

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김선재 소유물건(2025타경34326)

의뢰인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득

감정서번호 : EW25090101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

은우감정평가사사무소

TEL. 010-5228-3525 FAX. 0505-182-3525

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

정용기

(인)

| 감정평가액 | 삼억육천이백만원정 (₩362,000,000.-) | | | | | |
|------------------|----------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|----------------|
| 의뢰인 | 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득 | | 감정평가 목적 | 경매 | | |
| 제출처 | 인천지방법원 부천지원 경매3계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 김선재 (2025타경34326) | | 감정평가조건 | - | | |
| 물건목록 표시근거 | 귀제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025. 09. 05 | 2025. 09. 04 ~ 2025. 09. 05 | 2025. 09. 09 | |
| 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적 또는 수량(m ²) | 종류 | 면적 또는 수량(m ²) | 단가 | 금액 |
| | 아파트 | 1세대 | 아파트 | 1세대 | - | 362,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 합계 | | | | | | ₩362,000,000.- |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 소사구 심곡본동 소재 '부천역' 서측 인근에 위치하는 구분건물(심곡본동 동도 센트 리움 제11층 제1105호)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 09월 05을 기준 시점으로 하였음.

3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 4일 ~ 2025년 9월 5일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


2. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였음.
- ② 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ③ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- ④ 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부를 확인하지 못한 바, 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하여 동류형 물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 감정평가하였는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

| | | | |
|--|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| 소재지·건물명 | 경기도 부천시 소사구 심곡본동 533-4 심곡본동 동도 센트리움 | | |
| 도로명주소 | 경기도 부천시 소사구 경인로60번길 37 (송내동) | | |
|  | 주용도 | 아파트 90세대, 오피스텔 64개호 근린생활시설 8개호 | |
| | 주구조 | 철근콘크리트구조 | |
| | 사용승인 | 2016.03.28 | |
| | 건물규모 | 층수 | 지하 3층/지상 18층 |
| | | 연면적 | 17,890.95 m ² |
| 비고 | - | | |

2. 각 호별 상세 개요

| 일련 번호 | 동/ 층/호수 | 용도 | 건물면적(m ²) | | | 대지권 (m ²) | 비고 (전용률 (%)) |
|----------|---------------|-----|-----------------------|--------|---------|--------------------------|--------------------|
| | | | 전유 | 공용 | 분양 | | |
| 1 | -/ 11/1105 | 아파트 | 59.67 | 50.432 | 110.102 | 10.86 | 54.20 |
| 합계 (1개호) | | | 59.67 | 50.432 | 110.102 | 10.86 | - |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

| 일련 번호 | 소재지 | 동/ 층/호 | 용도 | 면적(m ²) | | 거래가액(원) (원/전유m ²) | 거래시점 (사용승인) | 비고 |
|----------|---------------|---------------|-----|---------------------|---------|----------------------------------|----------------------------|----|
| | | | | 전유 | 분양 | | | |
| #1 | 심곡본동 533-4 | -/ 11/110* | 아파트 | 59.92 | 110.379 | 365,000,000 (@6,090,000) | 2025.01.04 (2016.03.28) | - |
| #2 | 심곡본동 533-4 | -/ 4/40* | 아파트 | 59.92 | 110.379 | 360,000,000 (@6,010,000) | 2024.10.07 (2016.03.28) | - |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

위의 사례는 본건과 동일건물내에 위치하여 물적유사성이 높은 사례로서, 비교가능성이 높고 최근의 거래 사례인 <사례 1>을 비교사례로 선정하였음.

(3) 사정보정

| 의 견 | 사정보정치 |
|-----------------------------|-------|
| 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. | 1.000 |

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

| 시군구 | 상승률 (시점수정치) | 산출근거 | | | |
|--------------------------|----------------------|----------------|---------------|--|------|
| | | 거래시점 / 기준시점 | | 2025.01.04/ 2025.09.05 | |
| 경기 서해안권 부천시 아파트 | -0.501% (0.99499) | 매매가격 지수 | 사례거래 당시 지수 | 2024.12 | 99.9 |
| | | | 기준시점 당시 지수 | 2025.07 | 99.4 |
| | | 산식 | | $1 + (99.4 - 99.9) / 99.9$ $= 0.99499$ | |

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1 / 비교사례 #1]

| 조 건 | 세부항목(주거용) | 격차율 | 비고 |
|------------------------|--|-------|--------------------------|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.00 | 본건과 사례는 동일건물내에 소재하여 대등함. |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.00 | 본건과 사례는 동일건물내에 소재하여 대등함. |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.00 | 본건과 사례는 대체로 대등함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 본건과 사례는 대체로 대등함. |
| 가치형성요인 비교치 (누계) | | 1.000 | - |

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 본 건 | | | 거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정 | | | | | | 산정가액 (원) | 시산가액 (원) |
|----------|---------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------|----------|----------------|-------------------------------|-------------|-------------|
| 일련 번호 | 동/ 층/호수 | 전유 (사정) 면적(m ²) | 거래사례 | | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치 형성 요인 | 산정단가 (원/전유m ²) | | |
| | | | 일련 번호 | 단가 (원/전유m ²) | | | | | | |
| 1 | -/ 11/1105 | 59.67 | #1 | 6,090,000 | 1.000 | 0.99499 | 1.000 | 6,060,000 | 361,600,200 | 362,000,000 |
| 합계 | | 59.67 | - | - | - | - | - | - | - | 362,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

| 위 치 | 거래가격수준 (호가) | 비 고 |
|-------|--|-------------------------|
| 본건 인근 | 전유면적 당 : 약 5,900,000원/m ² ~ @6,200,000원/m ² | 약 9~10년 경과된 유사규모 아파트 |

2. 인근 평가사례

| 일련 번호 | 소재지 동/층/호 | 용도 | 면적(m ²) | | 감정평가액(원) (원/전유m ²) | 기준시점 (사용승인) | 평가 목적 |
|----------|------------------------|---------------|---------------------|----------|-----------------------------------|----------------------------|----------|
| | | | 전유 | 분양 | | | |
| (1) | 심곡본동 735- */11/110* | 공동주택 (아파트) | 65.02 | 100.9894 | 410,000,000 | 2024.04.19 (2019.06.25) | 법원경매 |
| | | | | | (@6,310,000) | | |
| (2) | 심곡동140- */18/180* | 공동주택 (아파트) | 66.25 | 116.118 | 437,000,000 | 2025.08.19 (2022.12.09) | 법원경매 |
| | | | | | (@6,600,000) | | |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

| 용도별 | 경기 부천시 소사구 2024년 09월 ~ 2025년 08월 | | | | | |
|-----|----------------------------------|----------------|------|-----|------|------|
| 구 분 | 낙찰가 | | | 낙찰건 | | |
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 아파트 | 21,815,000,000 | 19,011,707,416 | 87.1 | 107 | 42 | 39.3 |

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황 등 제반 가격형성요인 및 유사물건의 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

| 평가대상 | | 면적 | | 감정평가액(원) |
|------|-------------|-----------------------|----------------------|-------------|
| | | 전유면적(m ²) | 대지권(m ²) | |
| 1 | 제11층 제1105호 | 59.67 | 10.86 | 362,000,000 |
| 합계 | | 59.67 | 10.86 | 362,000,000 |

끝.

(구분건물)감정평가명세서

| 건 물 명 | | 심곡본동 동도 센트리움 제11층 제1105호 | | | | | | | | | | |
|----------|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------|-------|-----------------------|----------------------|--|--|--|--|
| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 용 도 | 구 조 및 용도지역 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 | | | | |
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | | | | | |
| 1 | 경기도 부천시 소사구 심곡본동 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 경인로 189 | 533-4 심곡본동 동도 센트리움 | 아파트, 오피스텔 ,근린생 활시설 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 18층 | | | | | | | | |
| | | | | | | | 지1층 | 1,539.96 | | | | |
| | | | | | | | 지2층 | 1,497.01 | | | | |
| | | | | | | | 지3층 | 1,497.01 | | | | |
| | | | | | | | 1층 | 515.48 | | | | |
| | | | | | | | 2층 | 792.05 | | | | |
| | | | | | | | 3층 ~ 18층 각 | 753.09 | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | 1.경기도 부천시 소사구 심곡본동 | 533-4 | 대 | 일반상업지역 | 1,768.3 | | | | | | | |
| | | | | (내) 철근콘크리트구조 제11층 제1105호 | 59.67 | 59.67 | 362,000,000 | 비준가액 (공용면적 포함) | | | | |
| | | | | 소유권 | 10.86 | | | | | | | |
| | | | | 1.x ----- | 1,768.3 x---- | 10.86 | | | | | | |
| | | | | 대지권 | 1,768.3 | | | | | | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | | | | | |
| | | | | | | 토 지 : | 181,000,000 | | | | | |
| | | | | | | 건 물 : | 181,000,000 | | | | | |
| | 합 계 | | | | | | ₩362,000,000.- | | | | | |
| | | | | 이 하 | 여 | 백 | | | | | | |

구분건물 감정평가요항표

| | | | |
|---|--|---|---------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및 | (2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이 | (3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 |
|---|--|---|---------------------------|

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 부천시 소사구 심곡본동 소재 '부천역' 서측 인근에 위치하며, 주위 일대는 동류형의 공동주택 및 업무시설, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하며, 인근에 다수의 시내버스 노선 및 전철역(부천역/1호선)이 위치하고 있어 제반 대중교통 사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상18층 건물내 제11층 제1105호로서,
(사용승인 : 2016.03.28)

외벽 : 몰탈위 수성페인팅 및 돌붙임 등 마감.
창호 : 알미늄샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 도시가스설비, 개별난방설비, 화재경보설비 및 탐지설비, 승강기설비 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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로와 등고 평탄한 부정형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측 및 서측, 남측으로 로폭 약 8미터, 20미터, 35미터의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 대로1류(폭 35m~40m)(대로1-2호선)(접합), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역, 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등 토지거래허가구역(2025.8.26.~2026.8.25.))임.

(9) 공부와의 차이

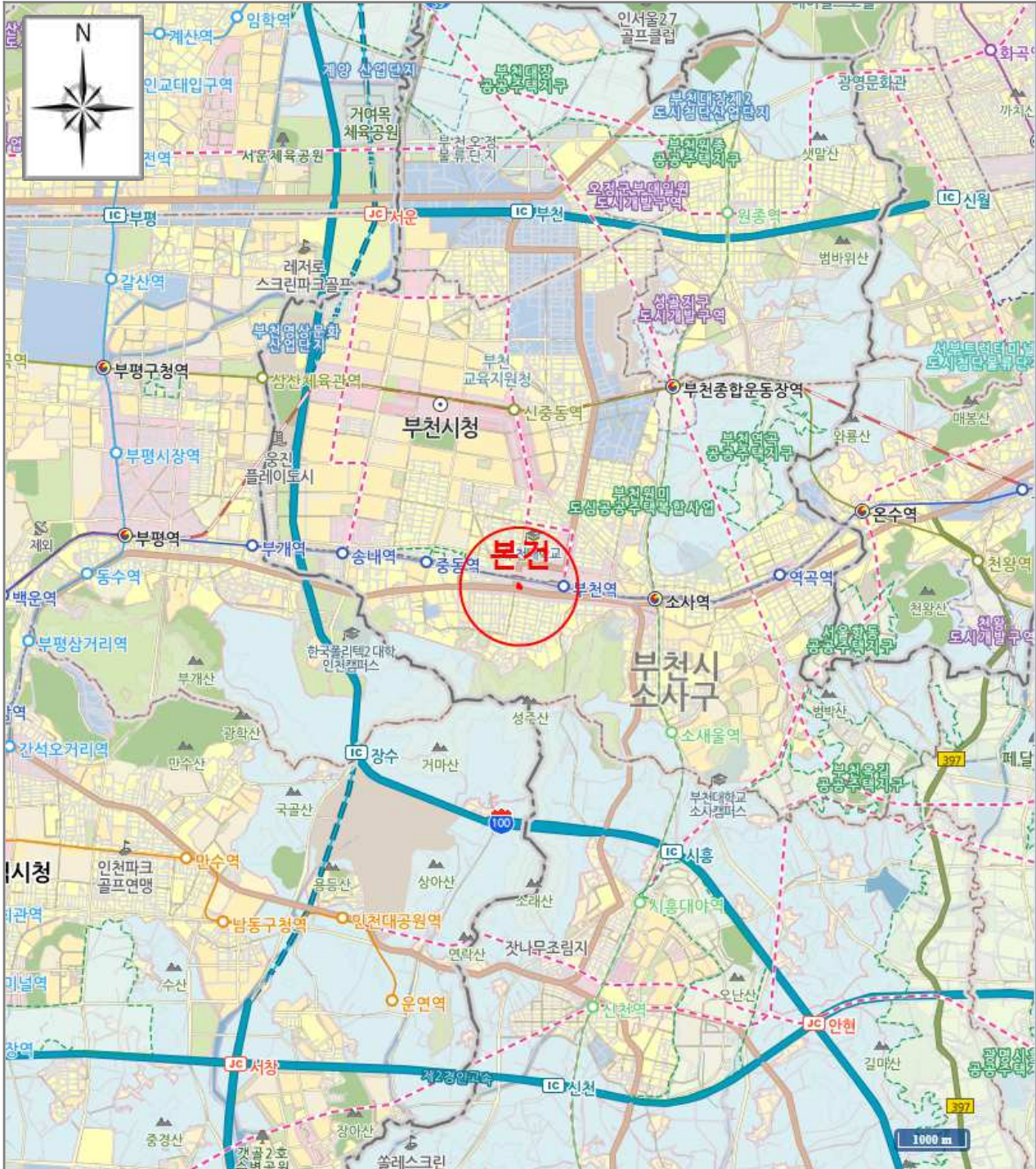
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

| | |
|-----|--|
| 소재지 | 경기도 부천시 소사구 심곡본동 533-4 심곡본동 동도 센트리움 제11층 제1105호 |
|-----|--|



[범례]

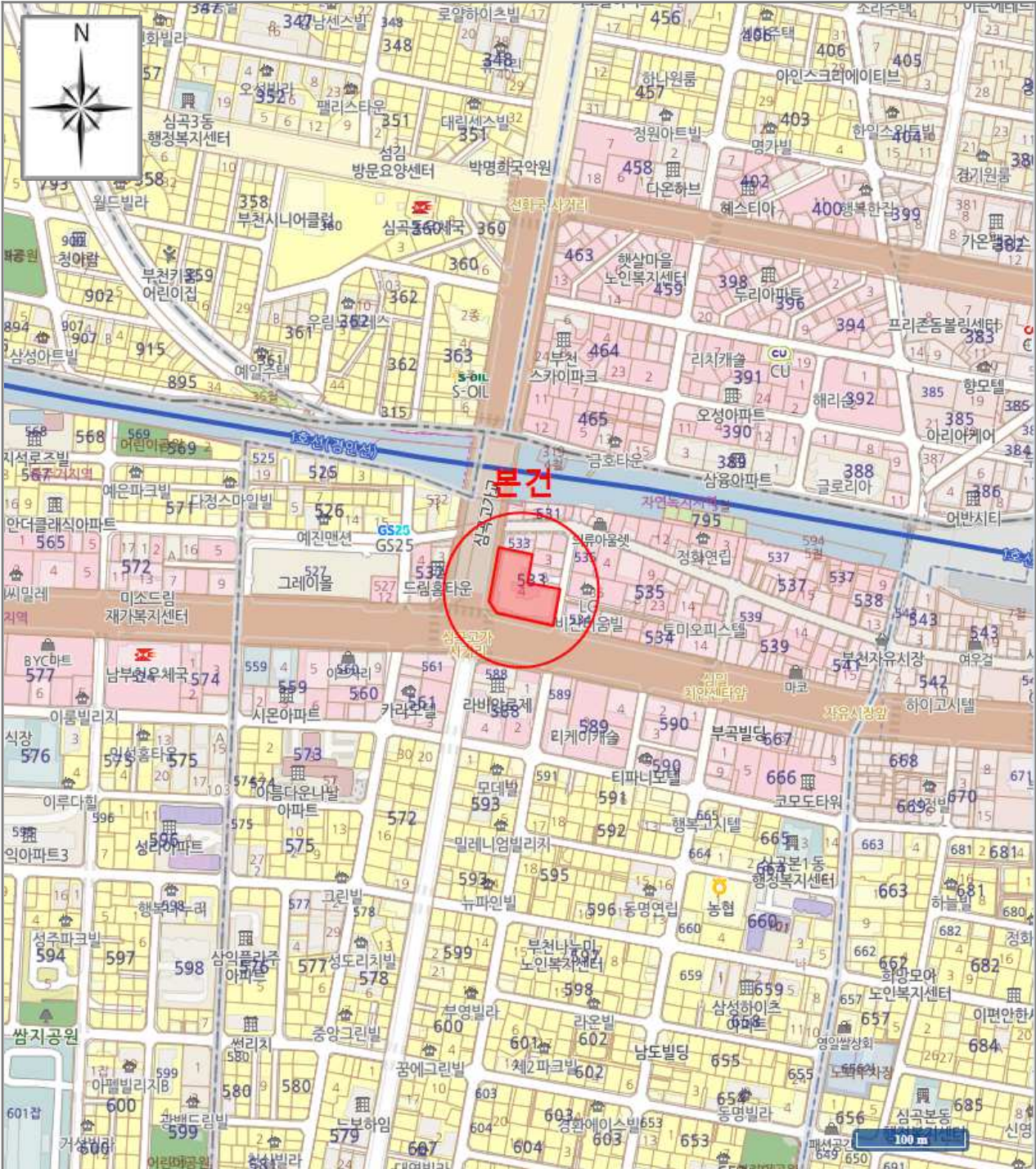
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

상세 위치도

| | |
|-----|--|
| 소재지 | 경기도 부천시 소사구 심곡본동 533-4 심곡본동 동도 센트리움 제11층 제1105호 |
|-----|--|



[범례]

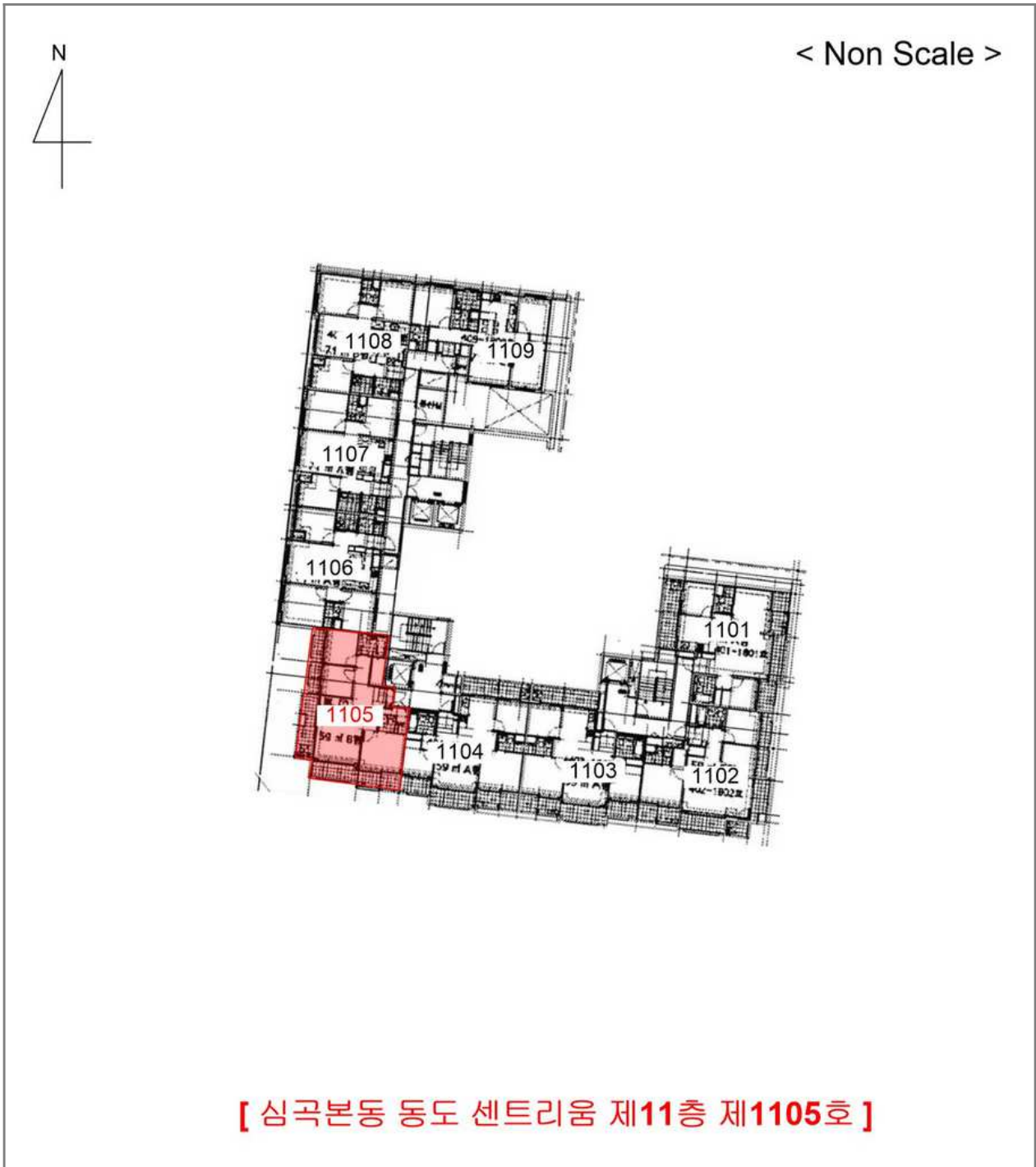
■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

호 별 배 치 도

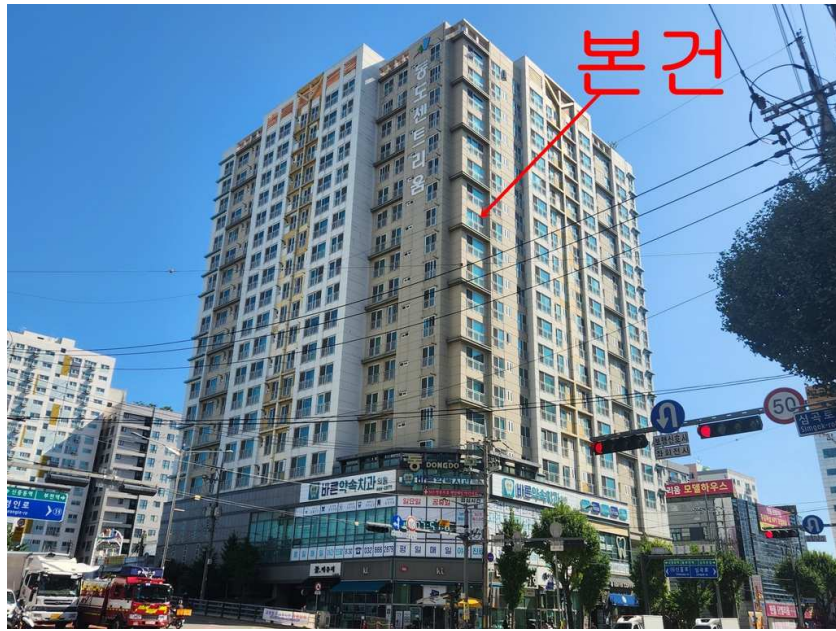
| | |
|-----|--|
| 소재지 | 경기도 부천시 소사구 심곡본동 533-4 심곡본동 동도 센트리움 제11층 제1105호 |
|-----|--|



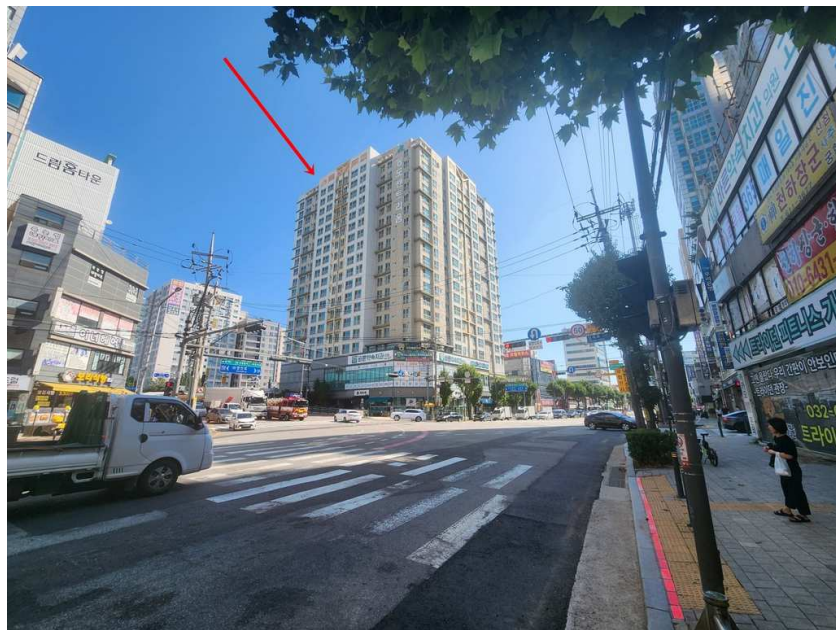
사 진 용 지

소재지

경기도 부천시 소사구 심곡본동 533-4



본건사진



주위전경

사 진 용 지

소재지

경기도 부천시 소사구 심곡본동 533-4



1층 공동출입구



현관문