

# 감정평가서

건명	최원자 소유물건 (2025타경32543)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경
감정평가서번호	SA250225-1006

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.

신애감정평가사사무소

## (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	일억삼천팔백만원정 (₩138,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최원자 (2025타경32543)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.27	2025.02.27	2025.03.04		
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	138,000,000
	합 계					₩138,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 오정구 고강동 소재 '수주도서관' 서측 인근에 위치하고 있는 "(통칭)대림하이츠 제1동 제5층 제501호(다세대주택)"로서 인천지방법원 부천지원의 경매목적 감정평가 건입니다.

### 2. 기준시점

본건 감정평가에 대한 실지조사기간은 2025.02.27.일로서 대상물건의 현황 및 주변 유사 부동산 가격자료 조사 등을 실시하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.02.27.일입니다.

### 3. 대상물건 개요

소재지	경기도 부천시 오정구 고강동 337-19 [도로명주소 : 경기도 부천시 오정구 원종로120번길 9-3]				
건물명, 층, 호수	제1동 제5층 제501호				
용도	다세대주택	사용승인일		2016.09.19	
기호(1) 제4층 제402호	건물용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권(㎡)
	다세대주택	24.32	5.13	29.45	14.95

### 4. 참고 및 유의사항

- 본건 평가목록은 귀 의뢰목록 및 관련 공부서류 등에 의거하였습니다.
- 대상물건은 후첨 내부구조도 및 사진용지와 같이 베란다 부분에 새시조 차양 등 제시외 구조물이 설치되어 있으며, 다세대주택의 종물로서 구분건물에 포함하여 평가하였으니 입찰 시 별도 확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건

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

## 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」 제16조에 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.)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례의 선정

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

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
							사용승인일
①	고강동 339	파라다이스	5층 501호	34.62	200,000,000	KAIS등	2024.10.05
							2017.06.08

## 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 서해안권 연립/다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정합니다.

구분	시점	적용지수	시점수정치
거래시점	2024.10.05	2024.09월 지수 : 99.8	99.8 / 99.8 ÷ 1.00000
기준시점	2025.02.27	2025.01월 지수 : 99.8	

※ 기준시점 적용 지수의 경우 가장 최근 발표된 월의 지수를 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인비교

[ 기호(1) : 사례① ]

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	0.97	대상이 사례 대비 가로의 폭, 구조 등 외부요인에서 열세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
기타조건				
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	0.99	대상이 사례 대비 신축시기 등 건물요인에서 열세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.02	대상이 사례 대비 면적규모 등 개별적 요인에서 우세함. (새시조 차양 등 제시외 구조물 포함 비교치 결정)
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누	계	0.980		0.97 x 0.99 x 1.02

## 6. 비준가격

구분	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	산출가격	결정가격
(1)	200,000,000	1.000	1.00000	0.980	24.32 / 34.62	137,686,886	138,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 참고가격

[ 본건 부동산 거래내역 ]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
							사용승인일
본건	고강동 337-19	제1동	5층 501호	24.32	150,000,000	KAIS등	2022.01.19
							2016.09.19

## V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **138,000,000원**

### 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.

# 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 고강동	337-19 제1동	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층					
	[도로명주소]			1층	14.00				
	경기도			2층	121.52				
	부천시			3층	121.52				
	오정구			4층	79.72				
	원종로120번길 9-3			5층	62.36				
				옥탑1층 (연면적 제외)	13.72				
	1. 동 소	337-19		대		202.6			
				(내)					
				철근콘크리트구조 제5층 제501호	24.32	24.32	138,000,000	비준가액 공용면적 포함	
		1. 소유권	14.95						
		----- 대지권	202.6x----- 202.6	14.95					
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 69,000,000 69,000,000		
	<b>합 계</b>						<b>₩138,000,000.-</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 고강동 소재 '수주도서관' 서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 공동주택, 상가점포 등이 혼재하고 있는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지상5층 건물 내 제5층 제501호로서

- 외벽 : 외장벽돌, 외장타일 붙임 등
- 창호 : 새시조 등 마감임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등을 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사 지대의 토지를 자체지반 대체로 평탄하게 조성한 가장형의 토지로서 현황 다세대주택 건부지 등으로 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

본건 남측으로 노폭 약 4m 내외의 도로에 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역), 항공표면, 과밀억제권역 임.

## (9) 공부와의 차이

후첨 내부구조도 및 사진용지와 같이 베란다 내 새시조 차양 제시외물건이 소재하며, 다세대주택의 종물 등으로 다세대주택 부분에 포함하여 평가하였음.

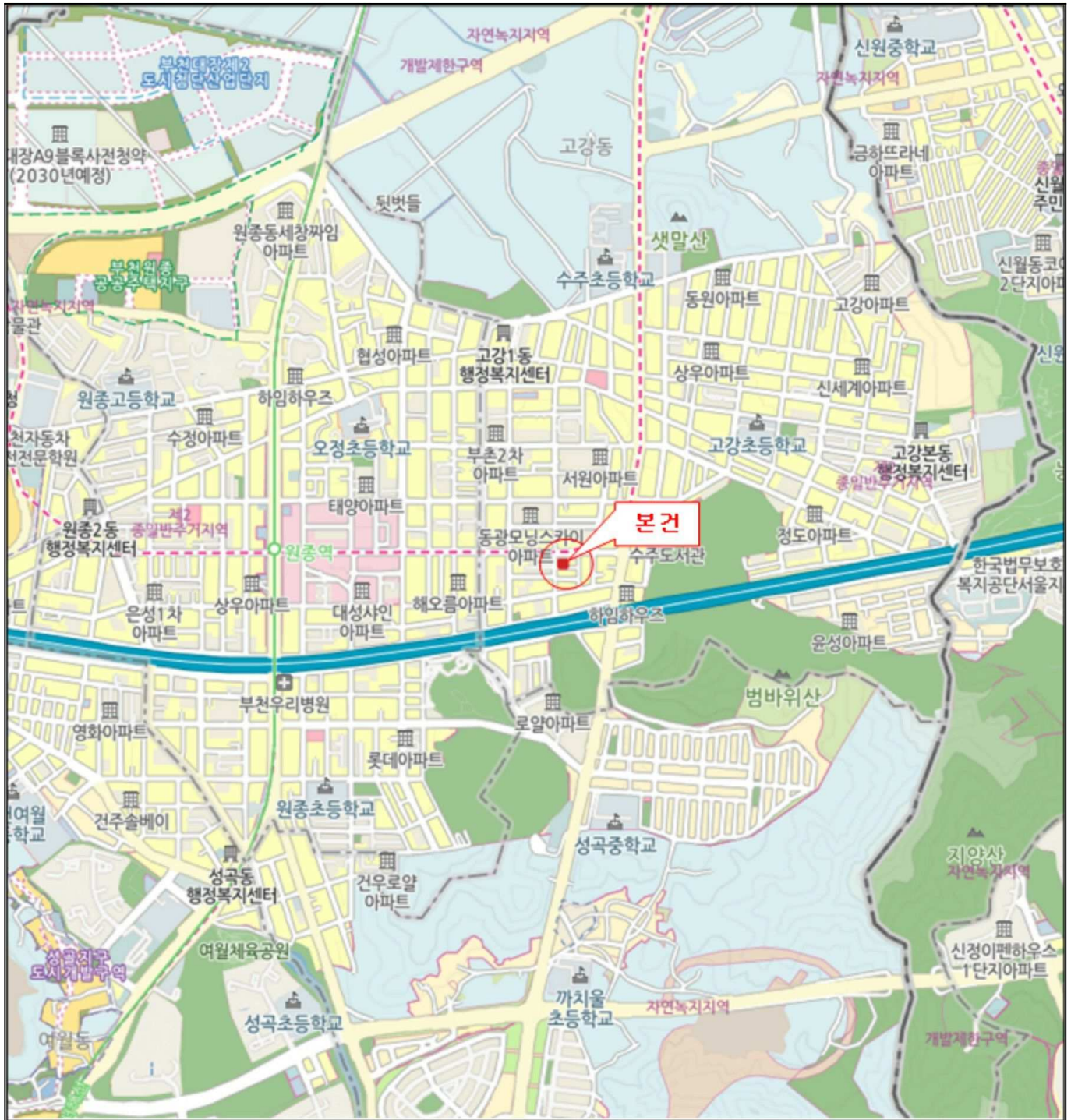
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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

# 광역위치도



소재지	경기도 부천시 오정구 고강동 337-19 1동 5층 501호
-----	-----------------------------------



# 위 치 도



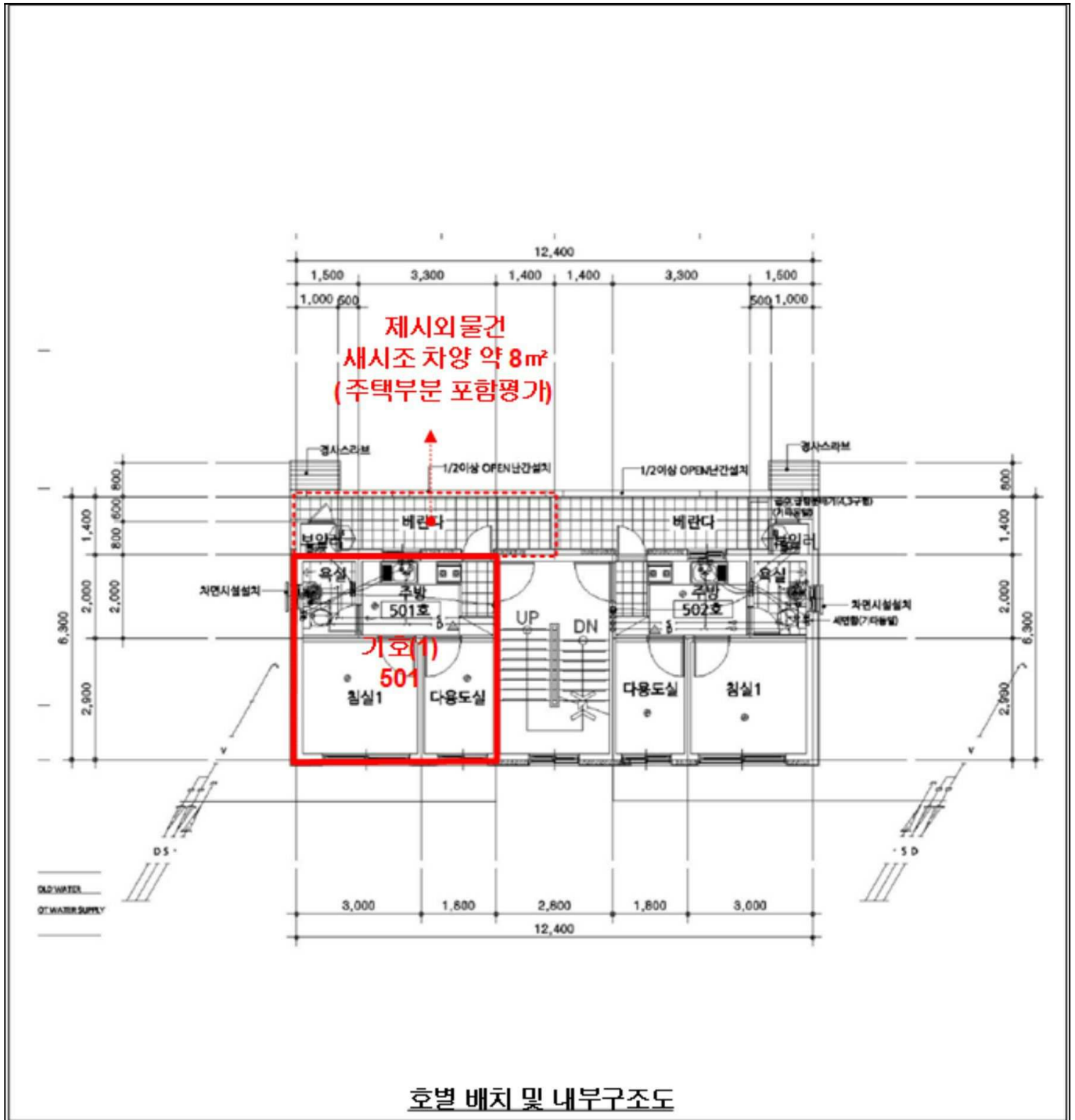
소재지

경기도 부천시 오정구 고강동 337-19 1동 5층 501호



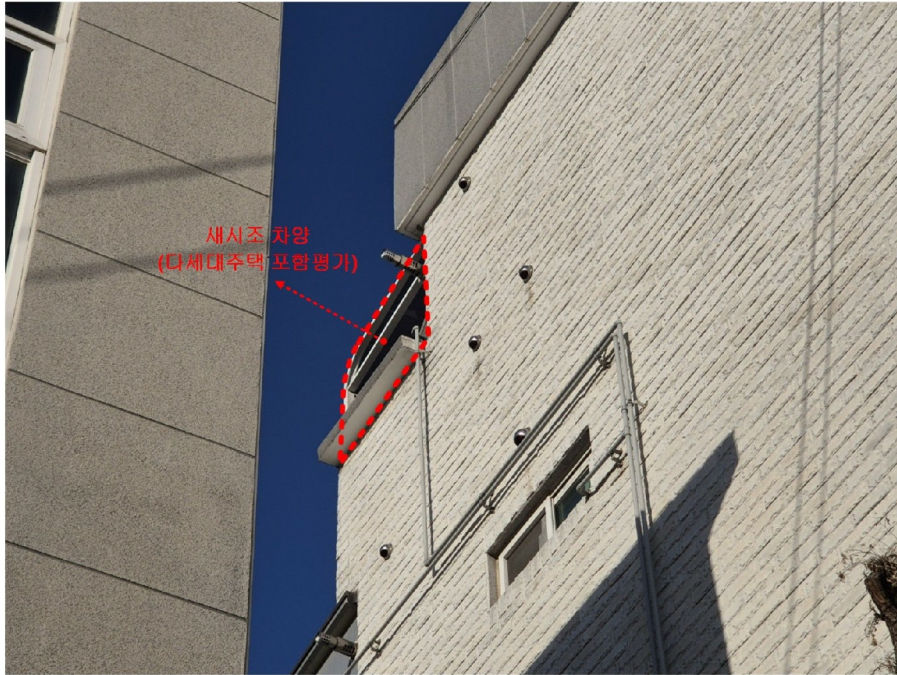
# 내부 구조도

소재지 경기도 부천시 오정구 고강동 337-19 1동 5층 501호

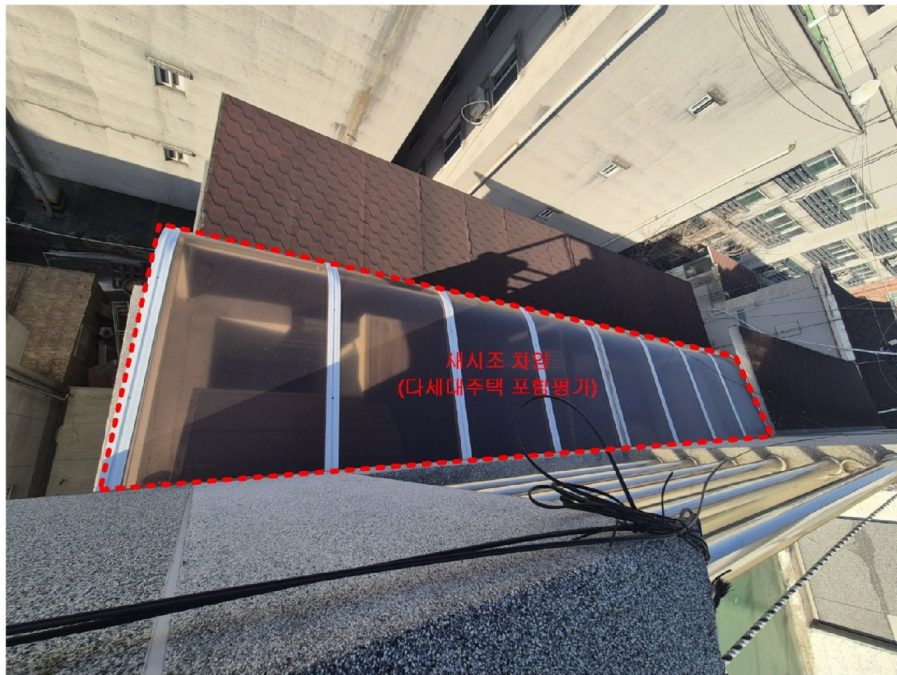








( )



( ) - 501