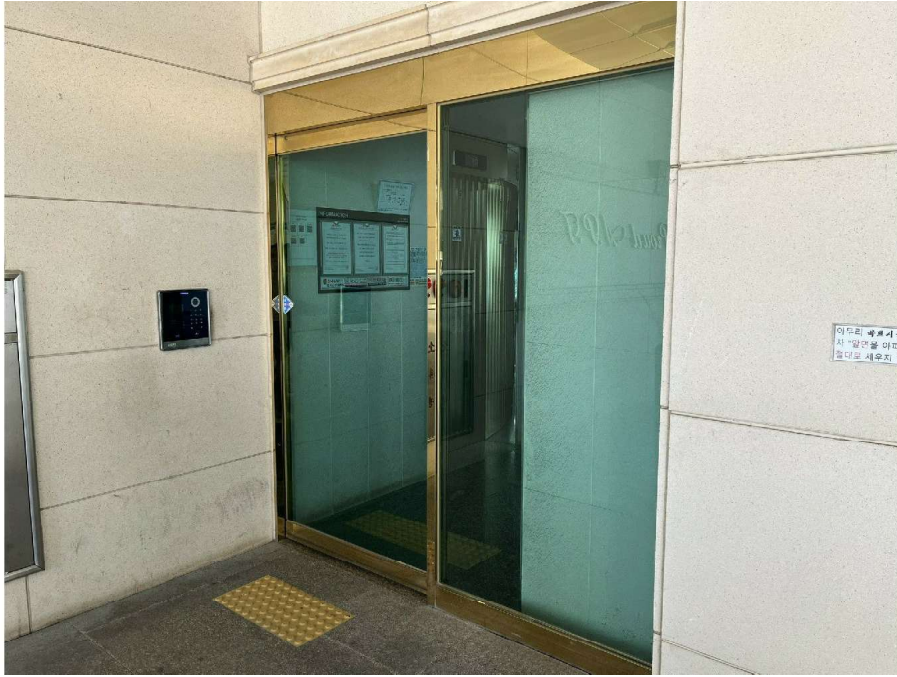


본건 전경



주위 환경

# 사 진 용 지



공동 출입구



현관 입구