

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 피정애 소유물건(2024타경54223)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원  
사법보좌관 박인진

감정평가서번호: 정현20241107

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.

정현감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

유영욱

감정평가액	이억팔천육백만원정 (₩286,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	피정애(2024타경54223)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.28	2024.11.25 ~ 2024.11.28	2024.11.28	
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	-	286,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩286,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 평가개요

### 가. 평가목적

본건은 경기도 부천시 원미구 중동 소재 “부천중학교” 북측 인근에 위치한 라비앙힐스 제13층 제1301호(전유면적: 36.28㎡)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 목적의 감정평가임.

### 나. 평가기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련규정과 감정평가 일반이론에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였음.

### 다. 기준시점

본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.11.28.로 함.

### 라. 실시조사기간

본 평가의 실시조사기간은 2024.11.25.~ 2024.11.28.임.

### 마. 평가방법

본건은 아파트로서 위치, 주위환경, 입지여건, 건물의 구조, 시공상태, 관리상태, 향, 층별·위치별 효용도 등 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하고, 건물과 토지의 소유권 대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

### 바. 기타사항

- (1) 본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제규정 및 거래 관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀원 평가명령에 따라 한국 감정평가사협회와 한국부동산연구원의 “집합건물 토지·건물 배분비율표” 등을 참조하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- (2) 본건에 대한 현장조사에서는 폐문 등으로 인해 내부조사가 불가능하여 집합건축물 대장의 건축물현황도와 인근 동유형 아파트의 내부구조를 참조하고, 외부관찰에 의

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

해 표준적 이용상황을 기준으로 평가를 하였으므로 경매진행시 참조하시기 바람.

### 2. 거래사례비교법에 의한 가격 산정

#### 가. 대상물건 개요

소재지	경기도 부천시 원미구 중동 775- 10				
건물명, 층, 호	라비앙힐스 제13층 제1301호				
용 도	아파트	사용승인일		2018.11.19	
면 적	전유면적 (㎡)	공용부분 “주” 부분 면적 (㎡)	전유면적+ 공용부분 “주”부분 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률
	36.28	6.08	42.36	18.31	-

#### 나. 거래사례의 선정

본건 평가에 적용할 거래사례는 대상물건과 가까운 거리에 위치하고, 물적 유사성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 사례 #1을 선정하였음.

사례	소재지	건물명	전유면적(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
		호	대지권면적(㎡)			사용승인일
#1	중동 775- ** 외	-	59.22	350,000,000	5,910,165	2024.10.11
		4층 40*호	32.3			2022.06.13
#2	중동 775- ** 외	-	59.22	355,000,000	5,994,596	2024.08.14
		4층 40*호	32.3			2022.06.13
#3	중동 775- **	-	56.28	307,000,000	5,454,869	2023.09.07
		2층 20*호	33.6792			2012.03.14

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

라. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수중 “경기도 부천시 원미구 아파트 주택매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

$$\frac{2024\text{년 } 10\text{월}}{2024\text{년 } 9\text{월}} = \frac{95.1}{94.7} \approx 1.00422$$

※거래시점은 2024년 9월 지수를 적용함.

※기준시점은 2024년 10월 지수를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 가치형성요인 비교

요인		격차율		비고
조건	세부항목	사례#1	대상	
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	1.00	단지외부요인은 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	0.95	본건은 사례와 비교하여 노후도 등의 측면에서 열세임.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	1.40	본건은 사례와 비교하여 층별 효용, 전유면적의 크기, 베란다 이용의 편의성 등의 측면에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 요인은 대등함.
누계		1.000	1.330	1.00 x 0.95 x 1.40 x 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 비준가격

사례	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 단가(원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가격 (원)
#1	5,910,165	1.000	1.00422	1.330	7,893,691	36.28	286,383,109

### 3. 감정평가액의 결정

#### 가. 인근 평가사례

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
		호				사용승인일
중동 775- **	-	8	60.99	경매	340,000,000	2024.08.28
		80*				2018.11.19
중동 775- ** 외	-	5	59.22	담보	343,000,000	2024.07.30
		50*				2022.06.13

#### 나. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 가격, 평가사례, 인근지역 동유형 부동산의 경기동향 등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 **286,000,000원**으로 결정함.

# 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 원미구 중동 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 장말로 253  1. 동소	775-10 라비앙 힐스  775-10	공동주택   대	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 13층  지1층 1층 2층~11층 각 12층 13층 옥탑층 (연면적제외)  (내) 철근콘크리트구조 제13층 제1301호  1 소유권대지권					
						17.4			
						20.13			
						138.22			
						120.44			
						91.48			
						22.68			
						705.3			
						36.28	36.28	286,000,000	비준가액
						18.31	18.31		
	-----								
	705.3								
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 114,400,000 171,600,000				
	합 계						₩286,000,000.-		
			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

본건은 경기도 부천시 원미구 중동 소재 "부천중학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 13층 건물내 제13층 제1301호로서,  
외벽: 몰탈위 페인팅 및 일부 석재붙임 마감 등.  
창호: 샷시창임.

## (4) 이용상태

"아파트"로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형에 가까운 토지로서, "공동주택"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 동측 및 남측으로 노폭 약 25m 및 20m 내외의 포장도로가 각각 개설되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함),  
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역(상대보호구역(부천중)<기타사항은 부천교육지원청에 문의><교육환경 보호에  
관한 법률><교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(부천중-부천교육지원청  
문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 등기사항전부증명서에는 임차보증금 금284,000,000원의 주택임차권이 등재되어 있음.

# 광역위치도



소재지

경기도 부천시 원미구 중동 775-10 라비앙힐스 13층 1301호

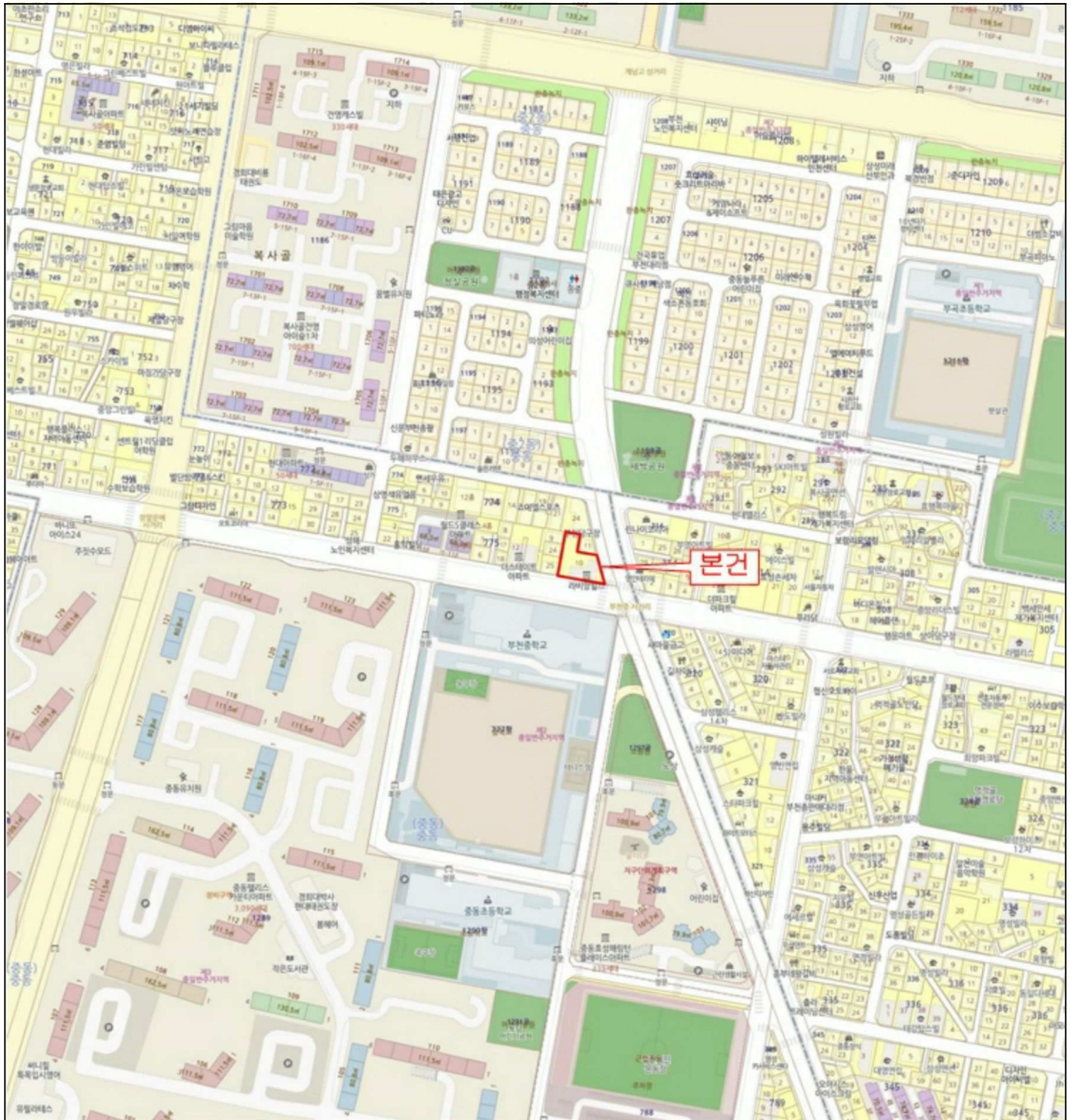


# 위치도

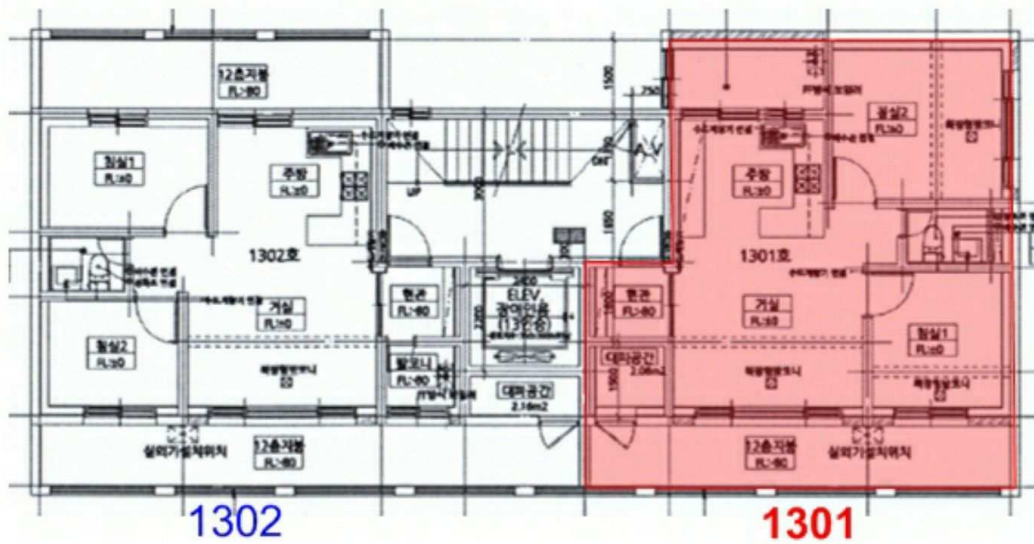


소재지

경기도 부천시 원미구 중동 775-10 라비앙힐스 13층 1301호



# 호 별 배치도



본건 내부구조는 참고 목적으로 건축물현황도를 도시한 것이며, 실제는 이와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

<본건 : 중동 775-10 라비앙힐스 제13층 제1301호>

# 사 진 용 지

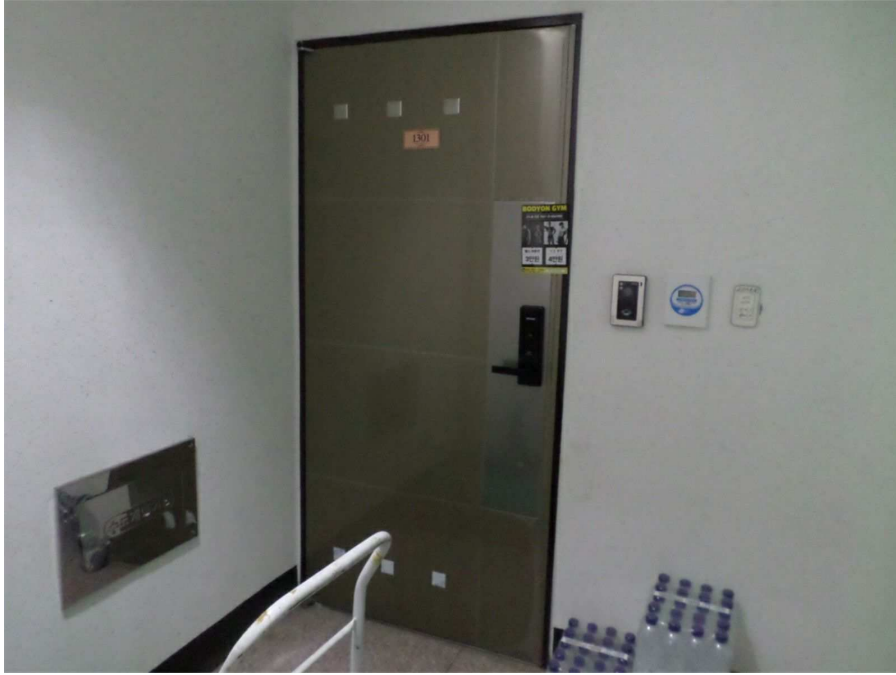


본건이 속한 건물의 전경

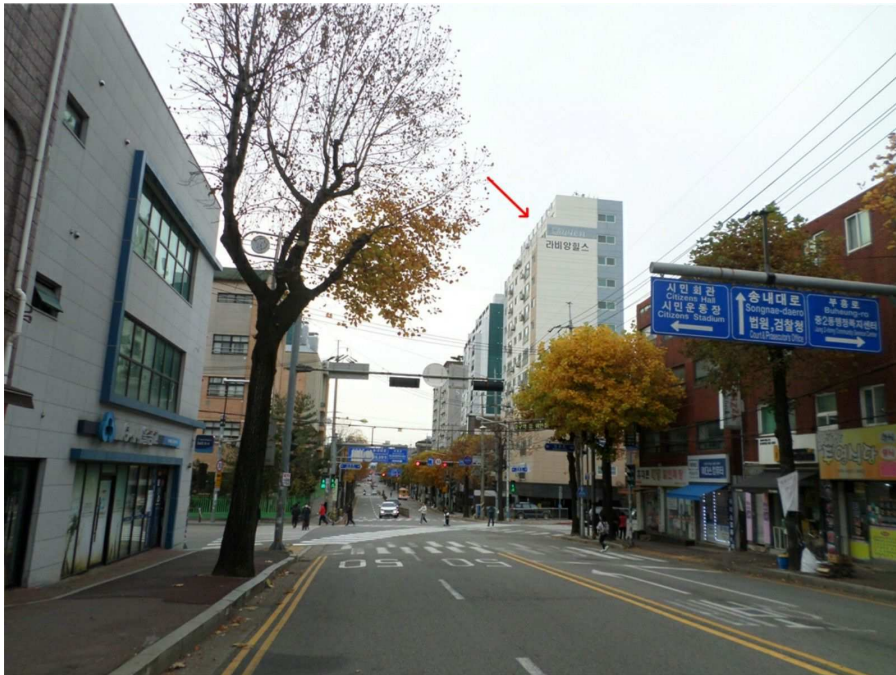


본건이 속한 건물의 전경

# 사 진 용 지



본건 출입구



주위 환경