

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강세희 소유물건(2024타경6262)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
박정길

감정평가서번호: 241129-1105

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.

재원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 진 희

감정평가액	오억사천오백만원정 (₩545,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강세희 (2024타경6262)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024. 12. 10	2024. 12. 02 ~ 2024. 12. 10	2024. 12. 10	
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
	아파트	1	아파트	1	-	545,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩545,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1) 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 원미구 상동에 소재하는 아파트로서, 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

대상물건의 개요	소재지/건명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	사용승인일
	상동 395 반달마을 1832동	8/801	82.90	42.038	1993.10.08

2) 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3) 그 밖의 사항

(1) 귀원의 요청에 따라 한국감정평가협회 집합건물배분비율에 의거 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법)

2) 거래사례의 선정

인근 거래사례로 대상물건과 물적 유사성 등이 높은 거래사례를 선정함.

소재지/건명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
상동 395 반달마을 1800동	14/00	82.90	545,000	부동산 정보체계 등	2024.12.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

정상거래로 추정함(1.00)

4) 시점수정 (한국감정원 주택매매가격지수 - 경기도 부천시)

2024.10. 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 95.9

2024.10. 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 95.9

시점수정치 : $95.9/95.9 \approx 1.00000$

5) 가격형성요인비교

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 동일 단지, 동일 동에 소재하고 있어 대중교통, 교육시설, 공공시설, 편의시설 및 주요시설과의 접근성 등 제반 단지 외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지,상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편의시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 사례는 동일단지, 동일 동내 소재하는 부동산으로 시공업체, 구조, 마감, 신축연도 등 제반 단지내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별 효용	1.00	사례 대비 본건은 대체로 유사함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$	1.00	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 시산가격

거래사례	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적비교	시산가격	결정가격
545,000,000	1.00	1.00	1.00	82.90/82.90	545,000,000	545,000,000

III. 기타 참고가격

국민은행 아파트시세 정보	475,000,000원 ~ 540,000,000원
---------------	-----------------------------

목적	소재지/건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	금액 (천원)	시점	자료 출처
실거래가	상동 395 반달마을 1800동	1/00	82.90	522,500	2024.10	부동산 정보체계 등
실거래가	상동 395 반달마을 1800동	12/00	82.90	545,000	2024.08	부동산 정보체계 등
실거래가	상동 395 반달마을 1800동	16/00	82.90	540,000	2024.09	부동산 정보체계 등
실거래가	상동 395 반달마을 1800동	12/00	82.90	570,000	2024.09	부동산 정보체계 등

IV. 가격의 결정 및 의견

이상과 같이 유사부동산 가격수준, 평가선례, 평가목적 등을 종합적으로 고려한 바 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되어 거래사례비교법에 의한 시산가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성으로 인해 거래사례비교법에 의한 시산가격 이외에 다른 감정평가방법에 의한 시산가격을 산정하는 것이 곤란한 경우로서, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가격과 비교검토를 하지 않았습니다.

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		
	경기도 부천시 원미구 상동	395 반달마을 1832동	아파트	철근콘크리트조 철근콘크리트 평스라브 25층				
	[도로명주소] 경기도 부천시 원미구 장말로 102			1층~4층 5층~25층 지층	각층 395.32 각층 387.76 387.48			
	1.경기도 부천시 원미구 상동	395	대	3종일반주거지역	35,411.3			
				(내) 철근콘크리트조 8층 801호	82.90	82.9	545,000,000	거래사례 비교법
				1. 소유권 -----	42.038	42.038		
				대지권	35,411.3			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 327,000,000 218,000,000
	합 계						₩545,000,000.-	
			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 상동 소재 "복사골문화사거리" 남서측 인근에 위치하는 반달마을 1832동 8층 801호로서 부근은 아파트단지, 각종 근린생활시설 및 업무시설 등이 혼재하는 지역이며 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 시내버스정류장 및 송내역이 위치하여 대중교통상황은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트 평스라브지붕 25층 건내 8층 801호로서
외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등.
내벽 : 벽지마감.
창호 : 샷시조 이중창임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급.배수시설, 위생설비, 난방설비 및 승강기 등을 갖추었음.



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

광평수의 토지로서 아파트 등의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

인접공도 및 단지내 도로를 이용중임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 개발행위허가제한지역(개발행위허가제한지역), 지구단위계획구역(중동지구), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(민영유치원-교육청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세화유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(초록나무유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(해와달유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(세화유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(해와달유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(주거용제외).

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

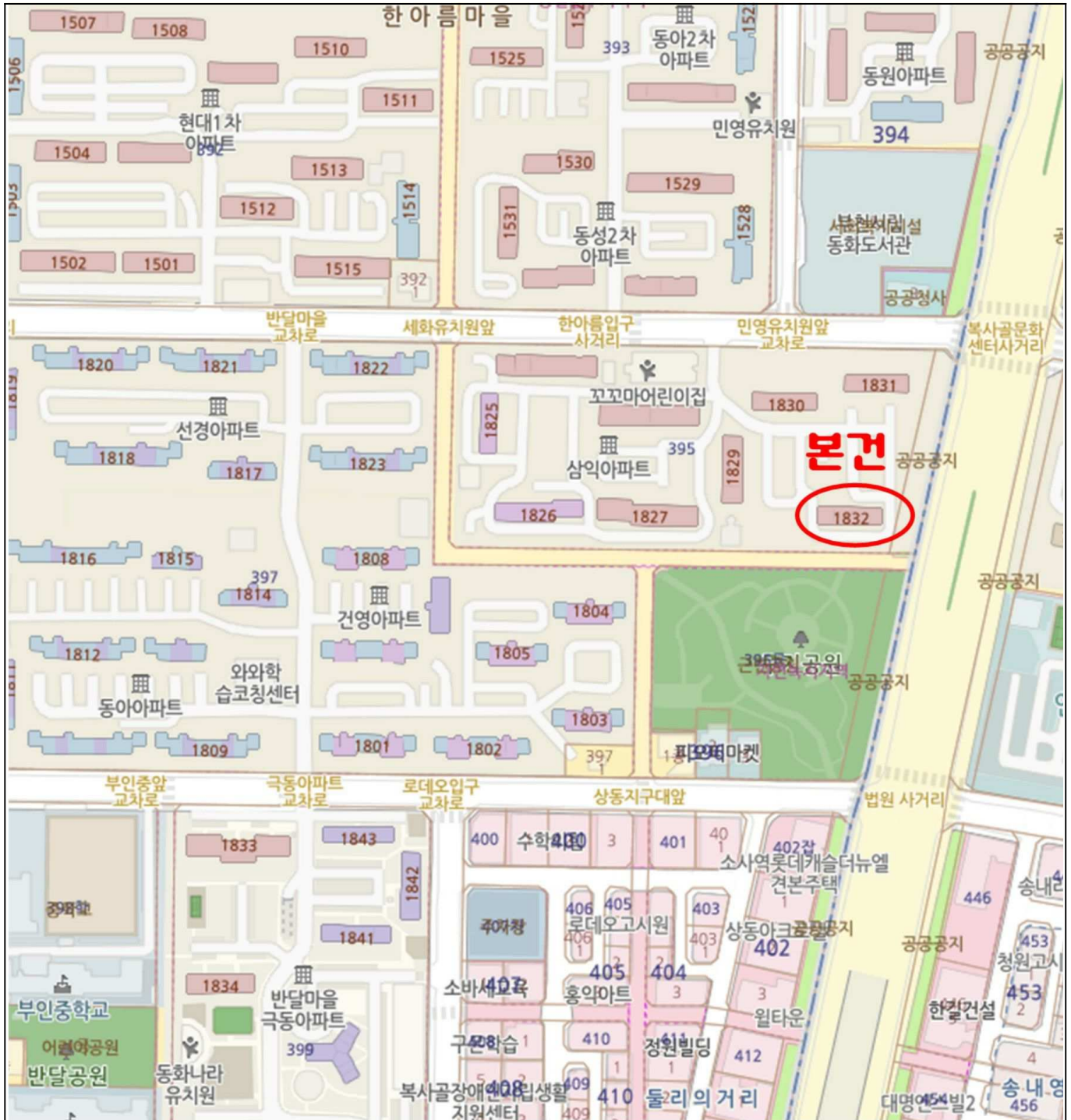
임대관계는 미상임.



위치도

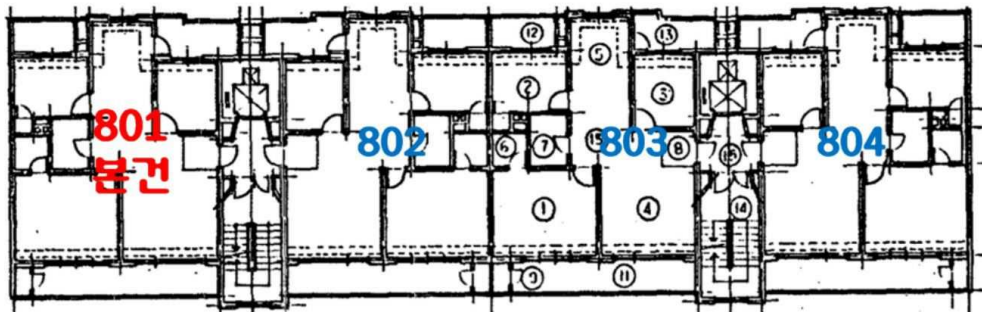


소재지	경기도 부천시 원미구 상동 395 반달마을 1832동 8층 801호
-----	---------------------------------------



[오별배치도]

S = NonScale



[본건 : 반달마을 1832동 8층 801호]





