

감정평가서

APPRAISAL REPORT

PROJECT 경기도 부천시 괴안동 111-47 든해센트럴아파트
B01호 외 31개호

CLIENT 신영부동산신탁 주식회사

REPORT NO. H240105-01A

CBRE | HYUN

(주)감정평가법인 씨비알이 현

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

(부동산) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 신동윤

신 동 윤



(주)감정평가법인 씨비알이 현 대표이사 박시우 (인)



감정평가액 이백이십이억삼천칠백만원정(W22,237,000,000.-)

의뢰인	신영부동산신탁 주식회사	감정평가목적	구매	
제출처	신영부동산신탁 주식회사	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁 주식회사	감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일자
채무자	-	2024.01.17.	2024.01.17.	2024.01.18.

감정평가내용	공 부 (의 퇴)		사 정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가(원/㎡)	금액(원)
구분 건물		32개호	구분 건물	32개호	-	22,237,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩22,237,000,000.-

심사내용

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사

Handwritten signature of the reviewer.



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 대상 물건 개요

1. 대상 건물 개요

가. 대상 물건 목록

일련 번호	소재지	층	호	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	대지권면적 (㎡)
(1)	부천시 소사구 괴안동 111-47	지1	B01호	근린생활시설	435.47	248.55	684.02	177.58
(2)	부천시 소사구 괴안동 111-47	1	101호	근린생활시설	315.12	186.58	501.70	128.51
(3)	부천시 소사구 괴안동 111-47	1	102호	근린생활시설	95.58	56.59	152.17	38.98
(4)	부천시 소사구 괴안동 111-47	2	201호	아파트	67.84	47.15	114.99	27.67
(5)	부천시 소사구 괴안동 111-47	2	202호	아파트	67.84	47.15	114.99	27.67
(6)	부천시 소사구 괴안동 111-47	2	203호	아파트	67.33	46.98	114.31	27.46
(7)	부천시 소사구 괴안동 111-47	3	301호	아파트	67.84	47.15	114.99	27.67
(8)	부천시 소사구 괴안동 111-47	3	302호	아파트	67.84	47.15	114.99	27.67
(9)	부천시 소사구 괴안동 111-47	3	303호	아파트	68.28	47.43	115.71	27.85
(10)	부천시 소사구 괴안동 111-47	3	304호	아파트	67.84	47.15	114.99	27.67
(11)	부천시 소사구 괴안동 111-47	4	401호	아파트	71.13	49.54	120.67	29.00
(12)	부천시 소사구 괴안동 111-47	4	402호	아파트	71.13	49.54	120.67	29.00
(13)	부천시 소사구 괴안동 111-47	4	403호	아파트	71.57	49.81	121.38	29.19
(14)	부천시 소사구 괴안동 111-47	4	404호	아파트	71.13	49.54	120.67	29.00
(15)	부천시 소사구 괴안동 111-47	5	501호	아파트	71.13	49.54	120.67	29.00
(16)	부천시 소사구 괴안동 111-47	5	502호	아파트	71.13	49.54	120.67	29.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	소재지	층	호	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합계 (㎡)	대지권면적 (㎡)
(17)	부천시 소사구 괴안동 111-47	5	503호	아파트	71.57	49.81	121.38	29.19
(18)	부천시 소사구 괴안동 111-47	5	504호	아파트	71.13	49.54	120.67	29.00
(19)	부천시 소사구 괴안동 111-47	6	601호	아파트	71.13	49.54	120.67	29.00
(20)	부천시 소사구 괴안동 111-47	6	602호	아파트	71.13	49.54	120.67	29.00
(21)	부천시 소사구 괴안동 111-47	6	603호	아파트	68.02	46.67	114.69	27.74
(22)	부천시 소사구 괴안동 111-47	6	604호	아파트	71.13	49.54	120.67	29.00
(23)	부천시 소사구 괴안동 111-47	7	701호	아파트	71.13	49.54	120.67	29.00
(24)	부천시 소사구 괴안동 111-47	7	702호	아파트	71.13	49.54	120.67	29.00
(25)	부천시 소사구 괴안동 111-47	7	703호	아파트	68.02	46.67	114.69	27.74
(26)	부천시 소사구 괴안동 111-47	7	704호	아파트	71.13	49.54	120.67	29.00
(27)	부천시 소사구 괴안동 111-47	8	801호	아파트	71.13	49.54	120.67	29.00
(28)	부천시 소사구 괴안동 111-47	8	802호	아파트	70.94	49.65	120.59	28.93
(29)	부천시 소사구 괴안동 111-47	8	803호	아파트	71.13	49.54	120.67	29.00
(30)	부천시 소사구 괴안동 111-47	9	901호	아파트	71.13	49.54	120.67	29.00
(31)	부천시 소사구 괴안동 111-47	9	902호	아파트	59.53	42.40	101.93	24.28
(32)	부천시 소사구 괴안동 111-47	9	903호	아파트	71.13	49.54	120.67	29.00

※ 자료 : 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 위치 및 주변 환경

대상물건은 경기도 부천시 소사구 괴안동 소재 지하철 '역곡역(1호선)' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 근린생활시설 및 아파트단지 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.



자료 : 한국감정평가사협회 부동산지도 Mini

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 전체 건물 현황

소재지	경기도 부천시 소사구 괴안동 111-47		사용승인 일 자	2023.07.25.
구 조	철근콘크리트구조 평슬라브지붕		층 수	지하 2층 / 지상 9층
			연면적(㎡)	4,768.24
이 용 상 황	공부	제1·2종 근린생활시설, 공동주택	용적률(%)	245.77
	현황	제1·2종 근린생활시설, 공동주택	건폐율(%)	51.42

※ 출처 : 건축물대장 표제부 등 관련자료 재구성

라. 물건 세부 현황

I 일련번호 (1) ~ (32)

구분	내용
소재지	경기도 부천시 소사구 괴안동 111-47
교통상황	대상물건까지 차량으로 진출입이 가능하며, 인근에 지하철역(역곡역, 1호선) 및 노선버스 정류장이 소재하는 등 대중교통 이용 편의는 보통임.
건물의 구조 및 마감상태	대상 물건은 철근콘크리트조 평슬라브지붕 지하2층/지상9층 건물 내 구분건물로서 외벽 : 대리석 붙임 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등임.
이용상황	기준시점 현재 근린생활시설 및 공동주택(아파트)으로 이용중임. (후첨 '내부구조도' 참조)
부대설비 내역	위생 및 급배수설비, 도시가스설비, CCTV설비 등이 구비된 것으로 조사됨.
토지의 형상 및 이용상황	인접토지 대비 등고평탄한 정방형 토지로서, 근린생활시설 및 아파트용 건부지로 이용 중임.
인접 도로상태	본건의 남측으로 노폭 약 30미터 내외의 포장도로와 접함.
토지이용계획 및 제한상태	제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(부천동중,동여중-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(혜성유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역
임대관계 및 기타	임대관계는 미상임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 기타 참고사항

- 대상 물건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황 등은 의뢰인 제시자료 및 공부서류(등기사항전부증명서 등) 등을 기준하였음.
- 대상물건은 현장을 방문하였으나 기준시점 현재 유치권 행사 중인 것으로 조사되었으며 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 인하여 내부 확인을 하지 못하였고, 도면상 내부 구조는 건축물대장상 현황도면, 인근 탐문조사 등을 참고하여 작성하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 구분 소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 토지, 건물의 구분 평가는 곤란하나, 다만 귀 요청에 따라 본건 평가명세표상 토지, 건물의 가액배분은 「법원감정평가실무」(한국감정평가협회, 2021년)의 배분비율표에 의거하여 배분하였으며, 지역 및 시장사정 등에 따라 다를 수 있으니 참고하기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 부천시 소사구 괴안동 소재 지하철 '역곡역(1호선)' 남서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 규정에 근거하였음.

3. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 [2024년 01월 17일]임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 감정평가조건

-

5. 실지조사 여부 등

실지조사 실시기간은 2024년 01월 17일이며, 현황과 공부상 면적·구조·이용 상황 등을 조사하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가 방법

1. 감정평가방법 개관

가. 원가방식(Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이라 함은 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 비교방식(Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다. 수익방식(Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방법

가. 관련 규정

[감정평가에 관한 규칙] 제7조

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

[감정평가에 관한 규칙] 제12조

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

[감정평가에 관한 규칙] 제16조

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다

나. 대상물건에 적용한 감정평가방법

대상물건은 집합건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우인 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 거래사례비교법을 주된 방법으로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법 개관

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

$$\text{사례의 거래가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교} = \text{대상물건 시산가액}$$

2. 적용 거래사례 선정

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	동	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#1	괴안동 113-8	역곡유림빌딩	-	지1/B01	359.58	1,410,000,000	3,921,241	2023-07-07	근린생활시설
#2	괴안동 127-2외	위드프러스타워	-	1/106	96.46	1,085,000,000	11,248,186	2022-04-06	근린생활시설
#3	괴안동 113-1외	역곡하이뷰	-	1/117	20.75	210,000,000	10,120,482	2023-12-05	근린생활시설
#4	괴안동 170-1	역곡아펠리시움	-	5/503	82.44	609,000,000	7,387,191	2023-08-30	아파트
#5	괴안동 167-10	역곡푸르내아파트	-	9/905	51.0547	380,000,000	7,442,997	2023-06-24	아파트
#6	괴안동 101-6	프라임골드아파트	-	11/1101	67.27	500,000,000	7,432,734	2023-11-05	아파트
#7	괴안동 268	이편한세상온수역	102	9/903	59.9863	700,000,000	11,669,331	2023-06-23	아파트
#8	괴안동 268	이편한세상온수역	102	5/503	59.9863	630,000,000	10,502,398	2023-05-29	아파트

※ 자료 : 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교 거래사례의 선정

최근의 거래사례로 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성이나 규모, 이용상황 등의 물적 유사성이 있다고 판단되는 아래 사례를 비교 거래사례로 선정함.

대상물건 기호	사례 기호	소재지	건물명	등	층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
(1)	#1	괴안동 113-8	역곡유림빌딩	-	지1/B01	359.58	1,410,000,000	3,921,241	2023-07-07
(2),(3)	#2	괴안동 127-2	위드프레스타워	-	1/106	96.46	1,085,000,000	11,248,186	2022-04-06
(4)~(32)	#4	괴안동 170-1	역곡아펠리시움	-	5/503	82.44	609,000,000	7,387,191	2023-08-30

※ 자료 : 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서

3. 사정보정

거래사례는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됨. (사정보정 = 1.000)

4. 시점수정

시점수정치

구 분	기 간	시점수정치	비 고
거래사례 #1	2023.07.07. ~ 2024.01.17.	1.00192	경기도 부천시 주거지역
		0.99915	경기도
거래사례 #2	2022.04.06. ~ 2024.01.17.	1.02976	경기도 부천시 주거지역
		1.00909	경기도
거래사례 #4	2023.08.30. ~ 2024.01.17.	1.01694	경기도 부천시 주거지역
		1.02265	경기도 부천시

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

시점수정치 결정

구분	기간	시점수정치	비고
거래사례 #1	2023.07.07. ~ 2024.01.17.	0.99915	집합상가 자본수익률
거래사례 #2	2022.04.06. ~ 2024.01.17.	1.00909	집합상가 자본수익률
거래사례 #4	2023.08.30. ~ 2024.01.17.	1.02265	아파트 매매가격지수

대상물건과 같이 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하는 경우, 지가변동률은 해당지역의 지가변동을 반영하는 수치로서 시점수정치로 적용하는 것이 다소 미흡하여, 대상물건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 자본수익률, 매매가격지수를 기준으로 시점수정치를 결정함.

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

요인	구분
	비교항목
단지 외부요인	지역적 요인
	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설 등의 배치
단지 내부요인	자연환경(조망·풍치·경관 등)
	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
호별요인	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)
	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권 크기
기타요인	내부 평면방식
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 가치형성요인 비교치

일련 번호	대상	사례 기호	가치형성요인						
			일반	지역	단지외부	단지내부	호별	기타	비교치
(1)	B01호	#1	1.000	1.000	0.90	1.05	1.00	1.00	0.945
			대상물건은 사례 대비 내부요인(노후도 등)에서 우세하나 외부요인(도심지 및 상업시설과의 접근성 등)에서 열세하여 대체로 열세함.						
(2)	101호	#2	1.000	1.000	0.90	1.05	0.98	1.00	0.926
			대상물건은 사례 대비 내부요인(노후도 등)에서 우세하나 외부요인(도심지 및 상업시설과의 접근성 등) 및 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 열세하여 대체로 열세함.						
(3)	102호	#2	1.000	1.000	0.90	1.05	1.00	1.00	0.945
			대상물건은 사례 대비 내부요인(노후도 등)에서 우세하나 외부요인(도심지 및 상업시설과의 접근성 등)에서 열세하여 대체로 열세함.						
(4) ~(6)	201호 ~203호	#4	1.000	1.000	1.02	1.02	1.00	1.00	1.040
			대상 물건은 사례 대비 외부요인(상업시설과의 접근성 등), 내부요인(노후도 등)에서 우세함.						
(7) ~(22)	301호 ~604호	#4	1.000	1.000	1.02	1.02	1.02	1.00	1.061
			대상 물건은 사례 대비 외부요인(상업시설과의 접근성 등), 내부요인(노후도 등) 및 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세함.						
(23) ~(32)	701호 ~903호	#4	1.000	1.000	1.02	1.02	1.04	1.00	1.082
			대상 물건은 사례 대비 외부요인(상업시설과의 접근성 등), 내부요인(노후도 등) 및 호별요인(층별효용, 전유부분의 면적 등)에서 우세함.						

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	시산가액 단가 (원/㎡)
(1)	3,921,241	1.000	0.99915	0.945	3,702,423
(2)	11,248,186	1.000	1.00909	0.926	10,510,500
(3)	11,248,186	1.000	1.00909	0.945	10,726,158
(4) ~(6)	7,387,191	1.000	1.02265	1.040	7,856,691
(7) ~(22)	7,387,191	1.000	1.02265	1.061	8,015,336
(23) ~(32)	7,387,191	1.000	1.02265	1.082	8,173,981

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 시산가액의 적정성 검토

1. 가격자료의 검토

유사 집합건물 평가사례

기호	소재지	건물명	층	호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
a	괴안동 128-2	역곡두진	1	101	103.43	1,234,000,000	11,930,774	법원경매	2023-04-19	근린생활시설
b	괴안동 113-1	역곡 하이뷰	1	107	78.3	1,470,000,000	18,773,946	담보	2022-06-13	근린생활시설
c	괴안동 168-5	노빌리움아파트	11	1101	64.68	538,000,000	8,317,873	담보	2023-03-13	아파트
d	괴안동 170-1	역곡아펠리시움	12	1202	84.68	640,000,000	7,557,865	담보	2022-12-28	아파트
e	괴안동 91-10	프리메로	8	801	73.23	590,000,000	8,056,807	담보	2023-01-06	아파트

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

사례 위치도



※ 자료 : 한국감정평가사협회 부동산지도 Mini

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근 낙찰가율

지역통계		경기도			부천시 소사구			괴안동		
기간	용도	낙찰가율 (%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수
1년간 평균	아파트	79.24	80.05	2,101	77.69	78.82	24	64.93	66.58	4
	근린상가	65.10	65.28	390	74.76	76.86	3	-	-	-
6개월 평균	아파트	82.39	83.05	1,285	80.65	81.93	13	67.91	69.98	2
	근린상가	66.47	62.81	225	88.28	88.28	1	-	-	-

※ 출처 : 부동산 태인(2023.01.17. ~ 2024.01.17.)

3. 시산가액의 적정성 검토

대상물건의 입지여건 및 개별특성과 인근지역 및 동일수급권 내 유사 부동산의 평가사례 및 거래사례, 매매사례 등의 가격자료 등을 종합적으로 고려할 때, 상기와 같이 산출된 대상물건의 시산가액 단가는 평가사례 가격수준 및 거래사례 가격수준과 유사한 수준을 형성하고 있으므로 적정성이 인정되며 수용가능한 범위 내에 있는 것으로 판단됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

일련 번호	시산가액 단가(a) (원/㎡)	전유면적(b) (㎡)	산출가액(c, a×b=c) (원)	결정가액 (원)
(1)	3,702,423	435.47	1,612,294,144	1,610,000,000
(2)	10,510,500	315.12	3,312,068,760	3,310,000,000
(3)	10,726,158	95.58	1,025,206,182	1,030,000,000
(4)	7,856,691	67.84	532,997,917	533,000,000
(5)	7,856,691	67.84	532,997,917	533,000,000
(6)	7,856,691	67.33	528,991,005	529,000,000
(7)	8,015,336	67.84	543,760,394	544,000,000
(8)	8,015,336	67.84	543,760,394	544,000,000
(9)	8,015,336	68.28	547,287,142	547,000,000
(10)	8,015,336	67.84	543,760,394	544,000,000
(11)	8,015,336	71.13	570,130,850	570,000,000
(12)	8,015,336	71.13	570,130,850	570,000,000
(13)	8,015,336	71.57	573,657,598	574,000,000
(14)	8,015,336	71.13	570,130,850	570,000,000
(15)	8,015,336	71.13	570,130,850	570,000,000
(16)	8,015,336	71.13	570,130,850	570,000,000
(17)	8,015,336	71.57	573,657,598	574,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	시산가액 단가(a) (원/㎡)	전유면적(b) (㎡)	산출가액(c, a×b=c) (원)	결정가액 (원)
(18)	8,015,336	71.13	570,130,850	570,000,000
(19)	8,015,336	71.13	570,130,850	570,000,000
(20)	8,015,336	71.13	570,130,850	570,000,000
(21)	8,015,336	68.02	545,203,155	545,000,000
(22)	8,015,336	71.13	570,130,850	570,000,000
(23)	8,173,981	71.13	581,415,269	581,000,000
(24)	8,173,981	71.13	581,415,269	581,000,000
(25)	8,173,981	68.02	555,994,188	556,000,000
(26)	8,173,981	71.13	581,415,269	581,000,000
(27)	8,173,981	71.13	581,415,269	581,000,000
(28)	8,173,981	70.94	579,862,212	580,000,000
(29)	8,173,981	71.13	581,415,269	581,000,000
(30)	8,173,981	71.13	581,415,269	581,000,000
(31)	8,173,981	59.53	486,597,089	487,000,000
(32)	8,173,981	71.13	581,415,269	581,000,000
합계				22,237,000,000

2. 결정의견

평가대상 집합건물의 주위환경, 내·외부 요인 및 층별·위치별 효용과 인근 유사 집합건물의 정상적인 거래 시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토하고, 대상물건의 시장성 등을 고려할 때 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제12조 제1항 의거 주된 감정평가방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 감정평가액으로 결정하였음.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액 금액(원)	비고
					공부	사정		
	경기도 부천시 소사구 괴안동 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 경인로 473	111-47 든해센트럴 아파트	제1,2종 근린생활 시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 9층				
1	"	"	대	제2종일반주거지역	1,169.8			
(1)			(내)	철근콘크리트구조 제지1층 제B01호	435.47	435.47	1,610,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			1 소유권대지권	177.58 1,169.2× 1,169.8	177.58			
							배분내역	
							토지:	483,000,000
							건물:	1,127,000,000
(2)			(내)	철근콘크리트구조 제1층 제101호	315.12	315.12	3,310,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			1 소유권대지권	128.51 1,169.2× 1,169.8	128.51			
							배분내역	
							토지:	993,000,000
							건물:	2,317,000,000

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호 (3)	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	면적(㎡)		감정평가액 금액(원)	비고	
					공부	사정			
(3)					95.58	95.58	1,030,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					38.98	38.98			
					1 소유권대지권	1,169.2×---			1,169.8
									배분내역 토지 : 건물 :
	309,000,000	721,000,000							
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	67.84	67.84	533,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					27.67	27.67			
					1 소유권대지권	1,169.2×---			1,169.8
									배분내역 토지 : 건물 :
	213,200,000	319,800,000							
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	67.84	67.84	533,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					27.67	27.67			
					1 소유권대지권	1,169.2×---			1,169.8
									배분내역 토지 : 건물 :
	213,200,000	319,800,000							
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	67.33	67.33	529,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					27.46	27.46			
					1 소유권대지권	1,169.2×---			1,169.8
									배분내역 토지 : 건물 :
	211,600,000	317,400,000							
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	67.84	67.84	544,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					27.67	27.67			
					1 소유권대지권	1,169.2×---			1,169.8
									배분내역 토지 : 건물 :
	217,600,000	326,400,000							

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액 금액(원)	비고
					공부	사정		
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	67.84	67.84	544,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					27.67			
					1,169.2×---	27.67		
					1,169.8			
					배분내역			
					토지:		217,600,000	
					건물:		326,400,000	
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	68.28	68.28	547,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					27.85			
					1,169.2×---	27.85		
					1,169.8			
					배분내역			
					토지:		218,800,000	
					건물:		328,200,000	
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	67.84	67.84	544,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					27.67			
					1,169.2×---	27.67		
					1,169.8			
					배분내역			
					토지:		217,600,000	
					건물:		326,400,000	
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	71.13	71.13	570,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					29.00			
					1,169.2×---	29.00		
					1,169.8			
					배분내역			
					토지:		228,000,000	
					건물:		342,000,000	
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제402호	71.13	71.13	570,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					29.00			
					1,169.2×---	29.00		
					1,169.8			
					배분내역			
					토지:		228,000,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액 금액(원)	비고
					공부	사정 건물 :		
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	71.57	71.57	342,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					29.19		574,000,000	
					1,169.2× 1,169.8	29.19		
					배분내역			
					토지 :		229,600,000	
					건물 :		344,400,000	
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	71.13	71.13	570,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					29.00			
					1,169.2× 1,169.8	29.00		
					배분내역			
					토지 :		228,000,000	
					건물 :		342,000,000	
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	71.13	71.13	570,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					29.00			
					1,169.2× 1,169.8	29.00		
					배분내역			
					토지 :		228,000,000	
					건물 :		342,000,000	
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	71.13	71.13	570,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					29.00			
					1,169.2× 1,169.8	29.00		
					배분내역			
					토지 :		228,000,000	
					건물 :		342,000,000	
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	71.57	71.57	574,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					29.19			
					1,169.2× 1,169.8	29.19		
					배분내역			

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액 금액(원)	비고
					공부	사정		
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	71.13	71.13	토지 : 229,600,000 건물 : 344,400,000	비준가액 (공용면적 포함)
					29.00			
					1,169.2×---	29.00		
					1,169.8		배분내역 토지 : 228,000,000 건물 : 342,000,000	
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	71.13	71.13	토지 : 229,600,000 건물 : 344,400,000	비준가액 (공용면적 포함)
					29.00			
					1,169.2×---	29.00		
					1,169.8		배분내역 토지 : 228,000,000 건물 : 342,000,000	
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	71.13	71.13	토지 : 229,600,000 건물 : 344,400,000	비준가액 (공용면적 포함)
					29.00			
					1,169.2×---	29.00		
					1,169.8		배분내역 토지 : 228,000,000 건물 : 342,000,000	
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	68.02	68.0	토지 : 229,600,000 건물 : 344,400,000	비준가액 (공용면적 포함)
					27.74			
					1,169.2×---	27.7		
					1,169.80		배분내역 토지 : 218,000,000 건물 : 327,000,000	
(22)				(내) 철근콘크리트구조				

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액 금액(원)	비고
					공부	사정		
(23)				제6층 제604호	71.13	71.13	570,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					29.00			
				1 소유권대지권	1,169.2×----	29.0	228,000,000 342,000,000	
					1,170			
		(내)	철근콘크리트구조					
(24)				제7층 제701호	71.13	71.13	581,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					29.00			
				1 소유권대지권	1,169.2×----	29.0	232,400,000 348,600,000	
					1,170			
		(내)	철근콘크리트구조					
(25)				제7층 제702호	71.13	71.13	581,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					29.00			
				1 소유권대지권	1,169.2×----	29.0	232,400,000 348,600,000	
					1,170			
		(내)	철근콘크리트구조					
(26)				제7층 제703호	68.02	68.02	556,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					27.74			
				1 소유권대지권	1,169.2×----	27.7	222,400,000 333,600,000	
					1,170			
		(내)	철근콘크리트구조					
(27)				제7층 제704호	71.13	71.13	581,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					29.00			
				1 소유권대지권	1,169.2×----	29.0	232,400,000 348,600,000	
					1,169.8			
		(내)	철근콘크리트구조					

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호 (27)	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조 (내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	면적(㎡)		감정평가액 금액(원)	비고
					공부	사정		
(27)					71.13	71.1	581,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					29.00			
					1,169.2×----	29.00		
					1,169.80			
					배분내역			
					토지 :		232,400,000	
					건물 :		348,600,000	
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	70.94	70.9	580,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					28.93			
					1,169.2×----	28.93		
					1,169.80			
					배분내역			
					토지 :		232,000,000	
					건물 :		348,000,000	
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	71.13	71.1	581,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					29.00			
					1,169.2×----	29.00		
					1,169.80			
					배분내역			
					토지 :		232,400,000	
					건물 :		348,600,000	
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제901호	71.13	71.1	581,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					29.00			
					1,169.2×----	29.00		
					1,169.80			
					배분내역			
					토지 :		232,400,000	
					건물 :		348,600,000	
(31)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	59.53	59.5	487,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					24.28			
					1,169.2×----	24.28		
					1,169.80			
					배분내역			
					토지 :		194,800,000	
					건물 :		292,200,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목	용도지역	면적(㎡)		감정평가액 금액(원)	비고
			용도	구조	공부	사정		
(32)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호	71.13	71.1	581,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권대지권	1,169.2× 1,169.80	29.00		
합 계							₩22,237,000,000.-	
			이	하	여	백		

광역위치도

소재지

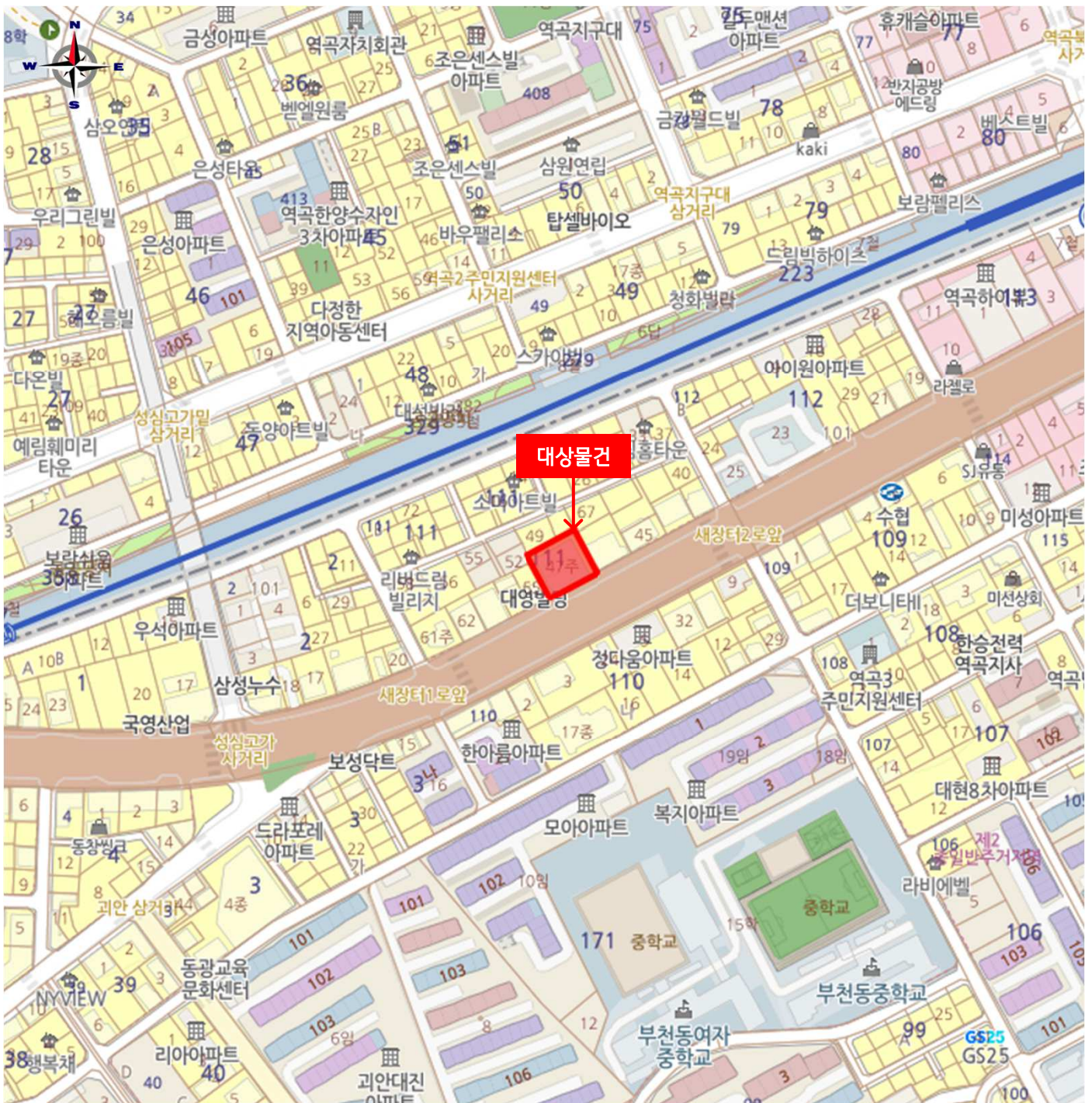
경기도 부천시 소사구 괴안동 111-47
든해센트럴아파트 제1층 제B01호외



위 치 도

소재지

경기도 부천시 소사구 괴안동 111-47
 든해센트럴아파트 제1층 제B01호외

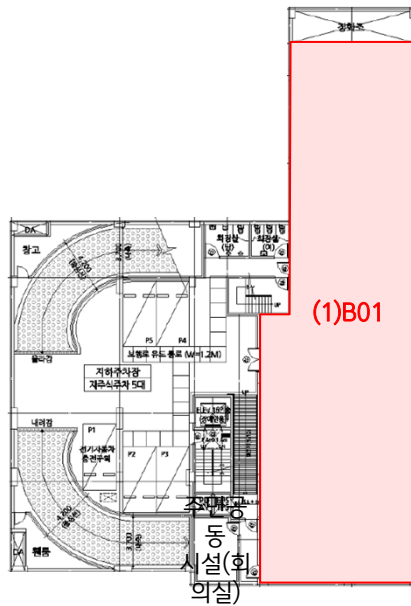


호별배치도 및 내부구조도



No scale

호별배치도



내부구조도



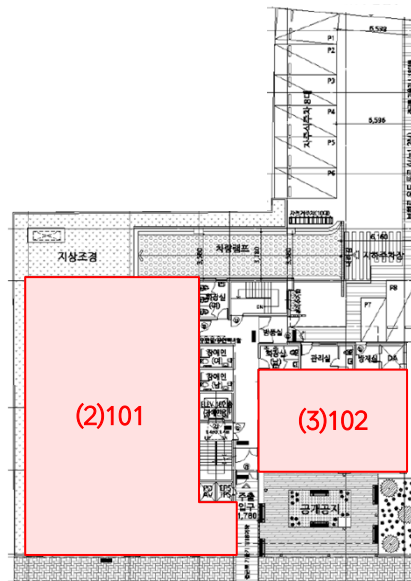
<<(1)제지1층 제B01호>>

호별배치도 및 내부구조도



No scale

호별배치도



내부구조도



<(2)제1층 제101호>



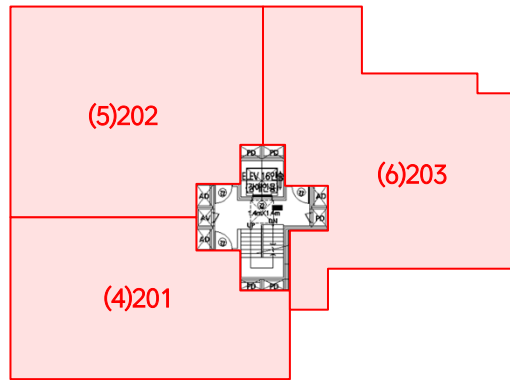
<(3)제1층 제102호>

호별배치도 및 내부구조도

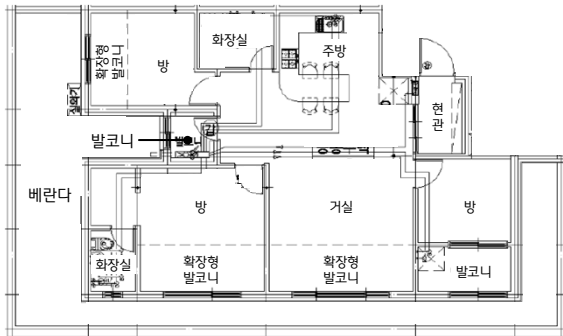


No scale

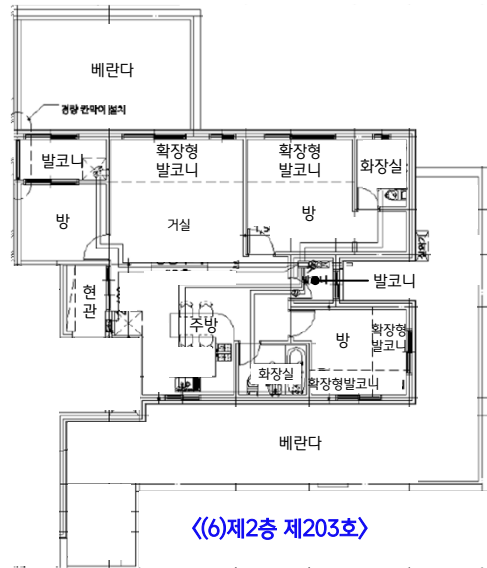
호별배치도



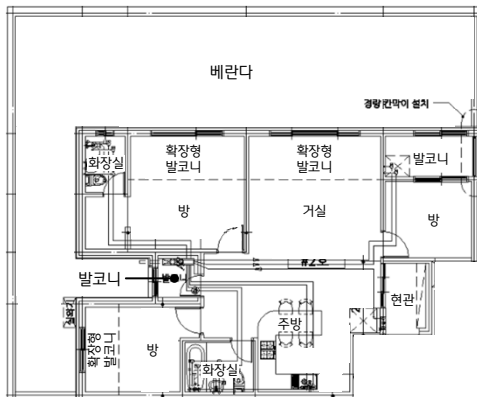
내부구조도



《(4)제2층 제201호》



《(6)제2층 제203호》



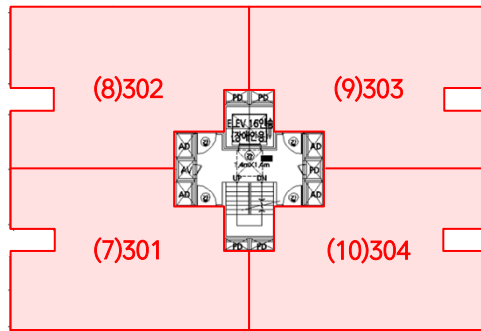
《(5)제2층 제202호》

호별배치도 및 내부구조도

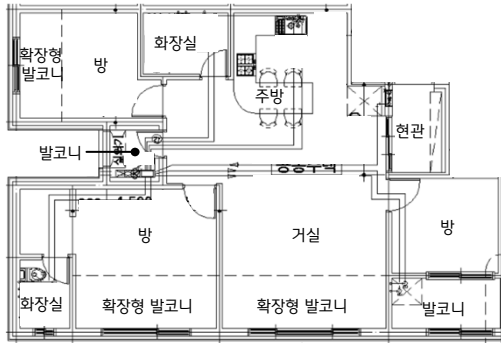


No scale

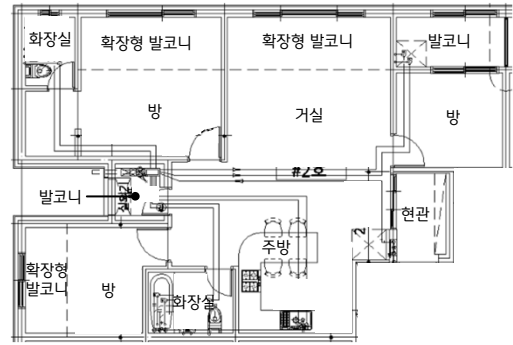
호별배치도



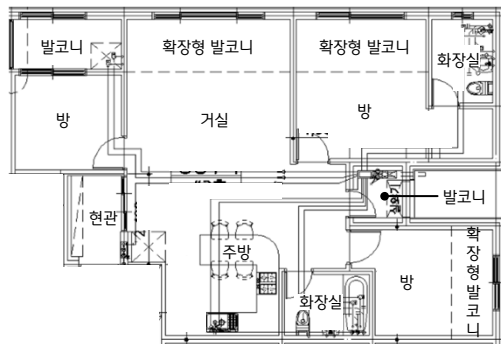
내부구조도



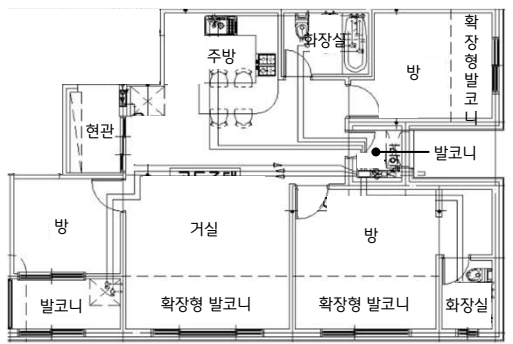
《(7)제3층 제301호》



《(8)제3층 제302호》



《(9)제3층 제303호》



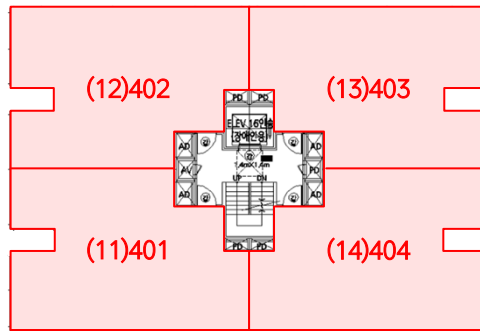
《(10)제3층 제304호》

호별배치도 및 내부구조도

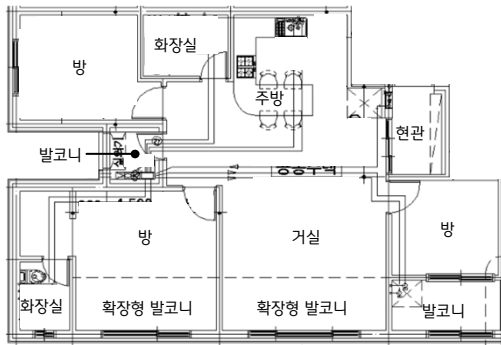


No scale

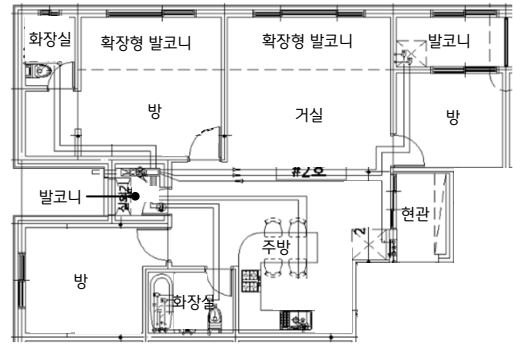
호별배치도



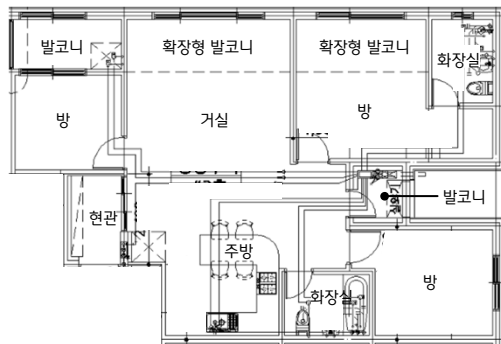
내부구조도



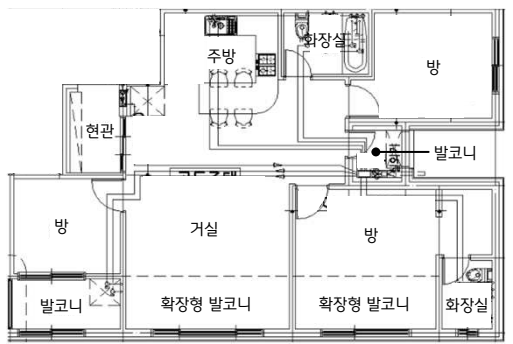
《(11)제4층 제401호》



《(12)제4층 제402호》



《(13)제4층 제403호》



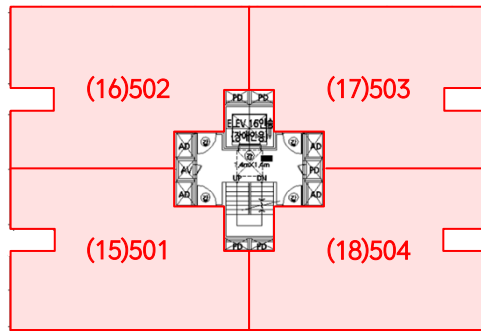
《(14)제4층 제404호》

호별배치도 및 내부구조도

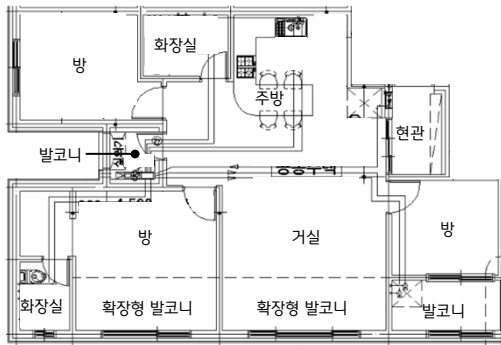


No scale

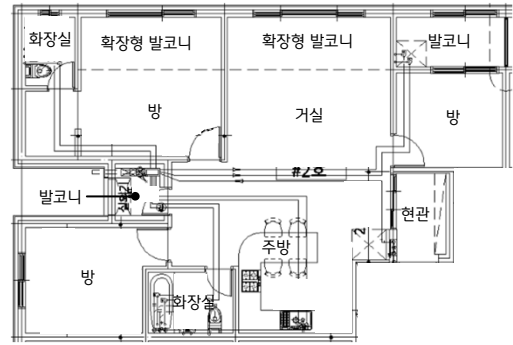
호별배치도



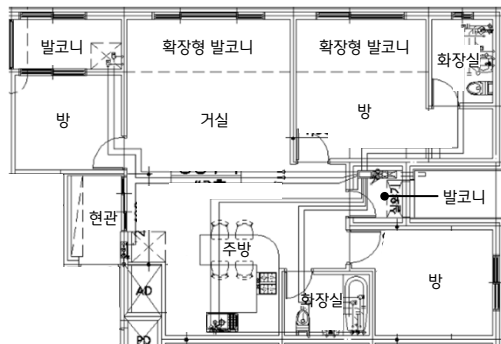
내부구조도



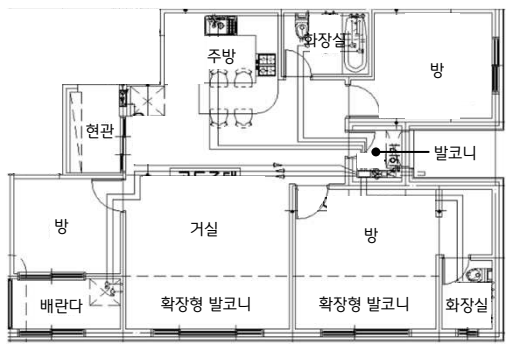
<<(15)제5층 제501호>>



<<(16)제5층 제502호>>



<<(17)제5층 제503호>>



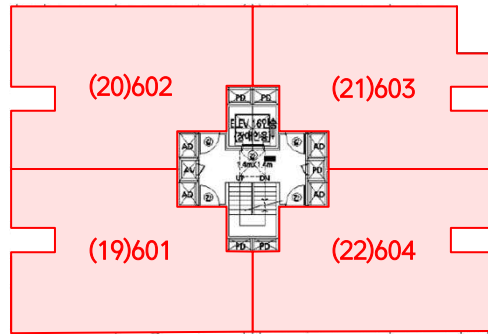
<<(18)제5층 제504호>>

호별배치도 및 내부구조도

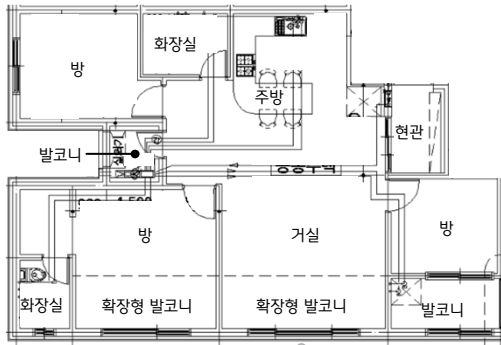


No scale

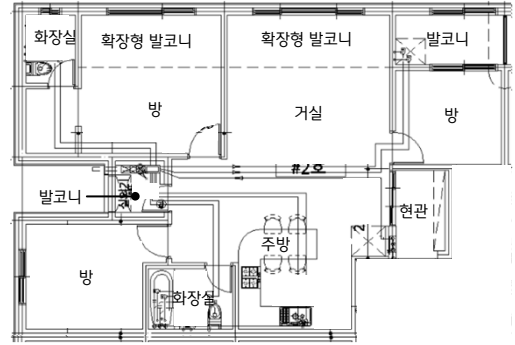
호별배치도



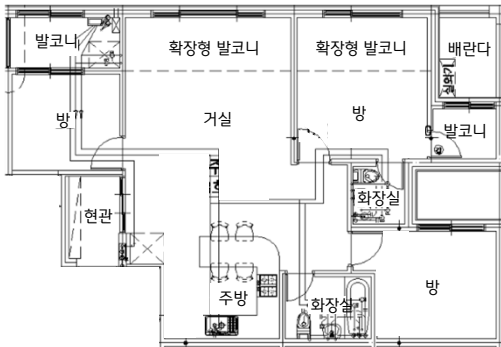
내부구조도



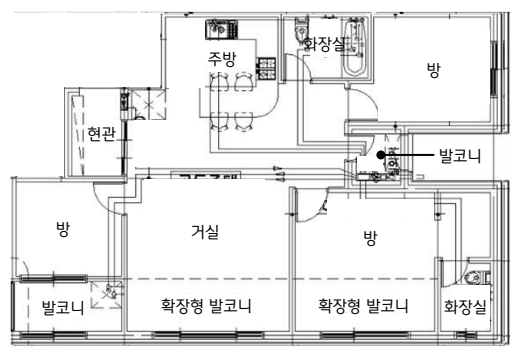
<<(19)제6층 제601호>>



<<(20)제6층 제602호>>



<<(21)제6층 제603호>>



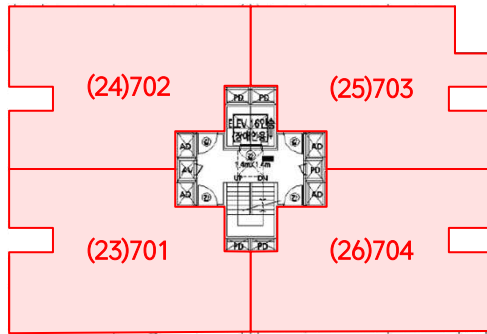
<<(22)제6층 제604호>>

호별배치도 및 내부구조도

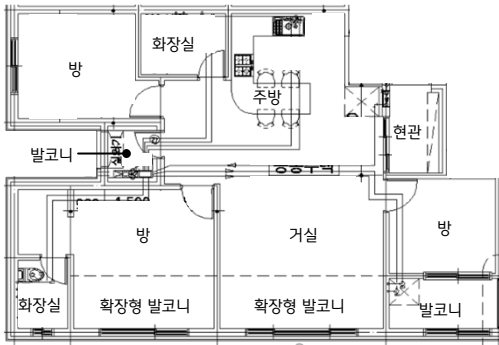


No scale

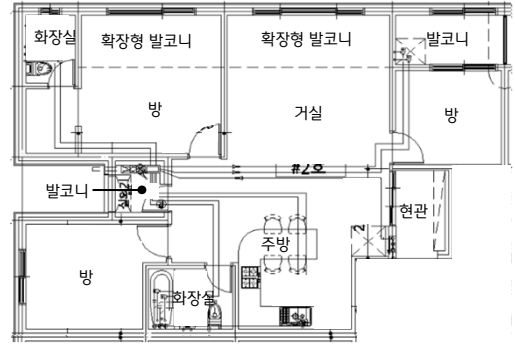
호별배치도



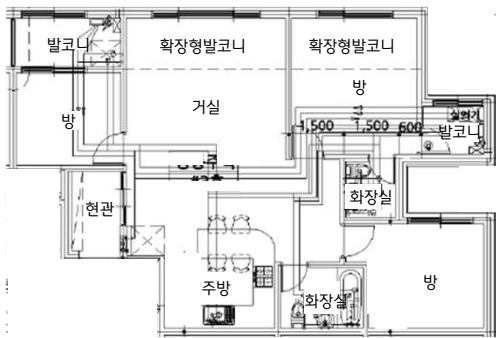
내부구조도



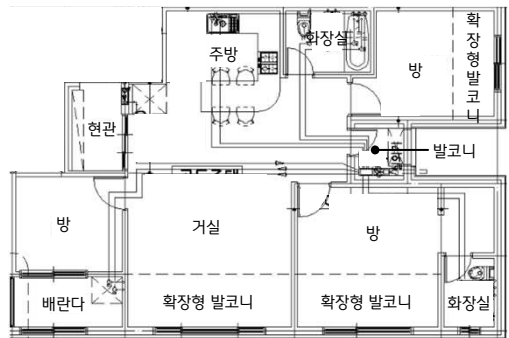
<<23>제7층 제701호



<<24>제7층 제702호



<<25>제7층 제703호



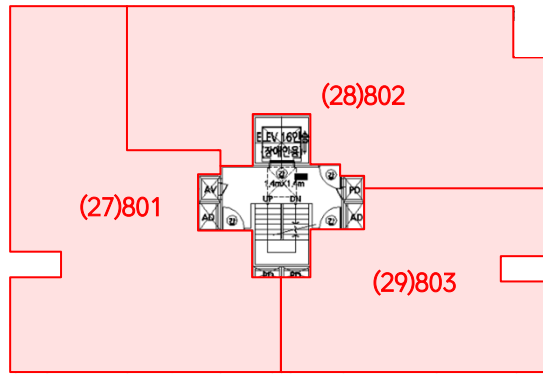
<<26>제7층 제704호

호별배치도 및 내부구조도

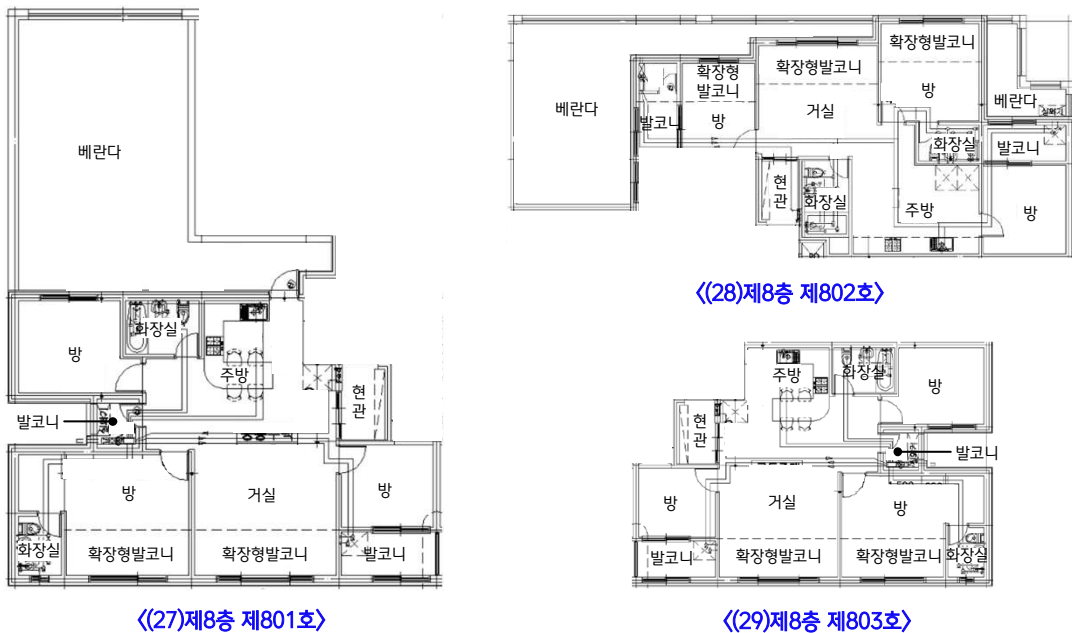


No scale

호별배치도



내부구조도

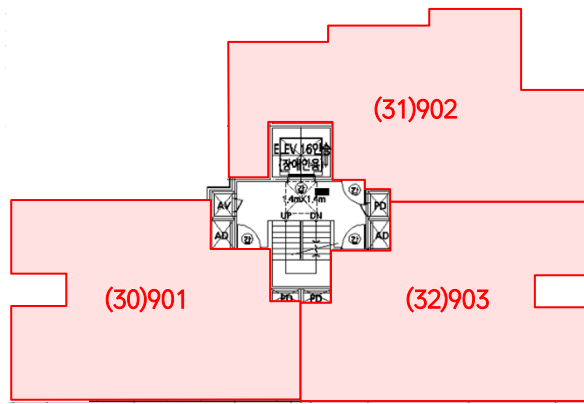


호별배치도 및 내부구조도

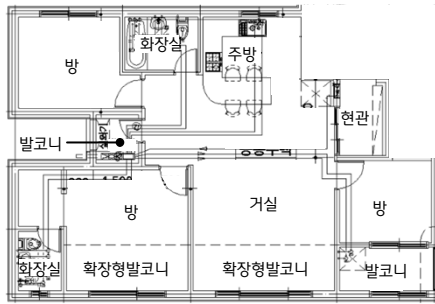


No scale

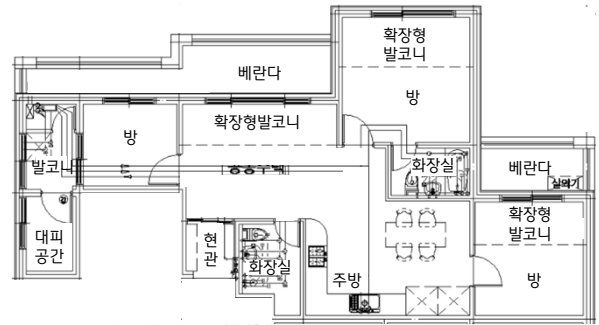
호별배치도



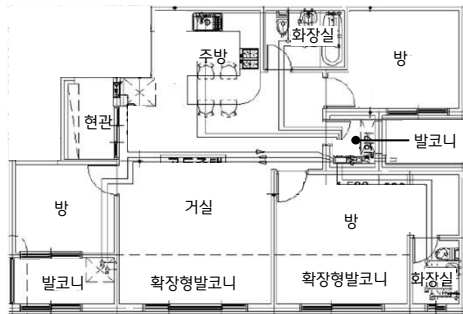
내부구조도



《(30)제9층 제901호》



《(31)제9층 제902호》

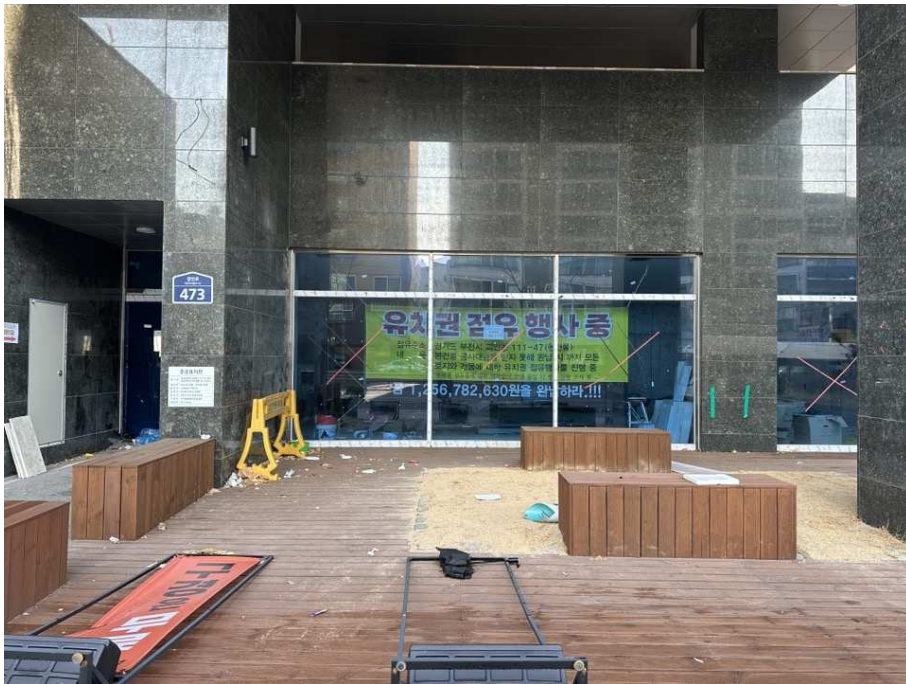


《(32)제9층 제903호》

사진용지



【 대상 물건 전경 】



【 1 층 전경 】

사진용지



【 주 위 환 경 】



【 주 위 환 경 】