

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박연숙 소유물건(2025타경33415)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관  
최보경

감정평가서번호: 태산250512-1

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.

태산감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김태봉

감정평가액	이억칠천만원정 (₩270,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박연숙 (2025타경33415)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.15	2025.05.12 ~ 2025.05.15	2025.05.16		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	270,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>				₩270,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 소사구 송내동 소재 "부천남중학교" 남측 인근에 위치하는 구분건물 (도시형생활주택-단지형다세대주택)에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 평가하였으며, 평가에 있어 별도의 부가 조건은 전제하지 않고 평가하였음.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 15일로 함.

### 4. 감정평가기준 및 방법

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였음.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근의 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가가액을 결정하되, 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당되어 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타사항

가. 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표”상에 기재하되, 한국부동산연구원의 「최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택, 2021.12.31.)」상의 배분비율을 적용하였음.

구 분	5년이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
배분비율 (서해안권)	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2

나. 본건에 대한 현장조사시 내부를 확인하지 못하여 건축물현황도 등을 종합 참작하였으니 경매진행시 참고 바람.

## Ⅱ. 대상물건의 개요

기호1	소재지	경기도 부천시 소사구 송내동 679-13 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 마리로24번길 12			
	건물명/동/ 층/호수	삼성그린타운 4층 402호			
	용도	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	사용승인일		2019.02.26
	면적	면적(m <sup>2</sup> )			비고
	전유	공용(주)	전유+공용	대지권	
	54.07	6.83	60.9	38.2888	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례의 선정

기호	소재지 지번	송내동 67□-□□	건물명/동/층/호수	□□□□□□ 2층 20□호		
(ㄱ)	거래가액 (천원)	거래 시점	면적(m <sup>2</sup> )		사용 승인	비고
			전유	대지권		
	230,000	2023.11.01	46.65	33.0345	2019.02.26	-

- 대상물건의 인근에 소재하는 등 가치형성요인이 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 상기사례를 선정함.

### 2. 사정보정

인근지역의 유사부동산의 거래수준을 토대로 할 때 거래사례의 가격수준은 거래자 당사자간 특별한 사정개입은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

### 3. 시점수정

#### 가. 시점수정을 위한 지표의 결정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 '경기도 서해안권 연립다세대매매가격지수'를 활용하여 시점수정치를 산정함.

#### 나. 시점수정치 산정 (자료: 부동산통계정보시스템)

가격지수		산 출 식	시점수정치
'25.04 적용 (기준시점: 2025.05.15.)	100	100.0	0.99305
'23.10 적용 (거래시점: 2023.11.01.)	100.7	100.7	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래시점은 직전 달의 매매가격지수를 적용함.
- 기준시점은 직전 달의 매매가격지수를 적용하되, 직전 달의 매매가격지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 지수를 적용함.

### 4. 가치형성요인 비교

#### 가. 비교항목

단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조(복도식/계단식), 승강기 유무 등	1.00
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	1.02
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00
가치형성요인 비교치		1.020

#### 나. 가치형성요인 비교치 결정

거래사례 대비 본건의 가치형성요인은 층별 효용에서 우세함. (1.02)

### 5. 비준가격의 산정

기호	사례거래 가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격(원)	비 고
1	230,000,000	1.00	0.99305	1.02	54.07	270,024,919	-
					46.65		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 인근 유사물건 평가전례 등(자료: KAPA HUB PLUS, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지 지번	동/층 /호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가 가액 등 (천원)	평가 목적 등	기준 시점 등 사용 승인
A	송내동 67□-□□	□□□□□□ 2층 20□호	54.07	38.2888	257,000	경매	2025.03.26
							2019.02.26
B	송내동 67□-□□외	□□□□□□ 6층 60□호	49.06	29.54	263,000	경매	2024.02.05
							2019.07.05
C	송내동 67□-□	□□□□□□ 4층 40□호	39.9	27.67	230,000	경매	2025.01.22
							2019.10.29
D	송내동 60□-□	□□□□□□ □□□동 5층 50□호	51.875	36.34	292,000	실거래	2024.06.05
							2020.04.28
E	송내동 67□-□	□□□□□□□□ 5층 50□호	49.99	34.69	280,000	실거래	2024.04.25
							2019.10.29

2. 감정평가액 결정 및 의견

가. 결정의견

거래사례비교법에 의거 산출된 시산가액의 합리성이 상기 참고 가격자료(평가전례, 실거래자료 등) 등에 의하여 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 본건의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

나. 감정평가액의 결정

기호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	54.07	270,000,000	삼성그린타운 4층 402호
<b>합계</b>		<b>270,000,000</b>	-

# 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 송내동  [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 마니로24번길 12	679-13 삼성그린 타운	도시형 생활주택 (단지형 다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				1층	15.94			
				2층	160.8			
				3층	160.8			
				4층	160.8			
				5층	160.8			
			옥탑1층 (연면적제외)	10.8				
	1.경기도 부천시 소사구 송내동	679-13	대	제2종일반주거지역	414.4			
			(내)	철근콘크리트구조 4층 402호	54.07	54.07	270,000,000	
				1.소유권대지권	38.2888	38.2888		
				----- 414.4				
<b>합 계</b>							<b>₩270,000,000.-</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 소사구 송내동 소재 "부천남중학교" 남측 인근에 위치하고, 본건 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 및 학교 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 등의 대중교통시설이 소재함.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물내 4층 402호로서,  
외벽: 치장타일, 석재붙임 등 마감  
창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

집합건축물대장상 도시형생활주택(단지형다세대주택)임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기, 난방설비 등 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대주택)의 건부지로 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 부지의 남측으로 노폭 약12m 정도의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(심곡지구 지구단위계획구역), 소로3류(폭 8m 미만)(소로3-757호선)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역((경기경영고)<기타사항은 부천교육지원청에 문의>)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역((정명고)<기타사항은 부천교육지원청에 문의>)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(도원초-교육청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(부천남중-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(성주초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(해아유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역

## (9) 공부와의 차이

없 음.

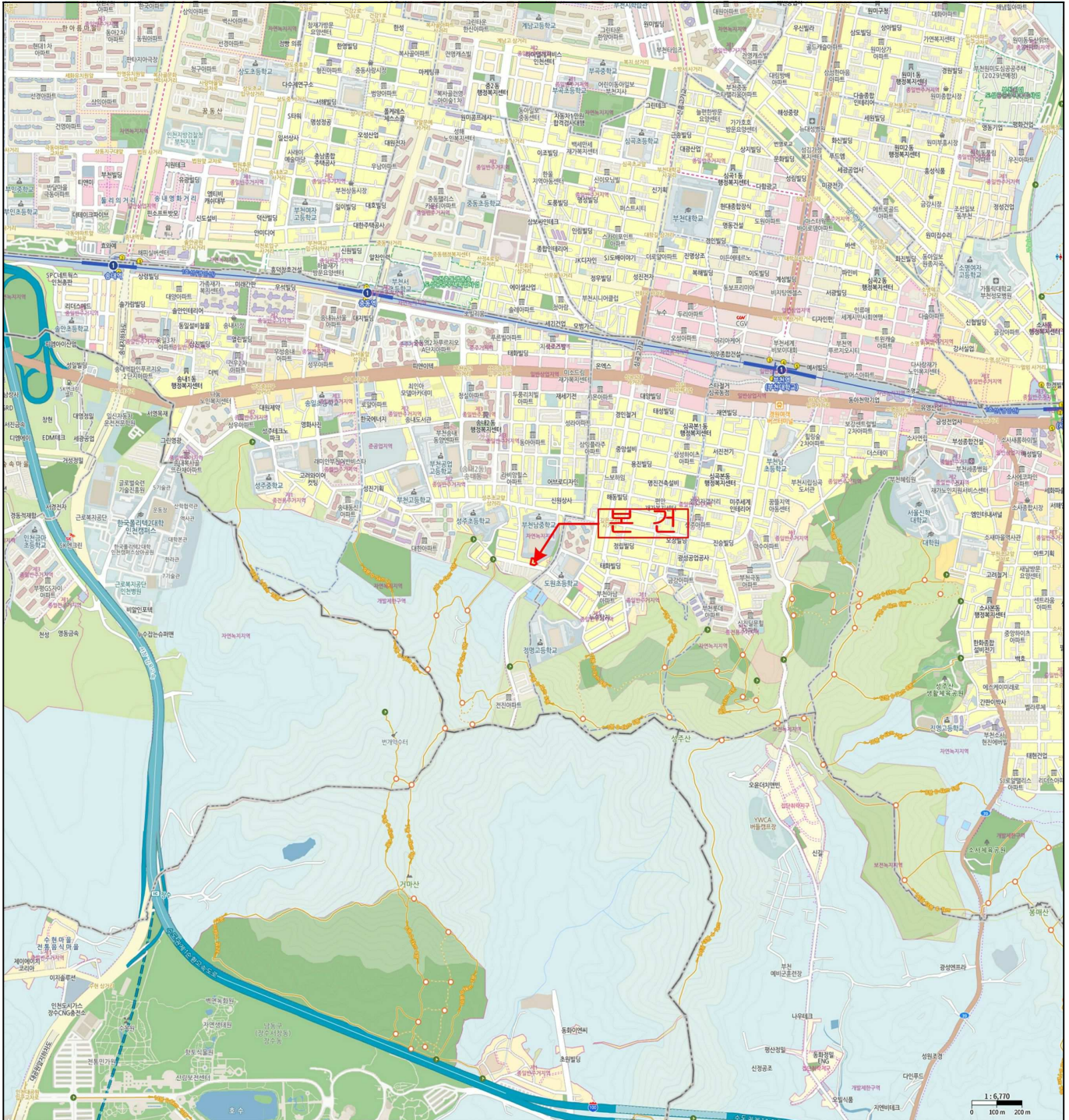
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

# 위치도



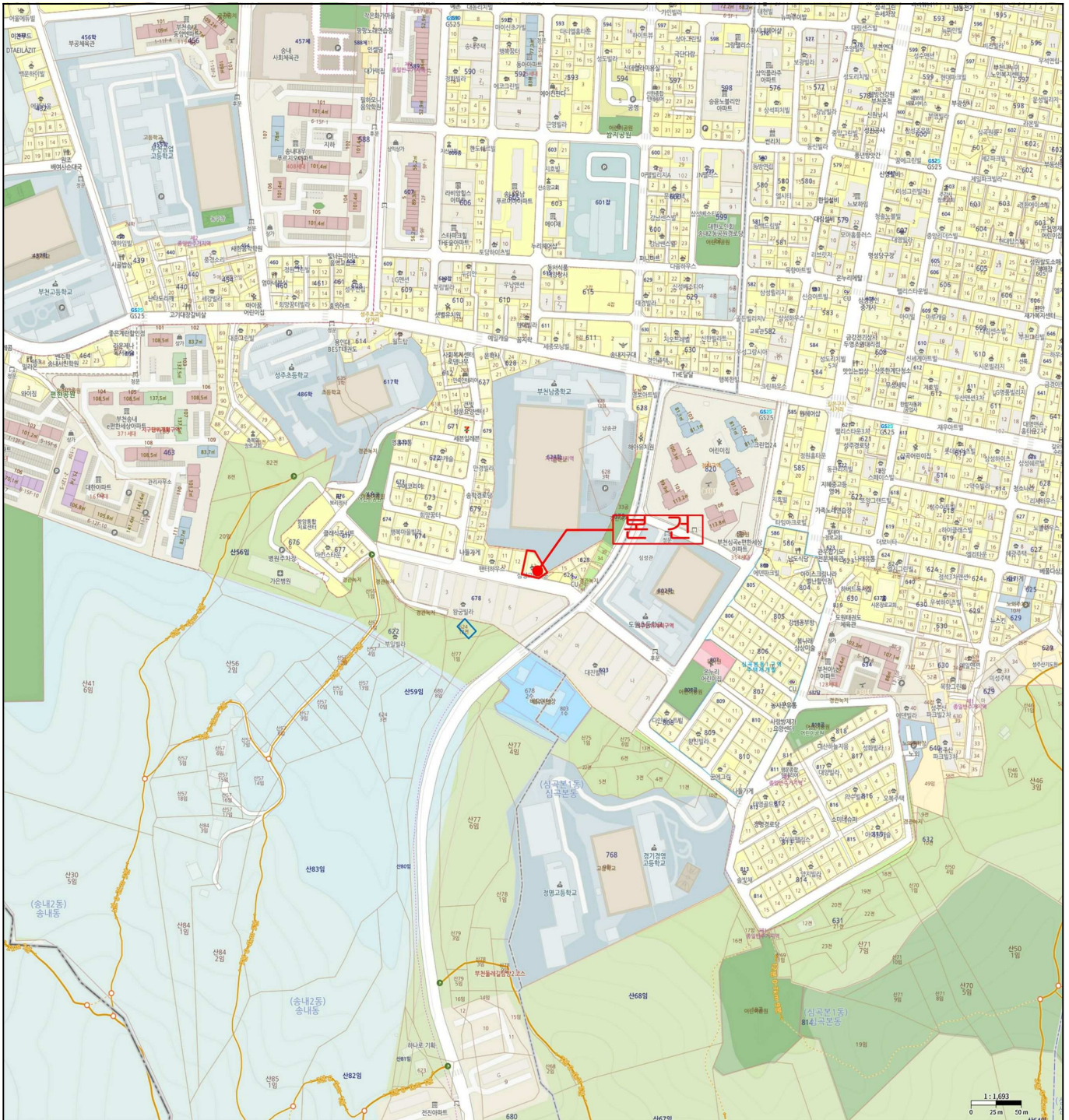
**소재지** 경기도 부천시 소사구 송내동 679-13 삼성그린타운 4층 402호



# 위치도

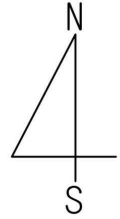


**소재지** 경기도 부천시 소사구 송내동 679-13 삼성그린타운 4층 402호



# 건물개황도

호별배치도



< 기호1 : 경기도 부천시 소사구 송내동 679-13 삼성그린타운 4층 402호 >

# 사 진 용 지



본건(삼성그린타운 4층 402호) 모습(남서측에서 촬영)



본건 및 주변모습(남동측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본건 외부 모습(남동측에서 촬영)



본건 주위환경(남측 도로변 모습)

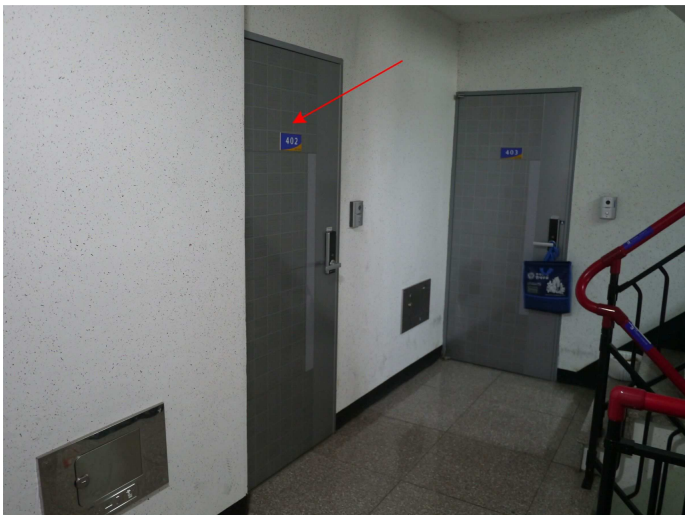
# 사 진 용 지



공동출입현관



1층 승강기



본건 출입문