감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	김경일 소유물건(2024타경56090)
의 뢰 인:	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경
감정평가서번호:	241217-1202

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	구천일백만원정(₩91,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김경일 (2024타경56090)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.12.31	2024.12.20 ~ 2024.12.27	2025.01.03

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	1 이	구분건물	1 하	- 여	91,000,000 백
	합 계					₩91,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

재원감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1) 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 원미구 심곡동 소재하는 구분건물로서, 인천지방법원 부천지원의 경매목적을 위한 감정평가건임

	소재지/용도	층/호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	사용승인일
대상물건의 개요	심곡동 142-10 에코스마트3 (아파트-도시형생활주택)	18/1812	12.26	2.18	2014.6.27

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 참고가격자료를 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)	자료출처	거래시점
심곡동 142-10 에코스마트3	18/○○	12.26	89,000	부동산 정보체계 등	2023.05.04

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

정상거래로 추정함(1.00)

4) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 부동산통계 전국주택가격동향 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “아파트 매매가격지수(부천시)”를 활용하여 산정하였으며, 기준시점 당시 가격지수가 공시되지 않은 경우 가장 최근의 가격지수를 적용하였음

2023.05.04 매매 가격지수 (적용:2023년04월) : 93.4

2024.12.31 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 96.2

시점수정치 : 96.2/93.4≒1.02998

5) 가격형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소

(2) 개별요인 비교치 결정

사례 대비 본건은 대체로 유사함.(1.00)

6) 시산가격

거래사례	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적비교	시산가격
89,000,000	1.00	1.02998	1.00	12.26/12.26	91,688,220

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 기타 참고가격

목적	소재지/건물명	층/호수	전유면적(㎡)	금액(원)	시점	자료출처
법원경매	에코스마트3	7/○○	15.95	92,000,000	2024-05-24	부동산 정보체계등
법원경매	에코스마트3	6/○○	15.56	89,000,000	2024-12-11	부동산 정보체계등
법원경매	에코스마트3	12/○○	15.56	82,000,000	2024-07-22	부동산 정보체계등
법원경매	에코스마트3	11/○○	15.56	85,000,000	2024-04-22	부동산 정보체계등
법원경매	에코스마트3	19/○○	12.16	91,000,000	2024-02-02	부동산 정보체계등
법원경매	에코스마트3	13/○○	13.48	81,000,000	2024-03-14	부동산 정보체계등
법원경매	에코스마트3	11/○○	13.48	91,000,000	2024-02-28	부동산 정보체계등
실거래가	에코스마트3	7/○○	15.56	90,000,000	2023-03-24	부동산 정보체계등

Ⅳ. 가격의 결정 및 의견

이상과 같이 거래사례비교법에 의한 시산가격을 부동산 동향, 매매시세, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 본건의 가격을 91,000,000원으로 결정하였음.

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 원미구 심곡동 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 부천로2번길 49	142-10 에코 스마트3	공동주택 업무시설 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 19층				
	1.경기도 부천시 원미구 심곡동	142-10	대	일반상업지역	586.5			
				(내) 철근콘크리트구조 18층 1812호	12.26	12.26	91,000,000	일괄평가
				1.소유권 ------ 대지권	2.18 ------ 586.5	2.18		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 27,300,000 63,700,000	
	합 계						₩91,000,000.-	
			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 심곡동 소재 "부천역" 동측 인근에 위치하는 에코스마트3 18층 1812호로서 부근은 음식점, 모텔 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경이 무난시됨.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 19층 건내 18층 1812호로서

외벽 : 몰탈위페인팅 등.
내벽 : 벽지 마감 등.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(도시형생활주택-원룸형)임.

(5) 설비내역

급.배수시설, 위생설비, 승강기설비 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

장방형 토지로서 업무시설.근린생활시설 등의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건과 연결된 도로를 이용하여 출입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 소로3류(폭 8m 미만)(접합). 가축사육제한구역(전부제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구
<철도안전법>.

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

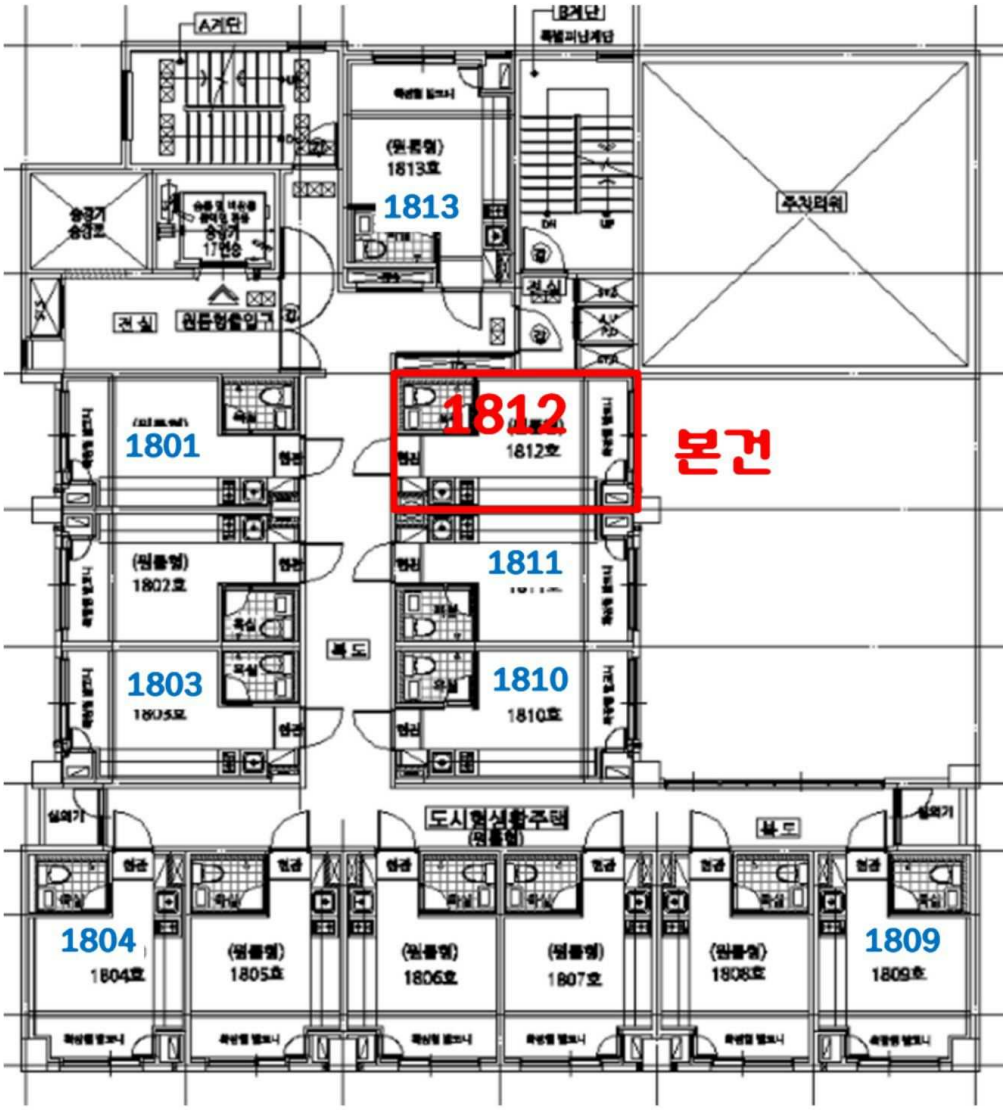
- 임대관계는 미상.

위 치 도

소 재 지	경기도 부천시 원미구 심곡동 142-10 에코스마트3 18층 1812호

호 별 배 치 도

S = NonScale



[본건 : 에코스마트3 18층 1812호]

ecosmart III

1818

차
바
모
텔
구획장주차

MOTEL