

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김유신 소유물건(2025타경33787)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 송애순

감정평가서번호: KI경아25062054



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.

K-land감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 일 환

감정평가액	삼억원정 (₩300,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김유신 (2025타경33787)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.04	2025.06.30 ~ 2025.07.04	2025.07.04		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	300,000,000
	합계					₩300,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

(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	경기도 부천시 소사구 범박동 [도로명주소] 경기도 부천시 소사동로 112	158 다청림 아파트	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층						
							지2층	629.19		
							지1층	256.81		
							1층	197.93		
							2층~8층 각	196.04		
							9층	196.88		
							10층	195.88		
							옥탑1층	27.56		
							옥탑2층	23.97		
						1. 동 소	158	대	제3종일반주거지역	992.7
	동 소	158 위 지상	(소매점)	(내) 철근콘크리트구조 지1층 비01호	86.62	86.62	300,000,000	- 비준가격 - 공용부분 면적 포함 - 현황 주거용으로 탐문조사됨		
			소유권	45.94						
			1 × --- 대지권	992.7 × --- 992.7	45.94					
	합 계						배분내역 토 지 : 90,000,000 건 물 : 210,000,000			
							₩300,000,000.-			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 소사구 범박동 소재 “부천일신초등학교” 북측 인근에 위치하는 구분건물(통칭 다청림아파트 지1층 비01호)에 대한 인천지방법원 부천지원의 (강제)경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 기준(근거)

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 감정평가법)」, 「감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감칙」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가의 방법

본건은 구분건물로서 「감칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후, 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기준시점

본건은 「감칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 07월 04일을 기준시점으로 함.

6. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였으며, 2025.07.02 실지조사를 통하여 대상물건의 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

실지조사 시 이해관계인의 폐문부재로 대상물건의 내부구조 및 이용상태 등은 확인치 못하였으며, 대상물건은 공부(집합건축물대장)상 소매점으로 등재되어 있으나 현황 주거용으로 이용 중인 것으로 탐문·조사되었으니 업무에 참고바랍니다.

또한, 대상물건은 공부상 지1층으로 등재되어 있으나, 북서측 소사동로를 기준하여 2층에 해당되며 남동측의 범박힐스테이트2단지아파트를 기준하면 지하1층에 해당됨.

나. 대상물건의 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물대장을 기초한 표준적인 이용상황 및 건축물현황도면 등을 기준하였음.

다. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원의 “토지·건물 배분비율표(2012년)”를 기준으로 토지와 건물의 가액을 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 표기하였으니 업무에 참고바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개황

소재지	경기도 부천시 소사구 범박동 158 [도로명주소] 경기도 부천시 소사동로 112					
명칭	(통칭) 다청림아파트					
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적 (m ²)	규모		
	대	3종일주	992.7	지하2층 / 지상10층		
	구조	연면적(m ²)	주용도	사용승인일		
	철근콘크리트구조 평스라브지붕	2,848.97	공동주택	2010.11.15		
감정평가 대상물건의 개요	층, 호수	면적(m ²)			소유권 대지권(m ²)	용도
		전유	공용 <*1>	합계		
	지1층 비01호	86.62	45.28	131.90	45.94/ 992.7	(소매점)

<*1> : 공용부분면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

구분	소재지	건물명	용도	층/ 호명칭	전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (거래단가)	거래시점
								사용승인일
A	범박동 153-2	부천범박 힐스테이트 2단지 201동	아파트	1층 1**호	84.49	38.2312	508,000,000 (6,012,545원/㎡)	2025.06.21
								2004.06.21
B	범박동 153-2	부천범박 힐스테이트 2단지 202동	아파트	1층 1**호	84.49	38.2312	520,000,000 (6,154,574원/㎡)	2025.03.14
								2004.06.21

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서

나. 비교거래사례의 결정

위 거래사례 중 상대적으로 최근의 거래사례인 사례(A)를 비교거래사례로 선정함.

4. 사정보정

정상적인 거래로 판단되며 사정보정 요인 없음.

5. 시점수정

한국부동산원이 매월 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 주요지역별·유형별 매매 가격지수 중 “경기도 부천시 소사구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 월별 경기도 부천시 소사구 아파트 매매가격지수(2025.03 = 100)

구분	2024년 06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월	2025년 01월	02월	03월	04월	05월
지수	98.5	99.0	99.4	99.8	100.1	100.3	100.4	100.4	100.2	100.0	99.8	99.5

- 시점수정치 산정

구분	가격지수
거래사례 거래시점(2025.05) 매매가격지수	99.5
대상물건 기준시점(2025.05) 매매가격지수	99.5
시점수정치(기준시점 지수/거래시점 지수)	$99.5/99.5 \approx 1.00000$

거래시점: 2025.06.21. 2025년 05월 지수를 적용함.

기준시점: 2025.07.04, 2025년 05월 지수를 적용함.

6. 가치형성요인 비교

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분		격차율		비고
조건	세항목	비교 사례	대상 물건	
외부요인	대중교통 이용의 편의성	1.00	0.80	대상은 비교거래사례에 비해 차량이용의 편리성 및 편의시설 등의 배치 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설 등의 배치			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.80	대상은 비교거래사례에 비해 단지내 총 세대 수 및 최고층수 등에서 열세함.
	단지 내 총 세대 수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지 내 통로구조			
호별요인	층별효용	1.00	0.90	대상은 비교거래사례에 비해 내부 평면방식 등에서 열세함.
	향별효용			
	위치별효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개별요인 비교치		1.000	0.576	상승식

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례법에 의한 시산가격(비준가격)

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (m ²)	시산가격 (원)
1	508,000,000	1.00	1.00000	0.576	86.62/84.49	300,000,000

※ 시산가격은 십만단위에서 반올림하였음.

Ⅲ. 참고가격자료

1. 탐문조사 가격수준(인근 유사부동산)

가격(호가)수준 : 3,500,000원/m ²	조사처 : 정보사이트, 인근부동산
--------------------------------------	-----------------------

2. 인근 평가전례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분	소재지	건물명	층/ 호명칭	전유 면적(m ²)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
①	범박동 158	다청림 아파트	3층 3**호	84.96	272,000,000 (3,201,507원/m ²)	공동주택 가격자문	2021.03.10
							2010.11.15
②	범박동 158	다청림 아파트	10층 10**호	84.96	265,000,000 (3,119,115원/m ²)	공동주택 가격자문	2020.09.16
							2010.11.15

3. 본건 거래사례

-

4. 법원경매 통계분석 [출처:대법원]

구 분	경기도 부천시 소사구(2024.07 ~ 2025.06)			
	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
다세대·연립	252	88	34.9%	79.1%
아파트	72	29	40.3%	87.5%
오피스텔	55	16	29.1%	84.1%

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(탐문조사 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

소재지 : 경기도 부천시 소사구 범박동 158 (통칭)다칭립아파트					
기호	대상물건	전유면적 (㎡)	대지소유 지분(㎡)	감정평가액 (원)	비고 (토지건물 배분 비율에 의한 가액(원))<*1>
1	지1층 비01호	86.62	45.94	300,000,000	토지: 90,00,000 건물: 210,000,000

<*1>: 경기도 서해안권 중층 아파트 토지·건물 배분비율표(한국부동산원, 2012년)

구분	신축~5년		6~15년		16~25년		25년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
경기도 서해안권 중층 아파트	2	8	3	7	4	6	6	4

본건의 경우 사용승인일 기준 약14년 경과한 건물로서 위 배분비율표를 기준하여 토지·건물 배분비율을 “3 : 7” 으로 결정하였음.

(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

대상물건은 경기도 부천시 소사구 범박동 소재 "부천일신초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근 교통시설 및 간선도로와의 거리, 편의성 등 고려 시 제반 교통상황은 보통수준임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 10층 건물(다청림아파트) 내 지1층 비1호로서,
(사용승인일: 2010.11.15)

외 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
창 호 : 샷시창호 등

(4) 이용상태

대상물건은 집합건축물대장상 용도는 소매점으로 등재되어 있으나, 현황 주거용으로 이용 중인 것으로 탐문·조사되었음.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 갖추어져 있음.

(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) |

사다리형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 건물 북서측의 광대로(소사동로)에 접한 접면너비 약7미터의 진입도로를 통하여 차량이 진입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(멘사유치원-교육청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(일신중-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(일신초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(창영초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

대상물건은 공부(집합건축물대장)상 소매점으로 등재되어 있으나, 현황 주거용으로 이용 중인 것으로 탐문·조사되었음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 대상물건은 공부상 지1층으로 등재되어 있으나, 북서측 소사동로를 기준하여 2층에 해당되며 남동측의 범박힐스테이트2단지아파트를 기준하면 지하1층에 해당됨.

위 치 도



소재지

경기도 부천시 소사구 범박동 158 다청림아파트 지1층 비이호



