

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정동훈 소유물건  
(2025타경32532)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관  
박인진

감정평가서번호: MCH-2025-0220-01

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.

미추홀감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	이억이천만원정 (₩220,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정동훈 (2025타경32532)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.04	2025.03.04 ~ 2025.03.04	2025.03.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1호	구분건물	1호	-	220,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩220,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 부천시 소사구 괴안동 소재 "부천동중학교" 동측인근의 "라비에벨" 가동 2층 202호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 : 없음.

### 4. 감정평가 방법

- (1) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- (2) 본건은 토지의 소유권(대지권)과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 원가법, 수익환원법등 적정하지 아니한 평가방식은 배제하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 03월 04일임.

### 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 03월 04일이고 가격조사 완료일은 2025년 03월 04일로서 공부를 기준으로 대상물건을 확인하였음.

### 7. 기타 사항

- (1) 본건 현장조사시 폐문부재로 내부확인이 불가능하였는바 집합건축물대장 및 건축물현황도, 외부관리상태 등을 기준으로 평가하였음.
- (2) 본건의 호별위치표시는 건축물현황도를 기준하였음.

## Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 부천시 소사구 괴안동 106외					
건물명 동, 층, 호수	"라비에벨" 가동 2층 202호					
기호	전유(m <sup>2</sup> ) (A)	공용(m <sup>2</sup> ) (B)	전체(m <sup>2</sup> ) (A+B)	대지권(m <sup>2</sup> )	전용율	
1    202호	38.8	7.3	46.1	28.756	84.2%	
용도	도시형생활주택 (단지형다세대)	사용승인일자	2016년	08월	04일	

## Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

『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. [감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

## 2. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 실거래사례

(거래가격 단위: 천원)

사례	소재지	건물명 (용도)	동호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사례가격	자료출처	사례시점
								신축년도
가	괴안동 106	다세대 주택	*동 2*호	38.8	28.756	197,500	부동산 정보체계	2024.06.06. 2016.08.
나	괴안동 106	다세대 주택	*동 4*호	38.8	28.756	228,000	부동산 정보체계	2023.04.29. 2016.08.

▶ 자료출처 : 한국부동산원 부동산정보체계(KAIS)

### (2) 비교사례의 선정

위 비교사례 중 대상물건과 물적유사성이 높고 인근지역 유사부동산의 적정가격수준을 반영하고 있다고 판단되는 【사례 #가】를 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건의 물건특성 및 지역적범위 등을 고려하여 다음 가격지수를 적용하였음.

[ 경기도 서해안권 연립/다세대주택 매매가격지수 ]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래시점 : 2024.06.06, 2024년05월 지수를 적용 함  
 기준시점 : 2025.03.04, 2025년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전  
 이므로 2025년01월 지수를 적용함  
 2024.06.06 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 99.8  
 2025.03.04 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 99.8  
 시점수정치 :  $99.8/99.8=1.00000$

### 5. 가치 형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건단지내 거래사례로서 단지외부요인 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건단지내 거래사례로서 단지내부요인 동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수 등			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 향별효용	1.00	1.06	위치별 효용등에서 본건이 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
기타 요인	장래동향 , 최근 가격변동사항 등.	1.00	1.05	인근유사부동산의 호가수준을 반영함.
<b>누 계</b>			<b>1.113</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 비준가액

(단위 : 천원)

기호	거래사례	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액	결정가액
1.	197,500	1.00	1.00000	1.113	38.8/38.8	219,817	220,000

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### (1) 인근 유사 부동산의 실거래/평가사례

(단위:천원)

사례	소재지	건물명 (용도)	동호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사례가격	자료출처	사례시점
								신축년도
가	괴안동 106	다세대 주택	*동 2*호	38.8	28.756	197,500	부동산 정보체계	2024.06.06. 2016.08.
나	괴안동 106	다세대 주택	*동 4*호	38.8	28.756	228,000	부동산 정보체계	2023.04.29. 2016.08.
다	괴안동 121-**	다세대 주택	4**호	39.44	26.23	217,000	경매평가 KAPAHUB	2024.09.13. 2015.04.
라	괴안동 111-**	다세대 주택	5**호	35.87	28.51	204,000	경매평가 KAPAHUB	2023.06.16. 2016.10.

#### (2) 연립/다세대 경매낙찰가율 통계

( 단위 : %, 건수)

지역통계(부천시원)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수/진행건수
최근1년간 평균	71.8%	892/2,922

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 인근지역 유사부동산의 가격수준 (전유면적기준)

주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비 고
주거지대	다세대주택	세로가~ 소로각지	5,100,000 ~ 5,700,000	실거래가자료 및 현장조사 등

### 2. 감정평가액의 결정

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)
1	2층 202호	38.8	220,000,000	@5,670,103
감정평가액 합계			<b>₩220,000,000.-</b>	-

▶ 단가산정은 전유면적을 기준함.

### 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 본건 감정평가액으로 결정함.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	(1동의건물의 경기도 부천시 소사구 괴안동 라비에벨 가동 (도로명주소) 경기도 부천시 소사구 부광로22번길 55	표시) 106, 106-7						
				철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 공동주택 (도시형생활주택)				
				1층	18.02			
				2층	160.01			
				3층	160.01			
				4층	160.01			
				5층	160.01			
				옥탑1층 (연면적제외)	18.02			
	(전유부분의 2층 202호 (대지권의목적 1.경기도 부천시 소사구 괴안동 2. 동 소 대지권종류: 대지권비율:	건물의 인토지의 106  106-7 1.2.	표시)  표시)  소유권	철근콘크리트구조	38.8	38.8	220,000,000	비준가액
					402.1			
					418.9			
					402.1분의	28.756		
					14.084			
					418.9분의			
					14.672			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 88,000,000 132,000,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩220,000,000.-</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 부천시 소사구 괴안동 소재 "부천동중학교" 동측인근의 "라비에벨" 가동 2층 202호로서 주위는 다세대주택, 아파트 등이 주를 이루는 기존 주거지대인바 주변환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

남서측으로 접한 소로를 통하여 간선도로(경인로 등)에 연계되며 인근에 버스정류장, 역곡역이 소재하는 등 교통여건은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 콘크리트지붕 5층건내 2층 202호로서  
외벽: 석재무늬외장타일 등 마감.  
내벽: 몰탈위페인팅, 벽지 등 마감  
창호: 샷시창호임  
사용승인일 : 2016.08.04.

## (4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스공급설비, 엘리베이터 등.

## (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) |

2필일단의 가장형 토지로서 도시형생활주택의 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북서측으로 세로, 남서측으로 소로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합),  
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역(부안초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
상대보호구역(부천동중, 동여중-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
상대보호구역(혜성유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

해당없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위치도



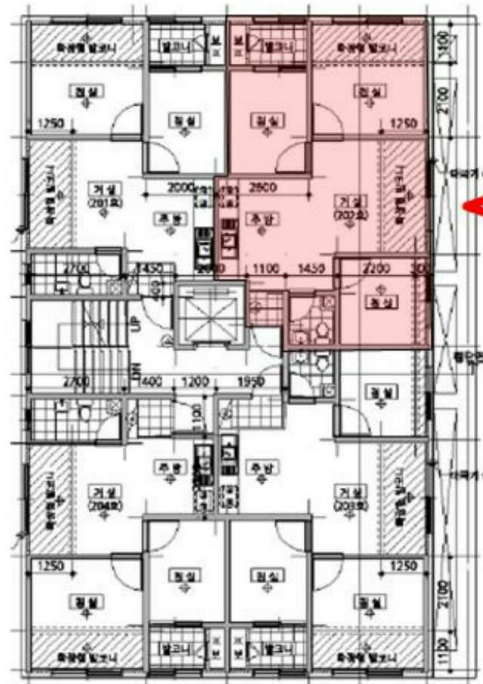
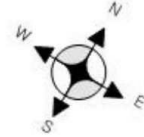
소재지

경기도 부천시 소사구 괴안동 106 라비에벨 가동 2층 202호



# 건물개황도

건물개황도 / 배치도  
(NON SCALE)



**<본 건>**  
괴안동 106외  
라비에벨 가동  
2층 202호



1

