

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김한빈 소유물건(2024타경45809)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관  
박정길

감정평가서번호: k2407-1-1179

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.

코아감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이희선

감정평가액	삼억이천일백만원정 (₩321,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김한빈 (2024타경45809)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.08.23	2024.08.23	2024.08.26		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	321,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩321,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 괴안동 소재 “부안초등학교” 남측 인근에 위치하는 삼용렉스빌 제102동 제2층 제203호[공동주택]로서, 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 08월 23일로 하였음.

#### 나. 실지조사 · 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2024년 08월 23일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 나. 감정평가 조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 그 밖의 사항

### 가. 임대관계 및 내부구조도

본건은 현장 조사시 소유자 및 이해관계인 폐문부재로 인하여 임대관계 및 내부구조는 확인하지 못하였는 바, 업무 진행시 참고 바람.

### 나. 토지·건물가액 배분

본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거하여 토지와 건물의 가액을 구분하여 후첨 “구분건물 감정평가명세표”에 표기하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

### 다. 기타 참고사항

#### 1) 호별위치 확인

본건의 호별 위치는 관할행정청에서 발급한 건축물현황도와 현황에 의거 위치 확인하였음.

#### 2) 기타 사항

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II . 대상물건 개요

### 1. 물건 개요

소 재 지		경기도 부천시 괴안동 102 [도로명주소 : 경기도 부천시 소사구 부광로42번길 63]					
건물명칭/동		삼용렉스빌 제102동					
건물 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			건물 연면적(㎡)		852.46
건물 층수		지1층 / 지상5층			사용승인일자		2019.09.03
주 용 도		공동주택			용도지역		제2종일반주거지역
물건 기호	층/호 수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	집합건축물 대장상 용도	공동주택 공시가격 [2024.01.01 기준]
1	2층 203호	57.4100	30.3633	87.7733	35.4888	도시형생활주택 -단지형다세대 주택	194,000,000원

※ 계약면적 = 전유면적 + 공용면적

※ 공용면적은 집합건축물대장상의 공용부분을 합산한 면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가의 법적 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 법적 근거

#### 가. 감정평가 법적 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거하였음.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<b>제7조</b> <b>(개별물건기준</b> <b>원칙 등)</b>	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.
<b>제11조</b> <b>(감정평가방식)</b>	감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 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
<b>제12조</b> <b>(감정평가방법</b> <b>의 적용 및</b> <b>시산가액 조정)</b>	① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 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 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 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 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

**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.

## 2. 감정평가 방법

- 가. 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제12조, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 감정평가 하였음.
- 나. 대상물건은 주거용[구분건물(도시형생활주택)] 부동산으로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 용이하지 아니하여 인근 유사물건의 시세수준, 평가사례, 경매통계분석 등 기타자료 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였음.
- 다. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 대상물건 거래내역

[출처: 등기사항전부증명서]

물건 기호	전유면적 (㎡)	거래시점	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	비 고
-	-	-	-	-	-

#### 나. 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	소재지/ 건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	괴안동 92-**- 차오름	2층 ***호	51	35.99	299,000,000	5,862,745	2023. 12. 08
							2022. 10. 14
B	괴안동 100-**- 제니스빌 16차	1동 3층 ***호	54.16	38.28	320,000,000	5,908,419	2023. 09. 05
							2020. 02. 13
C	괴안동 10* 삼용렉스빌	101동 4층 ***호	50.35	31.12	308,000,000	6,117,179	2021. 10. 15
							2019. 09. 03

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보차원에서 미상 처리하였음.(이하 동일)

#### 다. 대상물건 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPAHUB]

물건 기호	평가목적	전유면적 (㎡)	기준시점	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	비 고
-	-	-	-	-	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 인근지역 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPAHUB]

기호	소재지/ 건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	기준시점	감정 평가 목적
						사용승인일	
가	괴안동 10* 삼용렉스빌	101동 2층 ***호	49.39	272,000,000	5,507,188	2024.03.11	법원 경매
						2019.09.03	
나	괴안동 10* 삼용렉스빌	102동 3층 ***호	57.41	330,000,000	5,748,128	2023.10.10	법원 경매
						2019.09.03	
다	괴안동 10* 삼용렉스빌	101동 2층 ***호	49.39	307,000,000	6,215,833	2022.03.17	법원 경매
						2019.09.03	

※ 상기 평가사례의 구체적인 호수는 개인정보차원에서 미상 처리하였음.(이하 동일)

## 마. 인근지역 시세수준

구 분	시세수준 [전유면적 기준]	비 고
인근지역 내 유사 부동산의 시세수준 [다세대, 연립주택]	약 @6,000,000원/㎡ 내외 수준	건물의 경과연수, 지리적 위치, 층별, 전유면적 등에 따라 가격차이 있음

## 바. 경매통계분석

[출처: 경매정보 태인]

용 도	기 간	경기		부천시 소사구		괴안동	
		평균 낙찰가율	낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰건수
다세대 (생활주택)	최근 1년간 평균	62.15%	446건	55.83%	27건	47.92%	9건
	최근 6개월 평균	65.15%	241건	62.84%	14건	44.78%	6건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례 선정

인근지역 내에 위치한 최근의 거래사례로서, 대상물건과 용도지역, 위치적·물적 유사성 등 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 <거래사례 A>을 비교사례로 선정함.

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지/ 건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	과안동 92-**- 차오름	2층 ***호	51	35.99	299,000,000	5,862,745	2023. 12. 08
							2022. 10. 14

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보차원에서 미상 처리하였음.(이하 동일)

### 나. 사정보정

인근지역 내 유사물건의 거래가격수준 등을 고려할 때, 거래사례(A)는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

### 다. 시점수정

#### 1) 개요

본건은 구분건물(도시형생활주택)으로서, 한국부동산원이 조사·발표한 전국주택 가격 동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정 하되, 기준시점의 지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 지수를 활용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 연립다세대 매매가격지수 [지역: 경기 서해안권]

[출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템 R-ONE]

지 수												
기 간	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	100.3	100.2	100.1	100.0	99.8	99.7	99.7	-	-	-	-	-
2023년	102.6	101.8	101.3	100.8	100.4	100.1	100.0	100.1	100.4	100.4	100.5	100.4

## 3) 시점수정치

물건 기호	비교 사례	산정기간	구 분	시점	지수	시점수정치 (a/b)
1	A	2023.12.08 ~ 2024.08.23	본건의 기준시점 지수 (a)	2024.07	99.7	0.99204
			사례의 거래시점 지수 (b)	2023.11	100.5	

※ 조사기준월 : 2021.06월 = 100 기준

※ 조사기준일 변경 : 2021.06월까지의 조사기준일이 당월 15일이 속한주의 월요일이었으나,  
2021.07월부터는 조사기준일이 익월1일(다음달 1일)로 변경됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
요인구분	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 비교사례와 인근 단지로서, 제반조건에서 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등) 등			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.96	본건은 비교사례와 비교시 경과연수에 따른 노후도에서 열세함.
	단지내 총 세대수 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	1.00	본건은 비교사례와 비교시 제반조건에서 대체로 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계		0.960		-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

물건 기호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	5,862,745	1.000	0.99204	0.960	5,583,434	57.4100	320,544,946	<b>321,000,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액

물건 기호	소재지/ 건물명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	괴안동 102 삼웅렉스빌	102동 2층 203호	57.4100	35.4888	321,000,000
감정평가액 (합계)					₩321,000,000.-

### 2. 감정평가액 결정의견

주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액은 참고가격 자료(인근지역 내 유사부동산의 시세수준 및 평가사례, 경매통계분석 등)와 비교 검토한 결과 그 합리성이 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준, 대상 부동산의 특성, 환가성 및 장래 동향, 평가목적 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 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 괴안동  [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 부광로42번길 63	102 상용 렉스빌 제102동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층							
	1. 경기도	102	대	제2종일반주거지역	690.1						
	부천시			(내)							
	괴안동			철근콘크리트구조							
				제2층 제203호	57.4100	57.4100	321,000,000	비준가액 (공용면적 포함)			
					35.4888						
				1 소유권대지권	690.1x----- 690.1	35.4888					
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>				
						토 지 :	128,400,000				
						건 물 :	192,600,000				
	<b>합 계</b>						<b>₩321,000,000.-</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 괴안동 소재 "부안초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 동유형의 다세대주택, 아파트, 학교 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건물내 제2층 제203호로서,  
(사용승인일: 2019.09.03)  
외벽: 치장벽돌 및 석재붙임 등 마감.  
창호: 하이새시 창호 등임.

## (4) 이용상태

공동주택(다세대주택)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 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 북서측 및 남서측으로 각각 8미터 내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합),  
상대보호구역(부안초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
절대보호구역(부안초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없음.

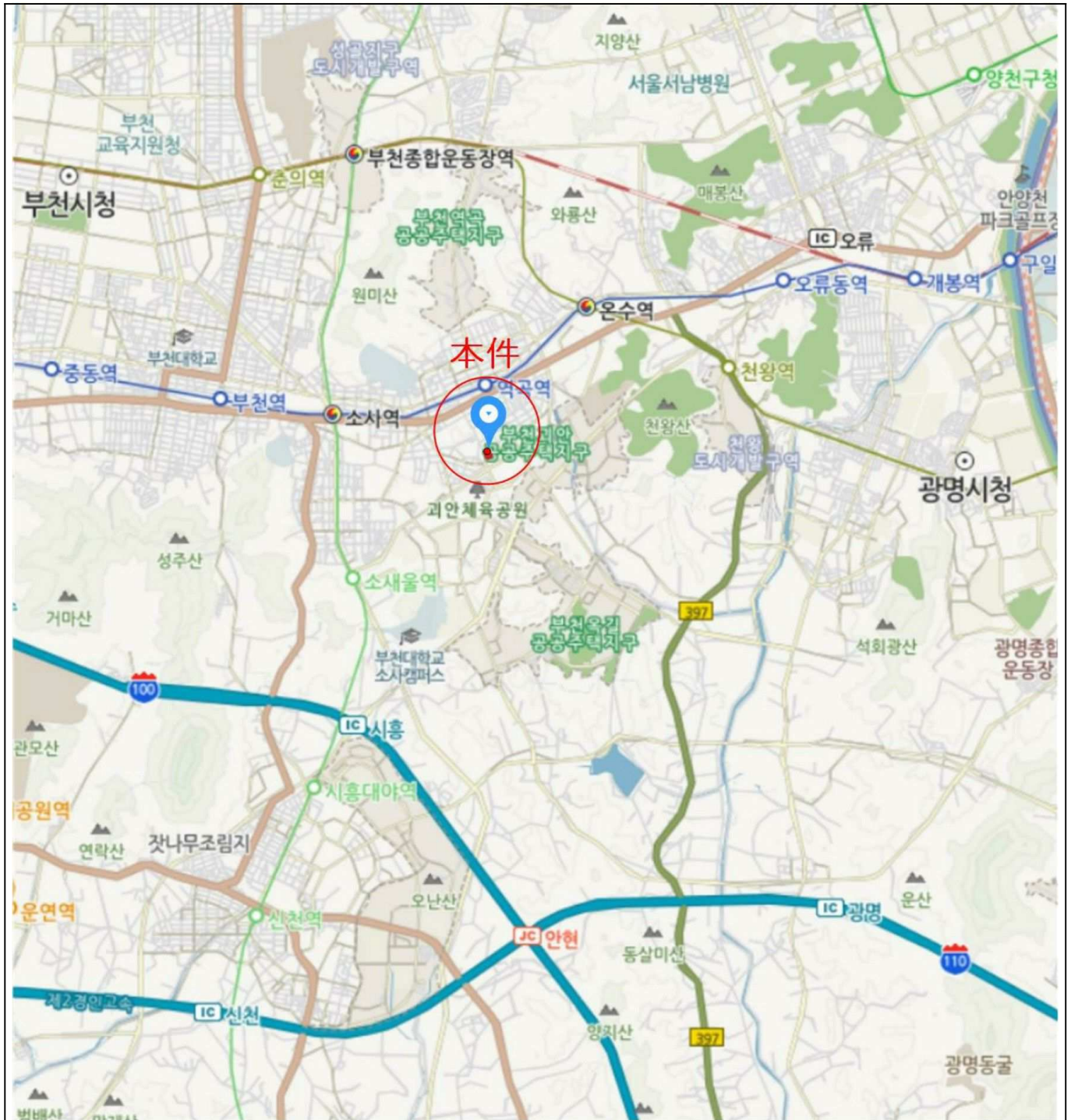
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

등기사항전부증명서 을구 순위번호 1 에 "주택임차권" 등기 설정됨.  
-임차보증금: 금278,000,000원  
-점유개시일: 2020.04.15  
별첨 "등기사항전부증명서" 참조

# 광역 위치도



소재지	경기도 부천시 소사구 괴안동 102 삼용렉스빌 102동 2층 203호
-----	--



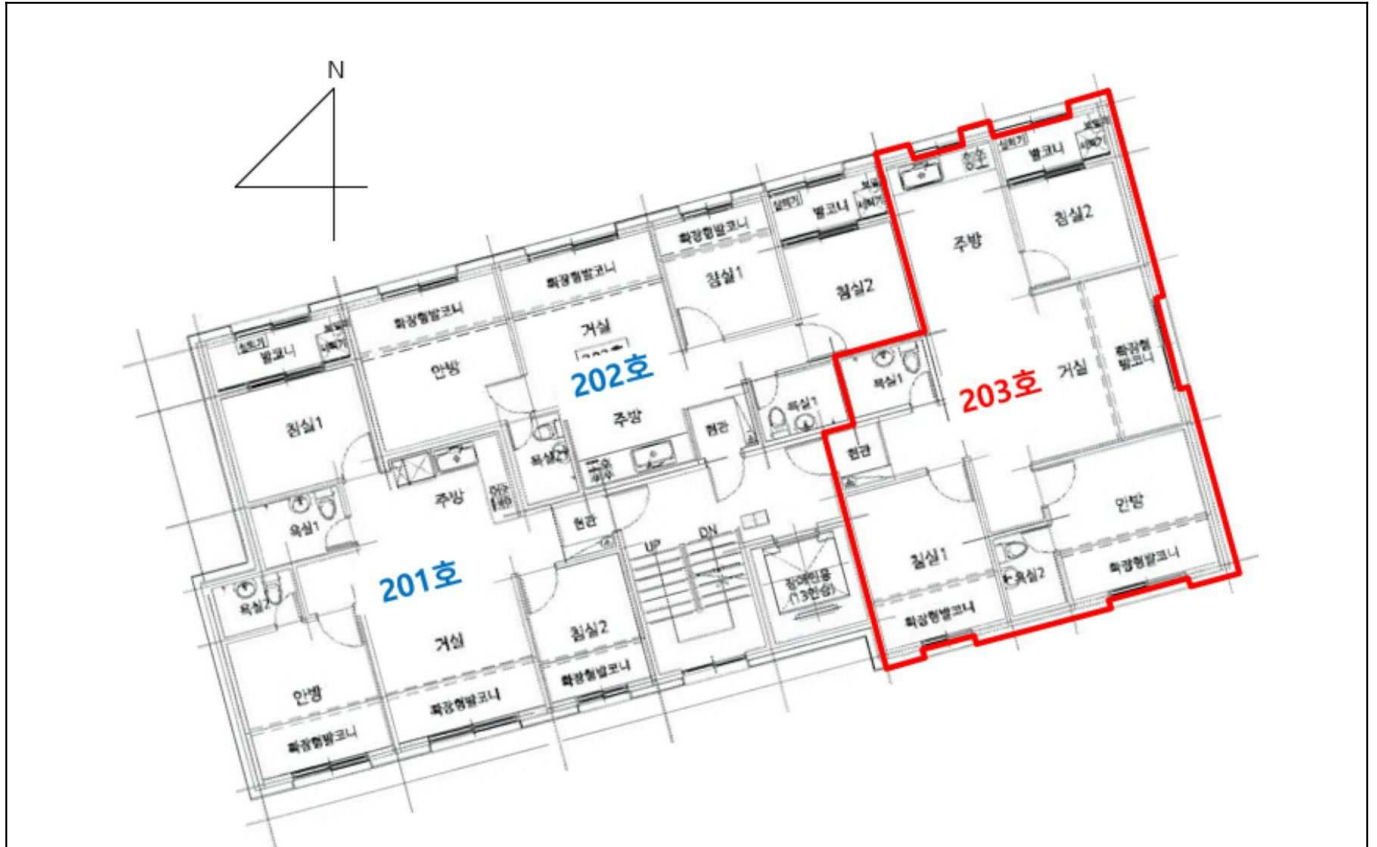
# 상 세 위 치 도



소 재 지	경기도 부천시 소사구 괴안동 102 삼용렉스빌 102동 2층 203호
-------	--



# 건물개황도



[ 본건: 삼용렉스빌 제102동 제2층 제203호 ]



( )



( )

