

감정평가서

건명	이영도 소유물건(2023타경39289)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 한상호
감정평가서번호	SA230622-1042

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목록 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을지지 않습니다.

신에감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

윤 신 애

감정평가액	일억삼천사백만원정(₩134,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 한상호	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이영도 (2023타경39289)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2023.06.30	2023.06.30	2023.07.04		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	134,000,000
	합 계					₩134,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 심곡동 소재 ‘부천심곡동우체국’ 남동측 인근에 위치하고 있는 “그라하씨티 제5층 제508호(아파트-도시형생활주택)”로서 인천지방법원 부천지원의 경매목적 감정평가 건입니다.

2. 기준시점

본건 감정평가에 대한 실지조사기간은 2023.06.30일로서 대상물건의 현황 및 주변 유사 부동산 가격자료 조사 등을 실시하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023.06.30일입니다.

3. 대상물건 개요

소재지	경기도 부천시 심곡동 464-23 [도로명주소 : 경기도 부천시 신흥로22번길 15]			
건물명, 층, 호수	그라하씨티 제5층 제508호			
용도	아파트 (도시형생활주택-원룸형)	사용승인일	2013.05.29	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	21.56	10.24	31.8	7.49

II. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 결정하며, 감정평가에 특별한 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법 적용

(1) 감정평가 3방식 중 “거래사례비교법” 이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, “원가법” 이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익환원법” 이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

(2) 본 평가는 거래사례비교법에 의거하여 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.(물건 특성 상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.)

2. 거래사례의 선정

본건과 입지여건, 주위환경, 물적특성, 거래시점 등을 종합적으로 참작할 경우 비교가능성이 높다고 사료되는 아래의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
①	심곡동 458-2외	다운하브	11층 1106호	21.756	5.013	145,000,000	KAIS등	2023.02.22
								2005.03.05

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00).

4. 시점수정

비교사례의 물적, 입지적 특성을 감안할 경우 가격변동분 반영에 가장 적합하다고 사료되는 “한국부동산원 부동산통계 전국주택가격동향 월간매매가격지수 중 경기도 부천시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정합니다.

구 분	시점	지수
거래시점	2023.02.22	2023.01월 지수 : 96.3
기준시점	2023.06.30	2023.05월 지수 : 93.0

▶ 시점 수정치 : $93.0 / 96.3 \approx 0.96573$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	0.96	대상이 사례 대비 교통 및 편익시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세합니다.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.03	대상이 사례 대비 노후도 등 건물요인에서 우세합니다.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.98	대상이 층별 효용 등 개별적 요인에서 열세합니다.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누	계	0.969		0.96 x 1.03 x 0.98

6. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	산출가격	결정가격
145,000,000	1.000	0.96573	0.969	21.56 / 21.756	134,467,462	134,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격

[본건 거래내역]

구분	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
가	심곡동 464-23	그라하 씨티	5층 508호	21.56	7.49	140,000,000	KAIS등	2021.10.22
								2013.05.29

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **134,000,000원**

2. 결정의견

본건은 공동주택으로 이용 중인 집합건물로서 상기 참고가격 자료 및 권역 내 부동산 거래 시장 추세 등을 감안할 경우 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준 가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

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)	경기도 부천시 심곡동	464-23 그라하 씨티	공동주택 제1.2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하1층 지상9층				
	[도로명주소] 경기도 부천시 신흥로22번길 15			지1층	43.84			
				1층	14.6			
				2층	232.76			
				3층	232.76			
				4층	232.76			
				5층	176.52			
				6층	176.52			
				7층	160.02			
				8층	132.82			
				9층	123.37			
	1. 동 소	464-23	대	일반상업지역	359.7			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제508호	21.56	21.56	134,000,000	비준가액 공용면적 포함
				1. 소유권	7.49			
				----- 대지권	359.7x----- 359.7	7.49		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 40,200,000 93,800,000		
합 계							₩134,000,000.-	
			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 심곡동 소재 '부천 심곡동우체국' 남동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 주상복합, 공동주택, 숙박시설, 상가점포 등이 혼재하고 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장, 전철역(부천역)이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하1층~지상9층 건물 내 제5층 제508호로서

- 외벽 : 외장석재타일 붙임, 페인팅 등
- 창호 : 새시조 등 마감임.

(4) 이용상태

아파트(도시형생활주택)로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사 지대의 토지를 자체지반 대체로 평탄하게 조성한 세장형의 토지로서 현황 공동주택 등 건부지로 이용 중임.

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

대상토지 남측으로 노폭 약 6m 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 소로3류(폭 8m미만)(접함), 과밀억제권역 임.

(9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

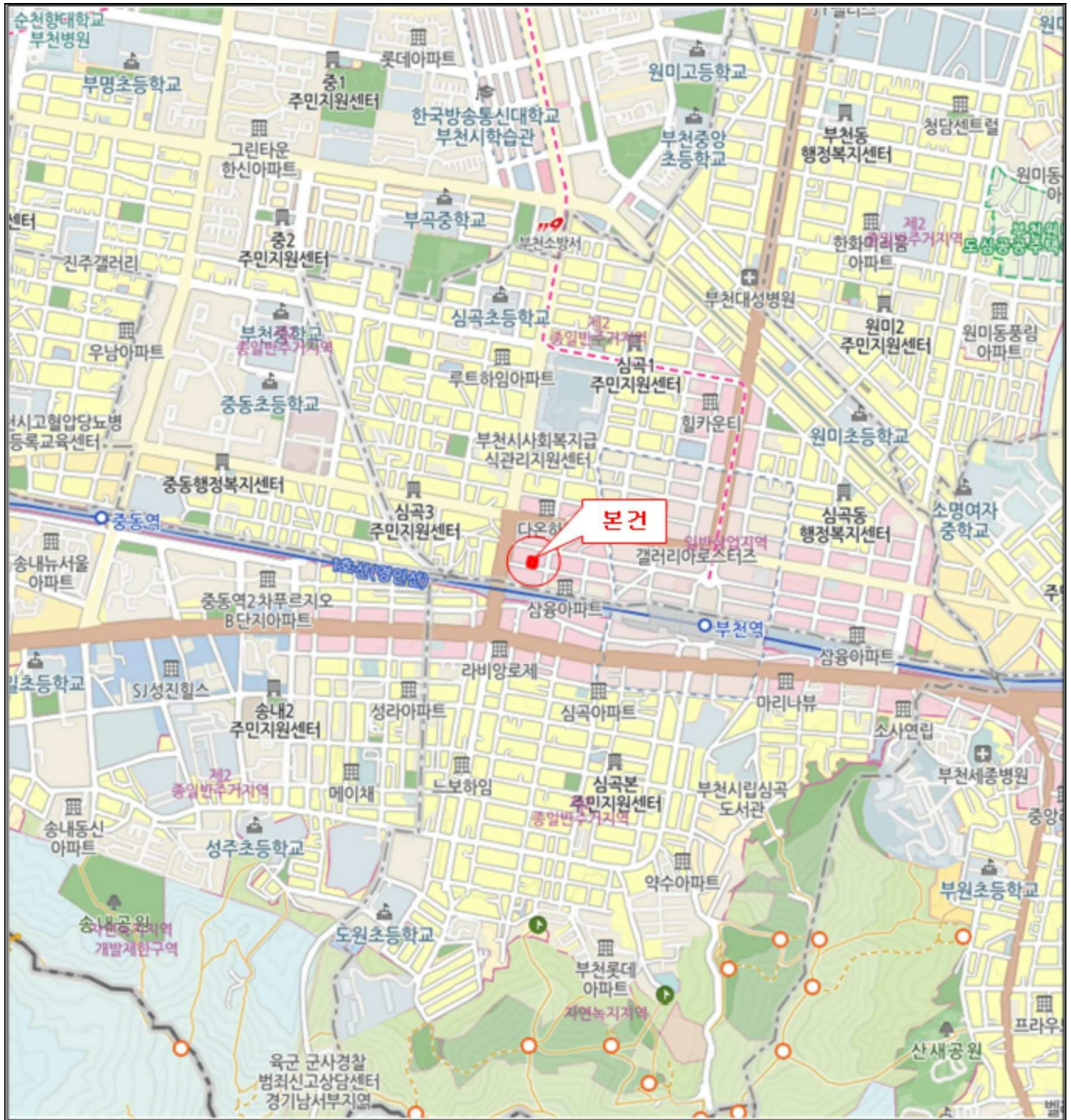
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건은 현장조사 시 이해관계인 협조부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하였으며, 건축물대장 상 등재된 현황도면, 외관측, 주변탐문, 동 유형 공동주택 일반현황 등을 참작하여 평가하였는 바, 입찰 시 내부구조 등은 별도 확인하시기 바람.

광역위치도



소재지	경기도 부천시 심곡동 464-23 그라하씨티 5층 508호
-----	----------------------------------

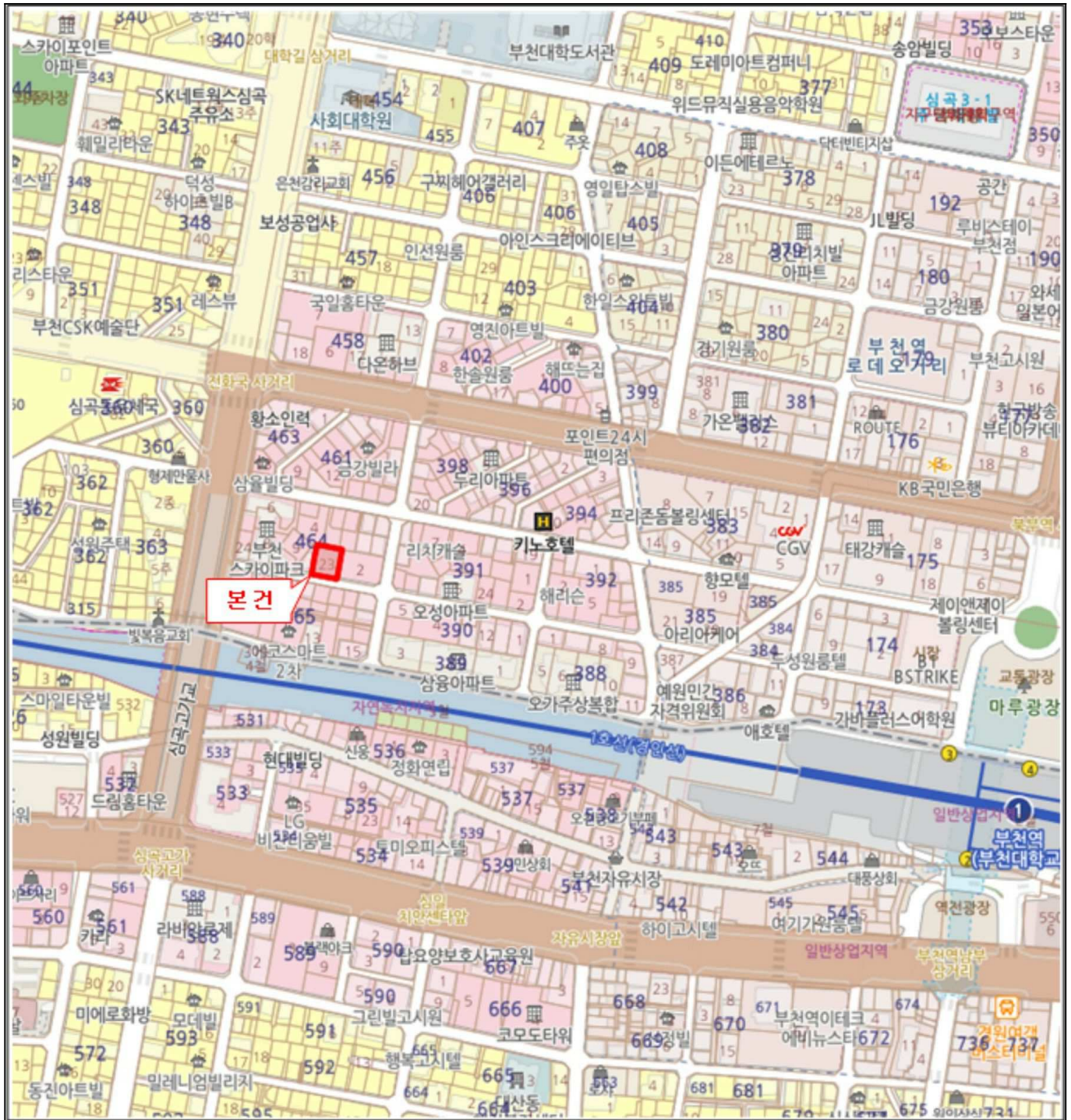


위치도



소재지

경기도 부천시 심곡동 464-23 그라하씨티 5층 508호



본건

내부구조도

소재지 경기도 부천시 심곡동 464-23 그라하씨티 5층 508호

