

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김연호 소유물건(2024타경53091)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
윤선

감정평가서번호: SD2024-1108

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.

소담감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김지연

감정평가액	이억일천구백만원정 (₩219,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 윤선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김연호 (2024타경53091)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.25	2024.11.24 ~ 2024.11.25	2024.11.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	219,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩219,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 오정구 고강동에 소재하는 구분건물 (테라스더시티 6층 602호)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 25일로 함.

4. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그밖의 사항

가. 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분 건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건의 호별위치 확인은 집합건축물대장 현황도면 및 현장조사에 의하여 확인하였고, 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 내부를 조사하지 못하여 외부 관찰 및 탐문 등에 의하여 동유형 구분건물의 일반적·평균적인 상태를 상정하여 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

다. 본건은 집합건축물대장상의 용도는 제2종근린생활시설(사무소)이나, 현황상 주거용으로 조사되었으니 경매참여시 반드시 재확인 바람.

6. 대상물건 개요

소재지	경기도 부천시 오정구 고강동 393-18, 393-20 [도로명주소] 경기도 부천시 오정구 역곡로496번길 109		
건물명, 층, 호수	테라스더시티 6층 602호		
용도	제2종근린생활시설(사무소)	사용승인일	2018.10.5
집합건축물 대장상 면적	전유면적 (㎡)	공용부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
	56.69	10.06	32.24

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 (동/층/호수)	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점
							사용승인
A	고강동 000-00	테라스더시티 6층/000호	49.04	27.89	187,000	등기사항 전부증명서	2021.03.31
							2018.10.05

2) 거래사례의 선정

인근지역내 유사부동산의 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높은 <사례 A> 를 적용 거래사례로 선정함.

2. 사정정보

<사례 A>에 매도인과 매수인 간의 특수한 사정은 포착되지 아니하여 별도의 사정정보 정 작업은 필요하지 않은 것으로 판단함.(1.000)

3. 시점수정

본건 구분건물은 현황상 다세대주택으로 한국부동산원이 조사 발표하는 전국 주택 가격동향조사 중 '경기도 서해안권 연립다세대 매매가격지수' 를 기준으로 시점수정치를 산정하는 것이 적정한 것으로 판단함.

사례거래시점 : 2021.03.31, (적용:2021년03월 매매 가격지수) : 98.8

평가기준시점 : 2024.11.25, (적용:2024년10월 매매 가격지수) : 99.9

- 시점수정치 : $99.9/98.8 \approx 1.01113$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 소형, 중형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별/라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시산가액

기호	거래사례 (천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (천원)	적용가격 (@전유면적당단가) (천원)
1	187,000	1.000	1.01113	1.000	56.69 /49.04	218,577	219,000 (@3,863)

6. 참고가격 자료

(자료출처 : KAIS 실거래사례 및 감정평가사협회 전례)

기호	소재지	구분	동/ 층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래(평가)금액 (@전유면적당단가) (천원)	기준시점		비고
							사용승인		
a	고강동 393-18	사무소	6층 602호	56.69	32.24	199,000 (@3,510)	2018. 10. 01		본건 실거래
							2018. 10. 05		
b	고강동 000-00	사무소	6층 000호	49.04	27.89	187,000 (@3,813)	2021. 04. 09		담보
							2018. 10. 05		
c	고강동 000-00	다세대	5층 000호	46.28	26.33	264,000 (@5,704)	2022. 05. 19		법원 경매
							2018. 10. 05		

7. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 탐문조사에 의한 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 219,000,000원으로 결정함.

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 [도로명주소] 경기도 부천시 오정구 역곡로496번길 109	393-18, 393-20 테라스더 시티	공동주택 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층					
						15.04			
						161.46			
						161.46			
						161.46			
						161.46			
						200.61			
						22.56			
									218
(2)	동 소	393-20	대	" (내) 철근콘크리트구조 6층 602호	198.2	56.69	56.69	219,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
1			(1), (2). 소유권대지권	32.24		32.24			
				416.2					
합 계								₩219,000,000.-	
이 하					여	백			

토지·건물
토 지 : 109,500,000
건 물 : 109,500,000

배분내역
109,500,000
109,500,000

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 오정구 고강동 소재 '고강동행정복지센터' 북서측 인근에 위치하며, 주변은 단독 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통이용편익은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건내 6층 602호로서,

외벽: 스톤코트 마감 등,
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상의 용도는 제2종근린생활시설(사무소)이나, 현황 주거용으로 조사됨.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기 등이 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 대체로 장방형의 토지로, '공동주택 및 근린생활시설'의 건부지로 이용중임.

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 로폭 약 6미터 정도의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

393-18: 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 나지구(소음대책지역 제3종구역 나지구)<공항시설법>, 다지구(소음대책지역 제3종구역 다지구)<공항시설법>, 항공표면(진입표면구역)<공항시설법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

393-20: 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 나지구(소음대책지역 제3종구역 나지구)<공항시설법>, 다지구(소음대책지역 제3종구역 다지구)<공항시설법>, 항공표면(진입표면구역)<공항시설법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

본건은 집합건축물대장상의 용도는 제2종근린생활시설(사무소)이나, 현황상 주거용으로 조사되었으니 경매참여시 반드시 재확인 바람.

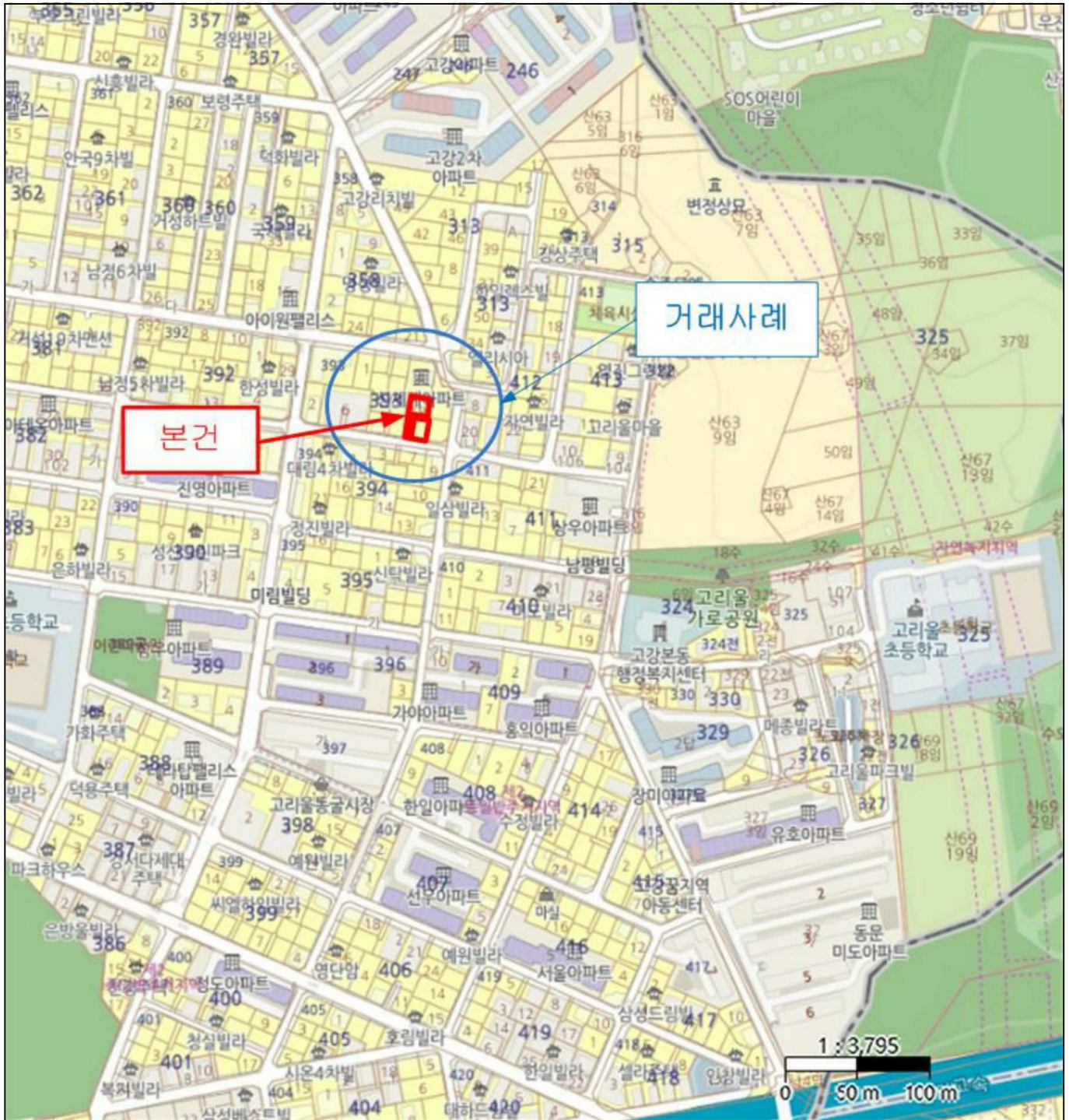
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



소재지	경기도 부천시 오정구 고강동 393-18 테라스더시티 6층 602호
-----	---------------------------------------



호 별 배 치 도

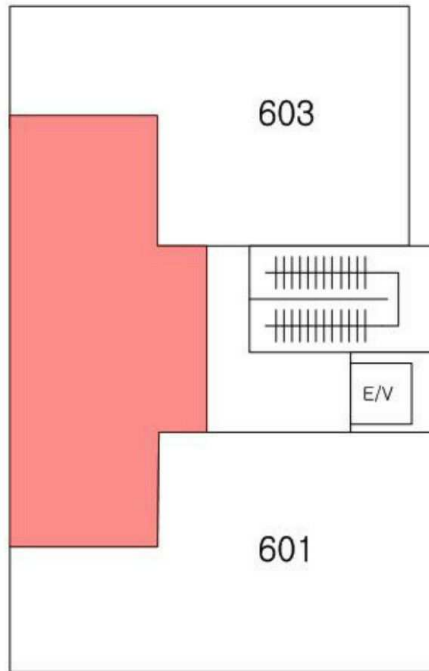


소 재 지

경기도 부천시 오정구 고강동 393-18 테라스더시티 6층 602호

No Scale

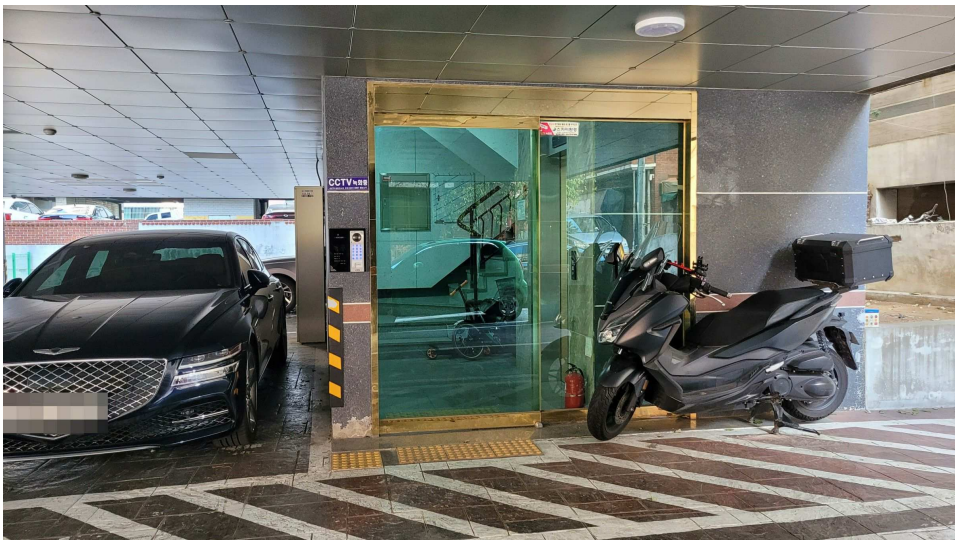
본건
6층 602호



사 진 용 지

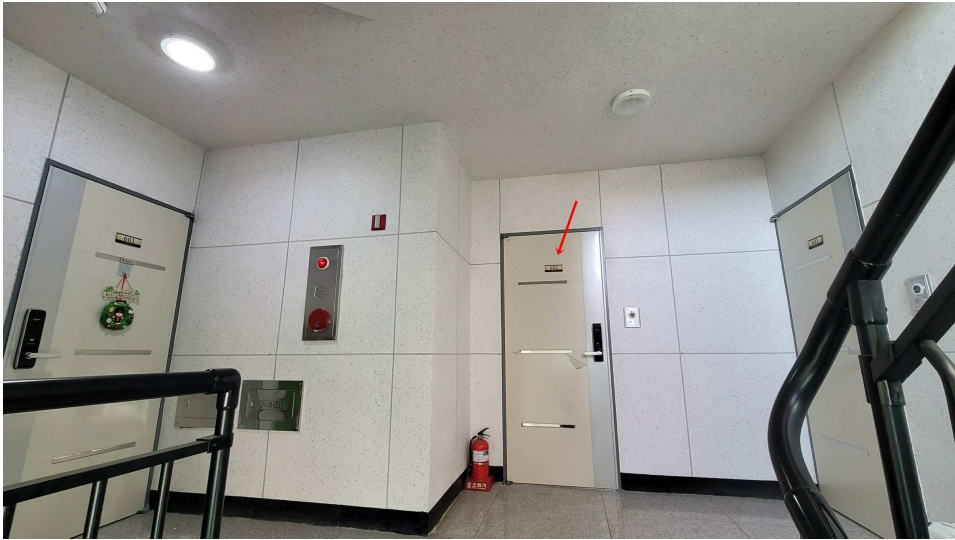


본건물전경



본건물출입구

사 진 용 지



본건출입구



주변환경