감 정 평 가 서

건 명	김원희 소유물건(2025타경31005)
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순
감정서번호	2501-02-1005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

영하감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
하 종 욱

감정평가액	삼억육천만원정(₩360,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김원희 (2025타경31005)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.01.21	2025.01.20 ~ 2025.01.21	2025.01.22

감정평가내용	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	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 백	360,000,000 여
	합 계					₩360,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 심곡본동 소재 “지하철1호선 부천역” 남동측 인근에 위치하는 효성 팰리스 제7층 제703호에 대한 「인천지방법원 부천지원」의 경매목적 감정평가임.

2. 오피스텔의 평가

본건 인근지역에 소재하는 동형 또는 유사형 오피스텔의 임료 및 가격수준을 기준으로 입지조건 및 개별조건의 비교분석을 한 후 토지(소유권/대지권)와 건물을 일체로 한 비준가격으로 평가하였음.

3. 기타사항

- 한국감정평가협회제정 집합건물 구분평가시 토지,건물 배분지침에 의거 토지와 건물을 배분하였으며, 본건은 폐문부재로 인하여 귀 제시목록에 따라 외형조사와 인근유사물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였으며 후첨 건물개황도의 내부구조도는 건축물현황도를 기준으로 도시한 것으로 실제이용상황과는 다소 차이가 있을 수 있음에 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

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

2.본건의 사용승인일자는 2017.2.3.임.

2. 거래사례의 선정

본건과 위치적,물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 다음의 거래사례를 선정함.

사례	소재지	건물명	호/층	전유면적(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점 비고
1	심곡본동 55*	효성***	11**/11	64.49	285,000,000 @4,420,000원/㎡	실거래자료	2024.09 -

3. 사정보정

거래사례는 매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 오피스텔매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기지역 가격지수”를 활용하여 산정함.

▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 98.08

▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 98.58

▶ 시점 수정치 : 98.08/98.58 ≒ 0.99493

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	거래사례와 인근에 위치하여 외부요인 대등함 .
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계,설비,시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모,구성,상태등			
개별적 요인	층별,위치,형상 차이	1.00	1.05	층별 효별 효용 등에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	1.00	
	전유면적 및 지분면적 차이	1.00	1.00	
누계		1.00	1.05	

6. 비준가격

거래사례(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(원)	산출가격(원)	적용가격(원)
4,420,000	1.00	0.99493	1.05	77.93	359,839,447	360,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근유사부동산 가격 수준

본건과 유사한 부동산의 가격수준은 탐문결과 360,000,000원 내외의 수준임.

2. 인근의 평가전례

연번	소재지	건물명	호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가액	가격시점 비고
1	심곡본동 55*	효성***	7**	77.93	14.82	355,000,000	2022.08. -

Ⅳ. 감정평가액의 결정

상기의 참고가격 자료(평가전례, 탐문조사 결과에 의한 가격수준)와 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 인근의 가격수준 및 평가전례 등을 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 **360,000,000원**으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 부천시 소사구 심곡본동 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 경인로 275	556 556-1 556-2 556-3 556-4 효성 팰리스 7층	공동주택 (아파트) 업무시설 (오피스텔) 제1종 근린 생활시설 (소매점)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 14층 공동주택 (아파트) 업무시설 제1종근린생활 시설(소매점)				
				지2층	468.7			
				지1층	486.3			
				1층	267.16			
				2층 ~ 3층 각	420.46			
				4층 ~ 8층 각	359.04			
				9층 ~ 14층 각	306.51			
	1. 동 소	556	대	-	226.6			
	2. 동 소	556-1	대	-	55			
	3. 동 소	556-2	대	-	78.6			
	4. 동 소	556-3	대	-	201.9			
	5. 동 소	556-4	대	-	34.4			
1				(내) 철근콘크리트구조 7층 703호	77.93	77.93	360,000,000	비준가격 : 공용면적 포함
				1~53소유권	14.82			
				----------	596.5x-----	14.82		
				대지권	596.5			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	144,000,000	
						건 물 :	216,000,000	
	합 계						₩360,000,000.-	

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 심곡본동 소재 "부천역" 남동측 인근에 위치하며
주위는 경인로 주변으로 상업,업무시설, 공동주택, 공원, 근린생활시설 등이 혼재하는
지역으로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철역이 소재하여 대중교통이용
편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 14층 중 7층 제703호
외벽: 세멘몰탈위 페인트 및 화강석 붙임 등 마감
내벽: 벽지 및 일부타일 등 마감
창호: 샷시창호 임.

(4) 이용상태

본건은 오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수 시설, 난방설비, 승강기, 화재탐지설비, 주차설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

인접필지 대비 등고평탄한 5필 일단의 사다리형의 토지로 공동주택, 근린생활시설 및 업무시설 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 공도(경인로)와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구,시가지경관지구(중심).
-별첨 토지이용계획확인서 참조.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

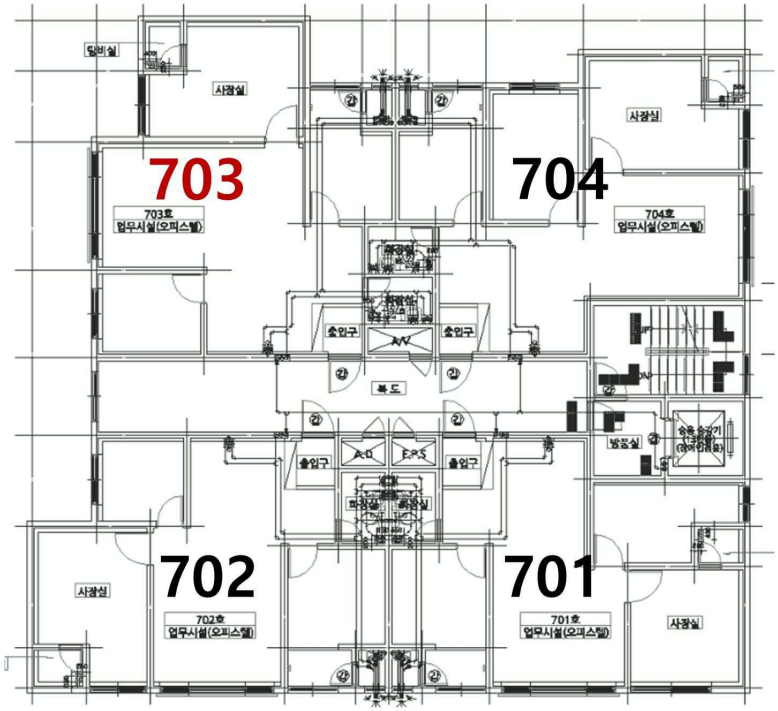
-임대관계 미상임.

위 치 도

소 재 지	경기도 부천시 소사구 심곡본동 556 효성팰리스 7층 703호

건 물 개 황 도

< 호별배치도 및 내부구조도 >



효성팰리스 제7층 제703호

축척없음.

BUS

1