

# 감정평가서

의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진
건명	김영애 소유물건(2024타경38566)
감정서번호	DS-240617-8001

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.

도시감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
변 선 보

(인)

감정평가액	일억일천이백만원정(₩112,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김영애 (2024타경38566)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.20	2024.06.19 ~ 2024.06.20	2024.06.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-  백	112,000,000
	합계					₩112,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 부천시 오정구 고강동 소재 "고강초등학교" 남동측 인근 제1종일반주거지역 내에 위치하는 구분건물(진흥빌라 4층 1호)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 06월 20일을 기준시점으로 하였음.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2024년 06월 19일 ~ 2024년 06월 20일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 감정평가의 기준 및 방법

#### 1) 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

#### 2) 대상물건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

##### (1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 “「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.”라고 규정함.

##### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

대상물건 감정평가시에는 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

##### (3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음. 토지(대지권)와 건물을 일괄평가 하였을 경우 일반적인 감정평가 기법상 감정평가액을 토지·건물로 구분하기 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 토지와 건물의 가격을 '구분건물 감정평가 명세표'에 배분하여 표기하였음. 토지와 건물의 가격 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 결정하였으므로 참고하기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 기타 참고사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였음.
- 2) 대상물건 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인 등 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면, 호별 표시, 탐문조사 및 외부관찰 등에 의거 확인하였음.
- 3) 대상물건은 집합건축물대장상 '4층 1호'로 등재되어 있으나 현황 '401'로 호별 표시되어 있는 바, 경매 진행시 참고바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

소재지	경기도 부천시 오정구 고강동 560-3 [도로명 주소] 경기도 부천시 오정구 지양로158번길 25		
건물명	진흥빌라	구조	철근콘크리트조 스라브지붕
주용도	다세대주택	사용승인일	1994.12.23
층수	지상4층	건축면적 연면적	87.8m <sup>2</sup> 317.98m <sup>2</sup>

일련 번호	층·호	용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공유면적 (m <sup>2</sup> )(주)	공급면적 (m <sup>2</sup> )(주)	대지권면적 (m <sup>2</sup> )	전용률 (%)
1	4층 1호	다세대주택	31.76	4.38	36.14	26.3095	87.88

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

#### 1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등 ]

기호	소재지 명칭	동·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
						사용승인일
#가	고강동 574-** **빌라	1층 *호	29.43	100,000,000	3,397,893	2024.01.03
						1990.04.26
#나	고강동 566-* **주택	1층 *호	35.43	111,000,000	3,132,938	2023.12.21
						1989.09.25
#다	고강동 422-** **빌라	10동 1층 *호	37.69	135,000,000	3,581,852	2023.11.02
						1990.05.31

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 대상물건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래 사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단 되는 **거래사례 #가** 를 선정하였음.

#### 2. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음. **(1.00)**

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

대상물건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 대상물건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 주요 지역별 유형별 매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 최근지수를 적용하였음.

[ 출처 : 한국부동산원 조사발표 ]

<b>지 수 유 형</b>	연립다세대 매매가격지수	<b>지 역</b>	경기도 서해안권
----------------	--------------	------------	----------

연립다세대

지역 : 경기 서해안권(24.01.03~24.06.20)

거래시점 : 2024.01.03, 2023년12월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.06.20, 2024년05월 지수를 적용 함

2024.01.03 매매 가격지수 (적용:2023년12월) : 100.4

2024.06.20 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 99.8

시점수정치 :  $99.8/100.4=0.99402$

<b>시점수정치 결정</b>	<b>0.99402</b>
-----------------	----------------

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 가치형성요인 비교

#### 1) 가치형성요인 비교항목

항 목	세 부 항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 차량 이용의 편리성 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
내부요인	시공업체의 브랜드 단지 내 총 세대수 및 최고층수 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권 사용의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

#### 2) 가치형성요인 비교치 산정

본건기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	#가	1.05	1.05	0.95	1.00	<b>1.047</b>
결정의견	대상물건은 거래사례 대비 호별요인(대지권의 크기 등)에서 열세하나 외부요인(대중교통의 편의성 등) 및 내부요인(건물의 구조 및 노후도 등)에서 우세함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(m <sup>2</sup> )		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
1	100,000,000	1.000	0.99402	1.047	31.76	29.43	112,313,519	112,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

##### 1) 감정평가 사례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

사례 기호	소재지 명칭	동·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)		기준시점 사용승인일	감정평가 목적
				단가(원/전유m <sup>2</sup> )			
A	고강동 425-** **주택	나동 2층 *호	37.44	135,000,000	2023.06.22	법원경매	
				3,605,769	1991.02.12		
B	고강동 577-* **빌라	4동 3층 *호	41.76	131,000,000	2023.03.27	법원경매	
				3,136,973	1991.11.04		

##### 2) 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	전유면적당 가격수준(원/전유m <sup>2</sup> )	비고
본건주변	다세대	위치 및 층 등에 따라 2,600,000원~3,600,000원 내외 수준	유사 전유면적 기준

##### 3) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[ 출처 : 인포케어 ]

구분	경기도		부천시 오정구		비고
	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	
집합건물/ 다세대	70.19	73.09	74.60	74.35	최근 1년 평균
	70.54	72.78	75.47	75.35	최근 6개월 평균

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(단위 : 원)

기호	건물명·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가액	비고
1	진흥빌라 4층 1호	31.76	26.3095	112,000,000	-
<b>합 계</b>				<b>112,000,000</b>	



# 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 오정구 고강동 소재 '고강초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 근린시설 등으로 형성된 지대로서, 제반 주위 환경은 보통임.

## (2) 교통상황

대상건물까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건물 내 4층 1호로서,  
(사용승인일: 1994.12.23)

외벽: 몰타르위 페인팅, 벽돌타일 붙임 등 마감,  
창호: 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

'다세대주택'으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 되어 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

가장형의 등고평탄한 토지로서, 현황 '다세대주택' 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북측 및 동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 항공표면(진입표면구역)<공항시설법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

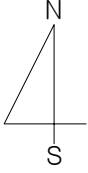
### (9) 공부와의 차이

-

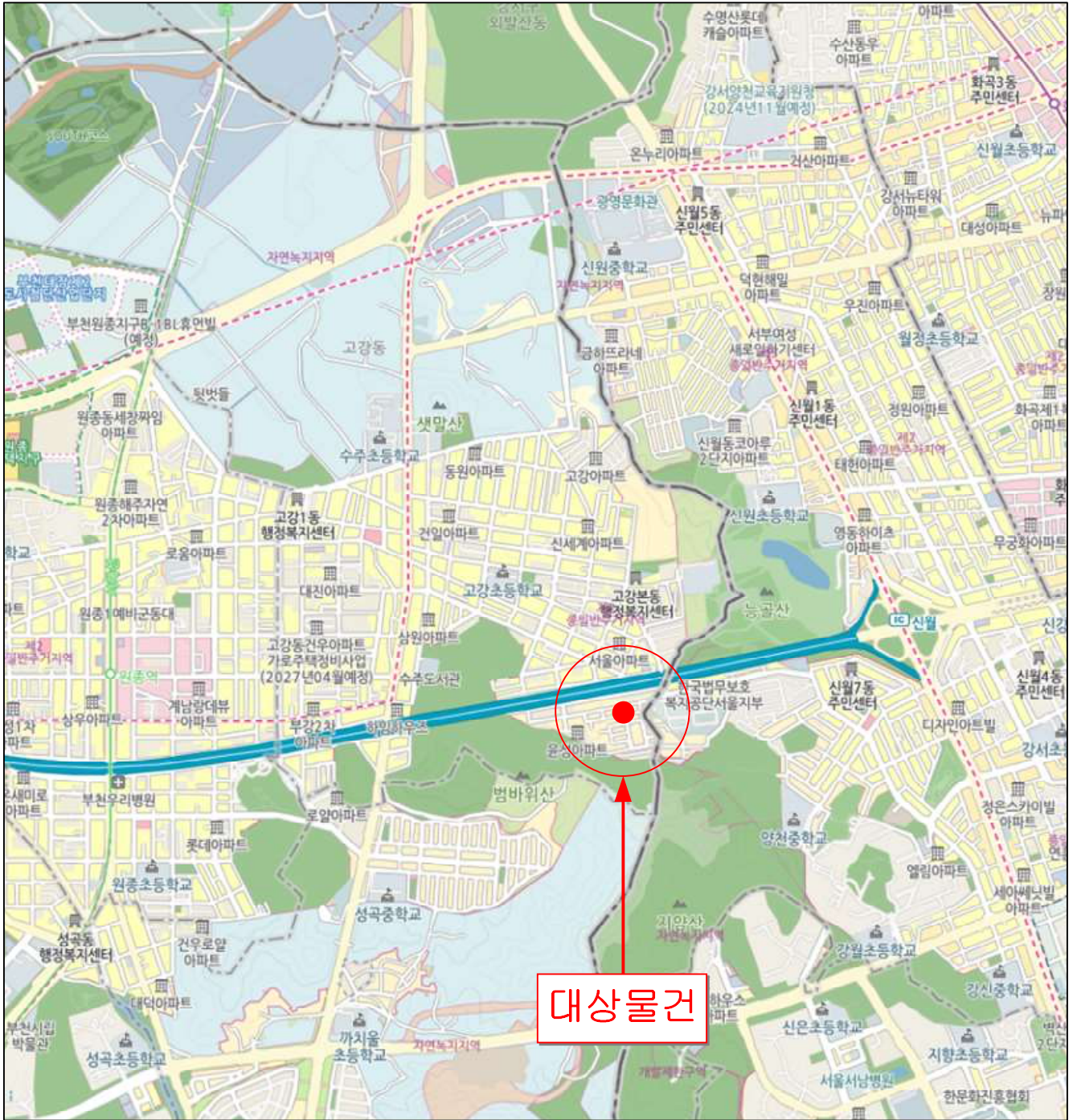
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

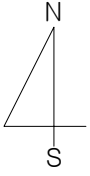
# 광역 위치도



소재지	경기도 부천시 오정구 고강동 560-3 진흥빌라 4층 1호
-----	-------------------------------------



# 상 세 위 치 도



소재지	경기도 부천시 오정구 고강동 560-3 진흥빌라 4층 1호
-----	-------------------------------------



# 호별 배치 및 내부구조도

No Scale

