

# 감정평가서

의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길
건명	이병호 소유물건(2024타경55349)
감정서번호	DS-241204-8002

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.

감정평가사

(인)

변선보

감정평가액	이억사백만원정(₩204,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이병호 (2024타경55349)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 05	2024. 12. 04 ~ 2024. 12. 05	2024. 12. 05	
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	204,000,000
	합계					₩204,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 부천시 오정구 내동 소재 "내동중학교" 북측 인근 제2종일반주거지역 내에 위치하는 구분건물(더-편한 5층 502호)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 12월 05일을 기준시점으로 하였음.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2024년 12월 04일 ~ 2024년 12월 05일임.

## 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

<b>소재지</b>	경기도 부천시 오정구 내동 17-2 [도로명 주소] 경기도 부천시 오정구 신흥로401번길 27		
<b>건물명</b>	더-편한	<b>구조</b>	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕
<b>주용도</b>	공동주택(도시형생활주택), 근린생활시설	<b>사용승인일</b>	2019.01.24
<b>층수</b>	지상 5층	<b>건축면적 연면적</b>	239.07m <sup>2</sup> 676.98m <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	5층 502호	공동주택 (도시형생활주택- 단지형다세대주택)	41.67	6.04	47.71	30.29	87.34

## 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	삼정동 301-** **다이스	5층 50*호	48.77	230,000,000	4,716,014	2024.03.17
						2017.05.25
#나	내동 17- <sup>*</sup> 외 ***빌	비동 5층 50*호	46.595	225,000,000	4,828,844	2023.03.28
						2018.09.28
#다	내동 19- <sup>*</sup> **움	5층 50*호	70.73	360,000,000	5,089,778	2024.04.22
						2020.12.14

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(24.03.17~24.12.05)

거래시점 : 2024.03.17, 2024년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.12.05, 2024년11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년10월 지수를 적용함

2024.03.17 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 100.2

2024.12.05 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 99.9

시점수정치 :  $99.9/100.2=0.99701$

<b>시점수정치 결정</b>	<b>0.99701</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	1.02	1.02	1.00	1.00	<b>1.040</b>
결정의견	대상물건은 거래사례 대비 외부요인(차량이용의 편의성 등) 및 내부요인(경과연수에 따른 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	230,000,000	1.000	0.99701	1.040	41.67	48.77	203,765,866	204,000,000

## 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> )	기준시점		
A	내동 17- **편한	5층 50*호	55.48	270,000,000	2024.04.18	법원경매	
				4,866,619	2019.01.24		
B	내동 31- **하이츠빌	3층 30*호	44.62	230,000,000	2023.06.29	법원경매	
				5,154,639	2016.10.17		
C	내동 18- **하이츠빌	103동 5층 50*호	60.61	289,000,000	2024.09.04	법원경매	
				4,768,190	2016.03.18		

##### 2) 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	전유면적당 가격수준(원/전유m <sup>2</sup> )	비 고
본건주변	다세대	위치 및 층 등에 따라 4,200,000원~5,200,000원 내외 수준	유사 전유면적 기준

##### 3) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[ 출처 : 인포케어 ]

구 분	경기도		부천시		비고
	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	
집합건물/ 다세대	69.67	71.31	76.27	75.92	최근 1년 평균
	69.13	70.36	77.15	76.50	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	더-편한 5층 502호	41.67	30.29	204,000,000	-
합 계				204,000,000	

# 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 오정구 내동  [도로명주소] 경기도 부천시 오정구 신흥로401번길 27	17-2 더-편한	공동주택 (도시형 생활주택) 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상5층	1층	32.14			
					2층	161.21			
					3층	161.21			
					4층	161.21			
					5층	161.21			
					옥탑	17.19			
	1. 경기도 부천시 오정구 내동	17-2	대	제2종일반주거지역		431.6			
				(내) 철근콘크리트구조 공동주택 5층 502호	41.67	41.67	204,000,000	비준가액 공용부분 포함	
				1. 소유권대지권	30.29	30.29			
					431.6x----- 431.6				
<b>합 계</b>							<b>₩204,000,000.-</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 오정구 내동 소재 '내동중학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트, 업무시설, 근린시설 등으로 형성된 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 건물 내 5층 502호로서,  
(사용승인일: 2019.01.24)

외벽: 치장벽돌 및 돌붙임 마감 등,  
창호: 하이새시 창호임.

## (4) 이용상태

'공동주택(도시형생활주택-단지형다세대주택)'으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 승강기, 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

장방형의 평탄한 토지로서, 현황 '공동주택(도시형생활주택), 근린생활시설' 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약 8미터의 포장도로를 이용 중임.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-113호선)(접합), 가축사육제한구역(전부제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 항공표면<공항시설법>, 상대보호구역(내동중-교육청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

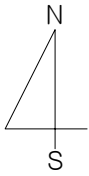
## (9) 공부와의 차이

-.

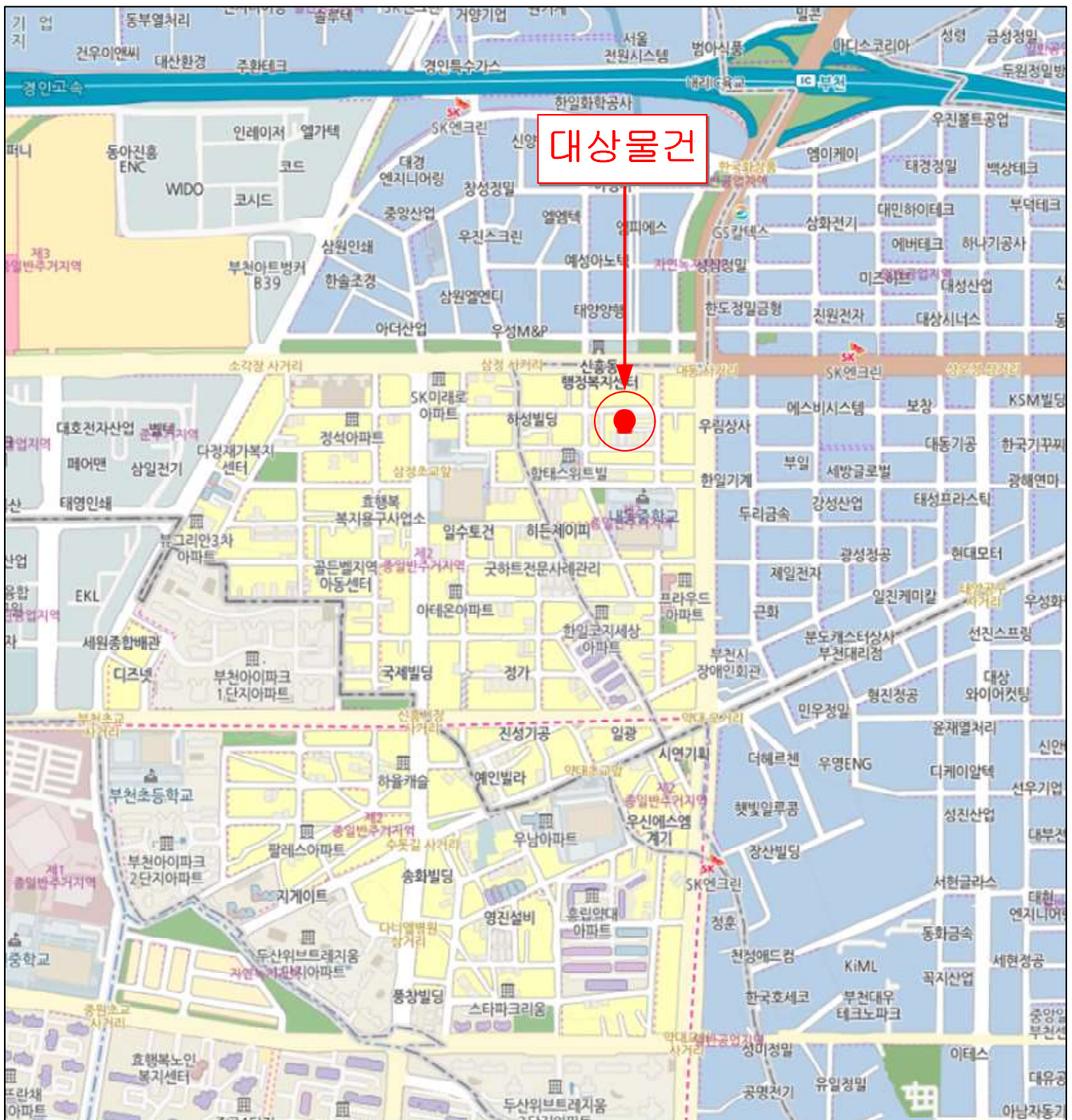
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

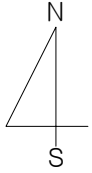
# 광역위치도



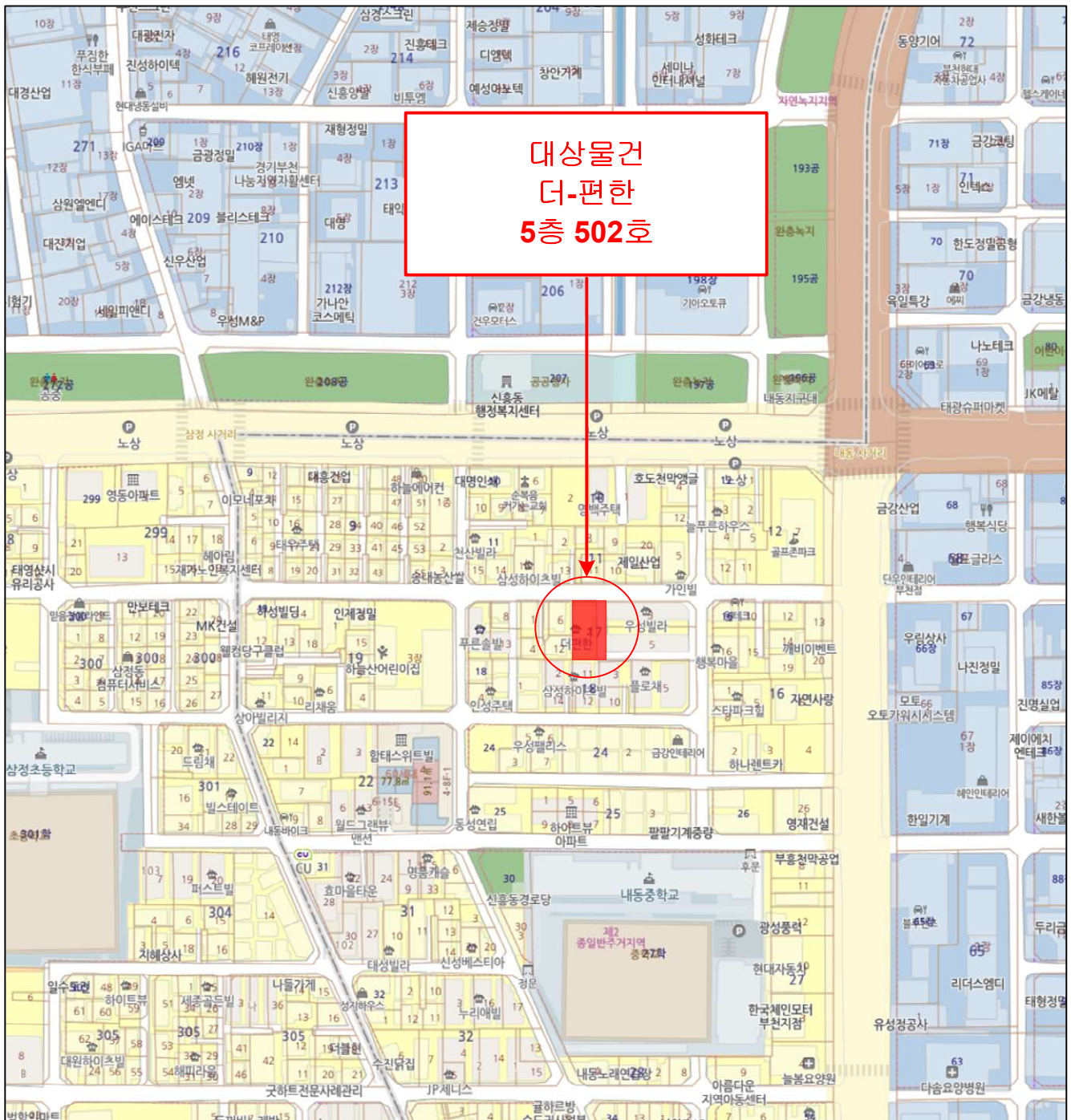
소재지	경기도 부천시 오정구 내동 17-2 더-편한 5층 502호
-----	----------------------------------



# 상 세 위 치 도

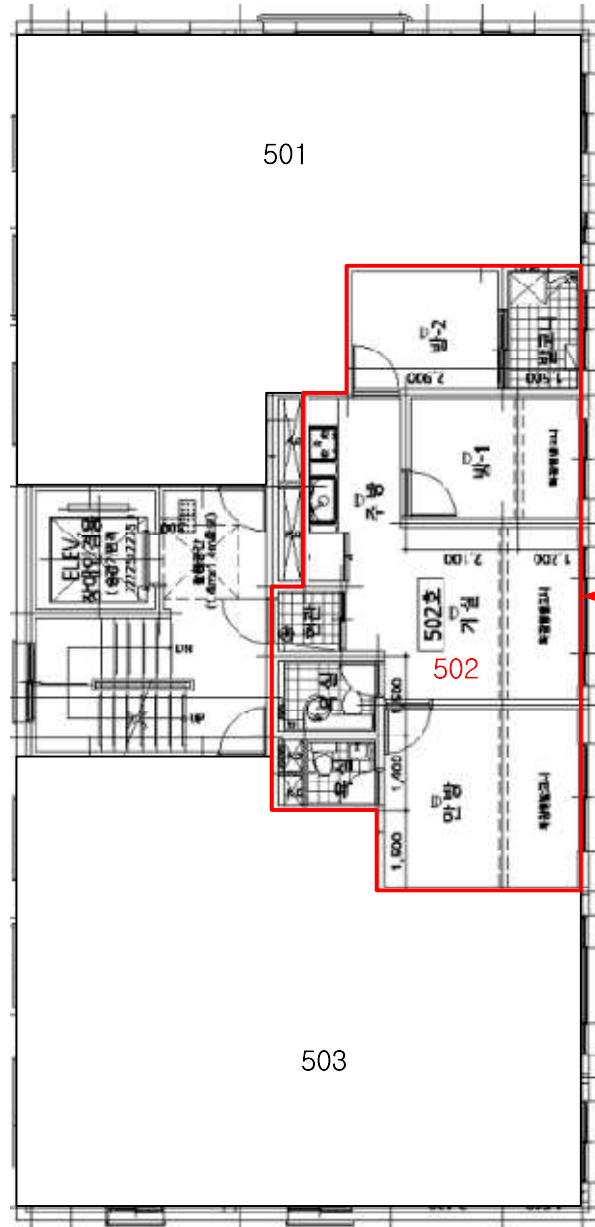


소재지	경기도 부천시 오정구 내동 17-2 더-편한 5층 502호
-----	----------------------------------



# 호별 배치 및 내부구조도

No Scale



대상물건  
5층 502호

- 임대사항 미상 -







