감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	박선미 소유물건(2025타경34082)
의 뢰 인:	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 이민호
감정평가서번호:	2508-A074

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.

해우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

백 진 이

감정평가액	구억육천칠백만원정(₩967,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 이민호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박선미 (2025타경34082)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.07	2025.08.06 ~ 2025.08.07	2025.08.08

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
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	967,000,000 백
	합 계					₩967,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 원미구 상동 소재 “상인초등학교” 동측에 인접 위치하는 공동주택 (다정한마을 2119 동 12 층 1204 호)에 대한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

▌「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

▌「감정평가에 관한 규칙」 제 11 조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

▌「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가업자는 제 14 조부터 제 26 조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제 1 항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제 11 조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제 2 항에 따른 검토 결과 제 1 항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

> 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

▌「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

> 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 주거용 부동산으로서 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서조항에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 본건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 8월 7일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025 년 8 월 6 일 ~ 2025 년 8 월 7 일에 실시하였습니다. 실지조사 내용은 후첨 '상세위치도', '구분건물 감정평가요항표', '사진' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

1) 대상물건의 위치는 집합건축물대장상 "건축물현황도"에 의거 확인하였습니다.

2) 본건은 평가명령 3-가에 의거 명세표상토지·건물배분가액을 표시하였으며, 한국부동산연구원에서 고시한 집합건물의 '토지·건물 배분비율표'상의 배분비율에 의거하여 배분하였습니다.

3) 본건은 수차례 현장조사에 임하였으나, 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 일부 내부구조 및 이용상황을 확인하지 못하여, 외부관찰, 인근탐문조사 및 공부 등을 참작하여 감정평가하였고, 단위세대의 내부는 표준적인 상황을 기준하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다

Ⅱ. 대상물건 개요

소 재 지	경기도 부천시 원미구 상동 500-5	건 물 명	다정한마을 2119 동
주 용 도	공동주택(아파트)	사용승인일	2003.02.15
구 조	철근콘크리트조 철근콘크리트 경사지붕	층 수	지상 19 층
동 수	아파트 8 개동	호수 / 세 대 수	-/ 561 세대

일련번호	동.층.호	전유면적 (㎡)	공용면적(주) (㎡)	전유+공용 (㎡)	전 용 률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	12층 1204호	157.928	41.13	199.058	79.3	92.802

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[적용단가: 원단위 미만 절사]

기호	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	원미구 상동 500-5	다정한마을 2123 동 2**호	아파트	157.928	2003.02.15	2025.03.10	925,000,000	5,857,099
b	원미구 상동 500-5	다정한마을 2119 동 10**호	아파트	157.928	2003.02.15	2024.11.01	1,020,000,000	6,458,639
c	원미구 상동 500-5	다정한마을 2119 동 9**호	아파트	157.928	2003.02.15	2025.03.26	920,000,000	5,825,439
d	원미구 상동 500-5	다정한마을 2123 동 17**호	아파트	157.928	2003.02.15	2024.07.11	950,000,000	6,015,399

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

2. 감정평가사례

기호	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	기준시점 ―――――― 감정평가목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	원미구 상동 500-5	다정한마을 2119 동 4**호	아파트	157.928	2003.02.15	2024.06.24 ―――――― 소 송	943,000,000	5,971,075
ㄴ	원미구 상동 500-5	다정한마을 2119 동 6**호	아파트	157.928	2003.02.15	2024.01.05 ―――――― 경 매	1,011,000,000	6,401,651
ㄷ	원미구 상동 500-5	다정한마을 2122 동 11**호	아파트	134.92	2003.02.15	2025.01.07 ―――――― 경 매	869,000,000	6,440,853

[출처: 한국감정평가사협회, 감정평가정보체계]

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용 도	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비 고
대단위 아파트지대	아파트	5,800,000~6,500,000 내외	층,향 및 수선상태 등에 따라 가격차이를 보이고 있습니다.

Ⅳ.거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

비준가액	=	거래사례가격	x	사정보정	x	시점수정	x	가치형성요인비교

1. 거래사례 선정

1.1. 거래사례 선정 기준

① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례

② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례

③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	원미구 상동 500-5	다정한마을 2123 동 2**호	아파트	157.928	2003.02.15	2025.03.10	925,000,000	5,857,099

2. 사정보정

"사정보정"이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

구 분		지 역	유 형	시 점	매매가격지수	시점수정치
대상물건	가	경기도 부천시 원미구	아파트	2025.08.07 (2025. 06 지수)	99.6	0.99600
거래사례	a			2025.03.10 (2025.02 지수)	100.0	

4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.1. 가치형성요인 비교항목

항목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세부 항목	대중교통의 편의성	시공업체의 브랜드	층별효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	교육시설 등의 배치	단지 내 총 세대수 및 최고층수	향별효용	
	도심지 및 상업 업무시설 등의 배치	건물의 구조 및 마감상태	위치별효용(동별 및 라인별)	
	차량이용의 편리성	경과연수에 따른 노후도	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	공공시설 및 편익시설 등의 배치	단지 내 면적구성	내부 평면방식(베이)	
	자연환경(조망 풍치 경관 등)	단지 내 통로구조	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	

4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

대상 물건	거래 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	a	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05
		대상물건은 거래사례 대비 호별요인(층별효용 등)에서 우세합니다.				

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

5.1. 적용단가

대상 물건	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가	5,857,099	1.000	0.99600	1.05	6,125,354

5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 십만원 단위에서 반올림]

대상 물건	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가	6,125,354	157.928	967,000,000

Ⅴ. 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례 및 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	감정평가액(원)
가	967,000,000
합계	967,000,000

구분건물 감정평가명세표

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 상동 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 도약로 81	500-5 다정한 마을 2119동	아파트	철근콘크리트조 철근콘크리트 경사지붕 19층				
				지하2층	176.912			
				지하1층	747.262			
				1층	457.212			
				2층	752.728			
				3층	752.728			
				4층	752.728			
				5층	752.728			
				6층	752.728			
				7층	752.728			
				8층	752.728			
				9층	752.728			
				10층	752.728			
				11층	752.728			
				12층	752.728			
				13층	752.728			
				14층	752.728			
				15층	752.728			
				16층	752.728			
				17층	752.728			
				18층	752.728			
				19층	752.728			
1	경기도 부천시 원미구 상동	500-5	대	(내) 철근콘크리트조	42,558.6			
가				제12층 제1204호	157.928	157.928	967,000,000	비준가격 (공유면적 포함)
				1. 소유권	92.802	92.802		
					-------	-------		
				대지권	42,558.6	42,558.6		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**483,500,000**	
						건 물 :	**483,500,000**	
	합 계						**₩967,000,000.-**	
			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

대상물건은 경기도 부천시 원미구 상동 소재 "상인초등학교" 동측에 인접 위치하며, 주위는 대단위 아파트단지로 이루어져고 주변에 체육관과 각급학교 등이 소재하여 제반 주거환경 양호한 편입니다.

(2) 교통상황

대상물건까지 제반 차량의 출입이 용이하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 교통여건은 무난한 편입니다.

(3) 건물의 구조

대상물건은 철근콘크리트구조 철근콘크리트경사지붕 지상 17층 건물 내 12층 일부로서,
외 벽 : 몰탈위페인팅 등,
창 호 : PVC새시 창호입니다.

(4) 이용상태

대상물건은 공부상 '아파트' 용도입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비,승강기설비 등 제반 편의설비 갖추었습니다.

(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)

인접지와 등고평탄한 가로장방방형의 토지로, 아파트(다정한마을 쌍용아파트) 부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 남측으로 약 25 정도의 도로, 서측으로 폭 6 미터 정도의 도로(보행자도로)에 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역 , 지구단위계획구역(상동지구 지구단위계획구역) , 대로3류(폭 25m~30m)(접합),가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(사랑샘유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(상대보호구역(상인초)(기타사항은부천교육지원청에문의)<교육환경보호에관한법률>)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(상대보호구역(상인초병설유)(기타사항은부천교육지원청에문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(석천중-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(중원고-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(사랑샘유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(절대보호구역(상인초)(기타사항은부천교육지원청에문의)<교육환경보호에관한법률>)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(절대보호구역(상인초병설유)(기타사항은부천교육지원청에문의))<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 입니다.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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)

이해관계인의 협조가 원활하지 못하여 임대관계 미상입니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 부천시 원미구 상동 500-5 다정한마을 2119동 12층 1204호



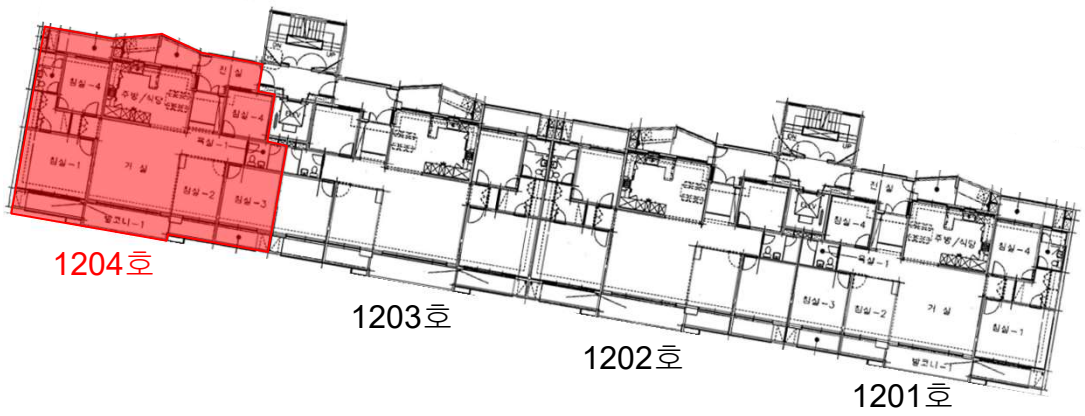
상 세 위 치 도

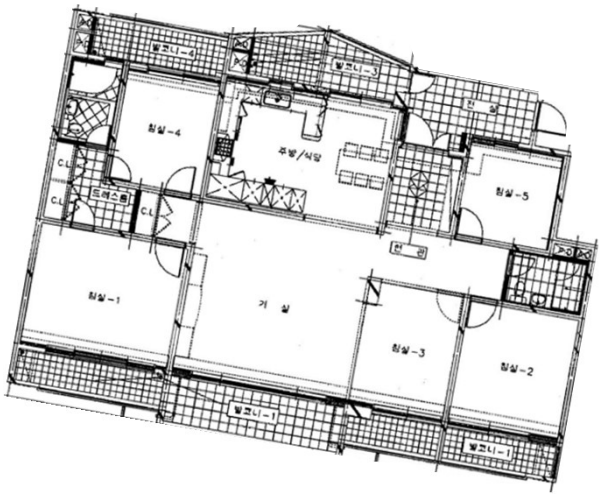
소 재 지	경기도 부천시 원미구 상동 500-5 다정한마을 2119동 12층 1204호



호 별 배 치 도

소 재 지	경기도 부천시 원미구 상동 500-5 다정한마을 2119동 12층 1204호





<대상물건 : 다정한마을 2119동 12층 1204호>



( )



2119



2119 1



1204