

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 엠제이경매 주식회사 소유물건
(2025타경34200)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
송애순

감정평가서번호: MCH2025-0814-01

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.

미추홀감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	이억구백만원정 (₩209,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	엠제이경매 주식회사 (2025타경34200)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.25	2025.08.25 ~ 2025.08.25	2025.08.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1호	구분건물	1호	-	209,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩209,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 부천시 오정구 고강동에 위치하는 "고강선사유적공원" 남서측인근의 "스타파크힐" 2층 202호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 : 없음.

4. 감정평가 방법

- (1) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 감정평가의 일반이론에 따라 감정평가하였음.
- (2) 본건은 토지의 소유권(대지권)과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 원가법, 수익환원법등 적정하지 아니한 평가방식은 배제하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 08월 25일자 임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 08월 25일이며 가격조사 완료일은 2025년 08월 25일자로서 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- (1) 본건 현장조사시 폐문부재로 내부확인이 불가능하여 집합건축물대장 및 외부관리상태 등을 기준으로 평가하였으며 주택으로 이용중인 것으로 탐문조사 되었는데 바 경매 진행시 재확인하시기 바랍니다.
- (2) 본건의 호별위치표시는 건축물현황도를 기준하였음.

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지		경기도 부천시 오정구 고강동 339-11				
건물명 동, 층, 호수		"스타파크힐" 2층 202호				
기호		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권(m ²)	전용율
1	2층 202호	71.25	15.05	86.3	42.29	82.56%
용도		사무소	사용승인일자	2015년	11월	17일

Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 실거래사례

(거래가격 단위: 천원)

사례	소재지	건물명 (용도)	동호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사례가격	자료출처	사례시점
								건축년도
가	고강동 339-**	다세대 주택	40*호	62.8	32.48	175,000	부동산 정보체계	2025.02.25. 2003.03.
나	고강동 335-**	다세대 주택	40*호	49.48	33.42	205,000	부동산 정보체계	2025.06.13. 2016.09.

▶ 자료출처 : 한국부동산원 부동산정보체계 (KAIS)

(2) 비교사례의 선정

위 비교사례 중 대상물건과 물적유사성이 높고, 인근지역에 소재하며 적정한 사례라고 판단되는 【사례 #가】를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 물건특성 및 지역적 범위 등을 고려하여 아래 가격지수를 활용하였음.

[경기도 서해안권 연립/다세대주택 매매가격지수]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

*거래시점 : 2025.02.25, 2025년01월 지수를 적용 함
 *기준시점 : 2025.08.25, 2025년07월 지수를 적용 함
 2025.02.25 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 100.0
 2025.08.25 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 99.7
 * 시점수정치 : $99.7/100.0=0.99700$

5. 가치 형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	인근지역내 거래사례로서 외부요인 대등시됨.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.10	인근지역내 거래사례로서 경과연수, 내부설비 등에서 본건이 우세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수 등			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 향별효용	1.00	1.00	위치별 효용 및 선호도 등에서 사례대비 대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
기타 요인	장래동향, 기타 가격변동요인 등	1.00	0.96	공부상용도가 사무소로서 불리한점 등을 감안함.
누 계			1.056	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

(단위 : 천원)

기호	거래사례	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액	결정가액
1.	175,000	1.00	0.99700	1.056	71.25/62.8	209,036	209,000

IV. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 실거래/평가사례

(단위:천원)

사례	소재지	건물명 (용도)	동호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사례가격	자료출처	사례시점
								건축년도
가	고강동 339-**	다세대 주택	40*호	62.8	32.48	175,000	부동산 정보체계	2025.02.25. 2003.03.
나	고강동 335-**	다세대 주택	40*호	49.48	33.42	205,000	부동산 정보체계	2025.06.13. 2016.09.
다	고강동 339-**	다세대 주택	40*호	54.05	32.07	238,000	경매평가 KAPAHUB	2024.06.27. 2015.11.
라	고강동 38*-*	다세대 주택	40*호	69.02	32.50	206,000	경매평가 KAPAHUB	2023.04.13. 2006.05.

(2) 연립/다세대 경매낙찰가율 통계

(용도 : 연립/다세대, 단위 : %)

인천지방법원부천지원	평균낙찰가율(%)	낙찰건수/총건수	비 고
최근1년간 평균	73.6	707/2,234	(출처)법원경매정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근지역 유사부동산의 가격수준 (전유면적기준)

주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/m ²)	비고
주거지대	다세대주택	세로가~ 소로각지	2,700,000 ~ 3,000,000	실거래가자료 및 현장조사 등

2. 감정평가액의 결정

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)
1	2층 202호	71.25	209,000,000	@2,933,333
감정평가액 합계			₩209,000,000.-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사부동산에 대한 탐문조사 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 본건 감정평가액으로 결정함.

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.	(1동의건물의 경기도 부천시 오정구 고강동 스타파크힐 (도로명주소) 경기도 부천시 오정구 역곡로427번길 18 (전유부분의 2층 202호 (대지권의목적 1. 경기도 부천시 오정구 고강동 대지권종류: 대지권비율:	표시) 339-11 건물의 인토지의 339-11 1. 소유권	표시) 표시) 대	철근콘크리트구조 철근콘크리트 평스라브지붕 6층공동주택 1층 2층 3층 4층 5층 6층 철근콘크리트구조			209,000,000	비준가액		
									71.25	71.25
									326	
									326분의 42.29	42.29
										토지·건물 토 지 : 건 물 :
										배분내역 104,500,000 104,500,000
										₩209,000,000.-
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 부천시 오정구 고강동에 위치하는 "고강선사유적공원" 남서측인근의 "스타파크힐" 2층 202호로서 주위는 다세대주택이 주를 이루는 주거지대인바 주변환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

남측으로 접한 도로를 통하여 역곡로 등에 연계되며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통여건은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트평스라브지붕 6층건내 2층 202호로서
외벽: 벽돌무늬 외장타일 등 마감.
내벽: 몰탈위페인팅, 벽지 등 마감
창호: 샷시창호임
사용승인일 : 2015.11.17.

(4) 이용상태

공부상 사무소로 등재되어있으며 (다세대)주택으로 이용중인것으로 탐문조사되었음.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스공급설비, 엘리베이터 등.

(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) |

사다리형 토지로서 다세대주택 등의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 현황세로(지적상 소로)에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(접함),
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
항공표면<공항시설법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

공부상 사무소로 등재되어있으며 (다세대)주택으로 이용중인것으로 탐문조사되었는 바
경매진행시 재확인 요망됨.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대내역은 미상임.
2. 집합건축물대장에 제2종근린생활시설(사무소)로 등재되어있음.

위 치 도



소 재 지	경기도 부천시 오정구 고강동 339-11 스타파크힐 2층 202호
-------	--------------------------------------



