

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 권순일 소유물건(2024타경30869)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
박인진

감정평가서번호: SD2024-1007

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

김지연

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|-------------|------------|-------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 이억삼천칠백만원정 (₩237,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 인천지방법원 부천지원 경매2계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 권순일 (2024타경30869) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.01.25 | 2024.01.25 | 2024.01.25 | |
| 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 | - | 237,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합계 | | | | | ₩237,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 오정구 원종동에 소재하는 공동주택(명품팰리스 에이동 4층 404호)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 1월 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.

6. 대상물건 개요

| | | | |
|-----------------------------|---|-----------------------|----------------------|
| 소재지 | 경기도 부천시 오정구 원종동 289-3 [도로명주소] 경기도 부천시 오정구 성지로41번길 37 | | |
| 건물명, 층, 호수 | 명품팰리스 에이동 4층 404호 | | |
| 용도 | 공동주택 (도시형생활주택-단지형다세대) | 사용승인일 | 2019.10.28 |
| 집합건축물 대장상 면적 | 전유면적 (㎡) | 공용부분 면적(㎡) | 대지권 면적(㎡) |
| | 35.26 | 5.0376 | 27.4384 |

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

| 기호 | 소재지 | 구분 | 동/ 층/ 호수 | 전유 면적 (㎡) | 대지권 면적 (㎡) | 거래금액 (천원) | 자료출처 | 거래시점 |
|----|--------------|-----|-------------------|-----------------|------------------|--------------|---------------|------------|
| | | | | | | | | 사용승인 |
| A | 원종동 000-0 | 다세대 | 비동 3층/ 000호 | 34.07 | 26.5123 | 240,000 | 등기사항 전부증명서 | 2022.07.20 |
| | | | | | | | | 2019.10.28 |

2) 거래사례의 선정

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

2. 사정보정

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

3. 시점수정

본건 구분건물은 ‘다세대주택’으로서 한국부동산원이 조사 발표하는 전국 주택가격 동향조사 중 ‘경기도 서해안권 연립다세대 매매가격지수’ 를 기준으로 시점수정치를 산정하는 것이 적정한 것으로 판단함.

사례거래시점 : 2022.07.20, (적용:2022년06월 매매 가격지수) : 105.4

평가기준시점 : 2024.01.25, (적용:2023년12월 매매 가격지수) : 100.4

- 시점수정치 : $100.4/105.4 \approx 0.95256$

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, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,소형,중형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등 | 1.00 | 1.00 | 대체로 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 | 240,000 | 1.000 | 0.95256 | 1.000 | 35.26 /34.07 | 236,599 | 237,000 (@6,721) |

6. 참고가격 자료

(자료출처 : 감정평가사협회 전례)

| 기호 | 소재지 | 구분 | 층 호수 | 전유 면적 (㎡) | 대지권 면적 (㎡) | 평가금액 (@전유면적당 단가) (천원) | 평가 목적 | 기준시점 |
|----|--------------|-----|-------------------|-----------------|------------------|--------------------------------|----------|------------|
| | | | | | | | | 사용승인 |
| a | 원종동 000-0 | 다세대 | 비동 3층 000호 | 37.47 | 29.16 | 250,000 (@6,672) | 법원 경매 | 2022.01.21 |
| | | | | | | | | 2019.10.28 |
| b | 원종동 000-0 | 다세대 | 에이동 2층 000호 | 35.26 | 27.44 | 237,000 (@6,721) | 법원 경매 | 2022.02.10 |
| | | | | | | | | 2019.10.28 |

7. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 탐문조사에 의한 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 237,000,000원으로 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) 1 | 경기도 부천시 오정구 원종동 [도로명주소] 경기도 부천시 오정구 성지로41번길 37 | 289-3 명품 팰리스 에이동 | 공동주택 | 철근콘크리트구조 | | | | | |
| | | | | 철근콘크리트지붕 | | | | | |
| | | | | 5층 | | | | | |
| | | | | 1층 | 13.15 | | | | |
| | | | | 2층 | 161.08 | | | | |
| | 경기도 부천시 오정구 원종동 | 289-3 | 대 | 제2종일반주거지역 | | 894.4 | | | |
| | | | | | (내) | | | | |
| | | | | | 철근콘크리트구조 | 35.26 | 35.26 | 237,000,000 | 비준가격, 공용부분 포함평가 |
| | | | | | 4층 404호 | 27.4384 | | | |
| | | | | | (1). 소유권대지권 | ----- | 27.4384 | | |
| | 894.4 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 합 계 | | | | | | | ₩237,000,000.- | | |
| | | | 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 원종동 소재 "부천오정초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택 및 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 서해선 "원종역" 및 노선버스 정류장이 소재하여 대중교통이용편익은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 건물내 4층 404호로서,

외벽: 치장벽돌 및 석재붙임 마감 등,
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

공동주택(도시형생활주택-단지형다세대)임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 공용 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로, 공동주택의 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 북측으로 약 8미터, 남측으로 약 6미터 내외의 도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합),
항공표면<공항시설법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



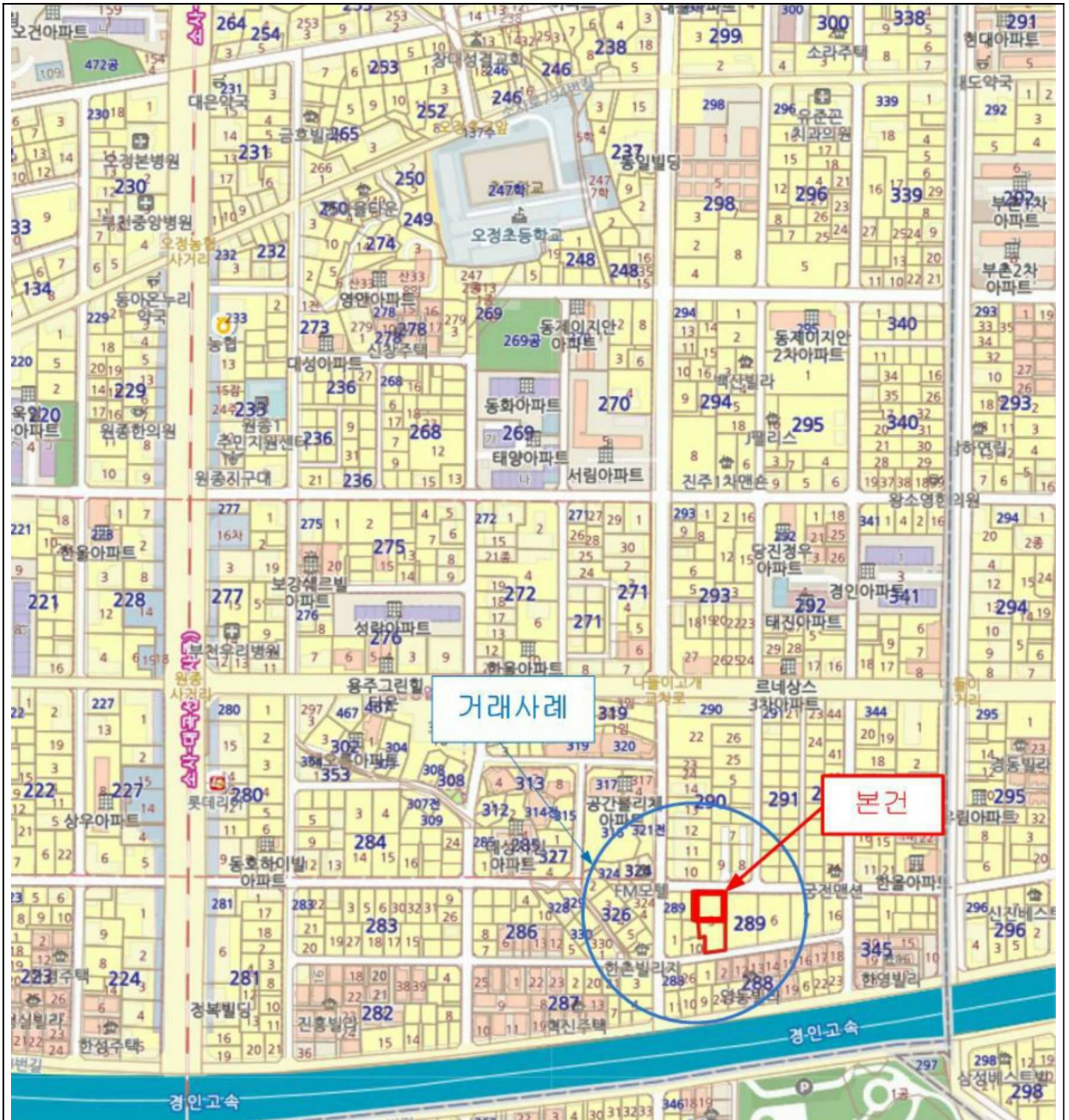
| | |
|-----|-------------------------------------|
| 소재지 | 경기도 부천시 원종동 289-3 명품팰리스 에이동 4층 404호 |
|-----|-------------------------------------|



위치도



소재지 경기도 부천시 원종동 289-3 명품팰리스 에이동 4층 404호



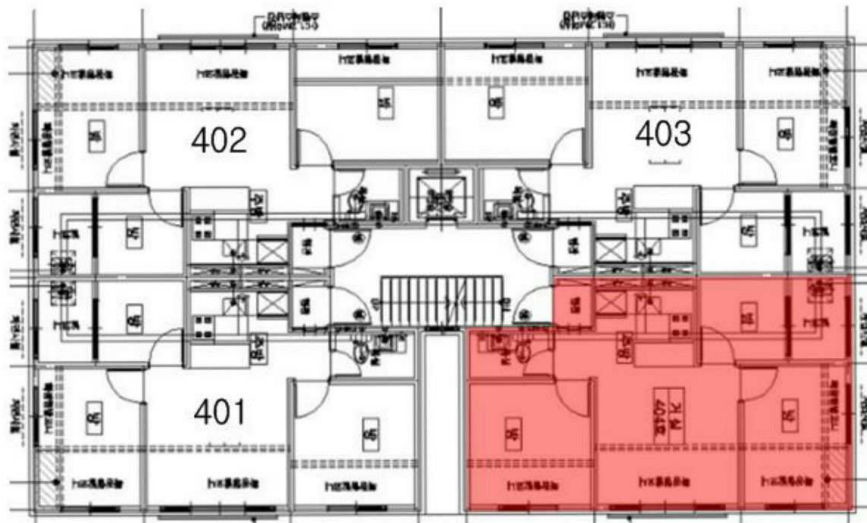
호 별 배치도



소재지

경기도 부천시 원종동 289-3 명품팰리스 에이동 4층 404호

No Scale



본건
4층 404호

사 진 용 지



본건물전경

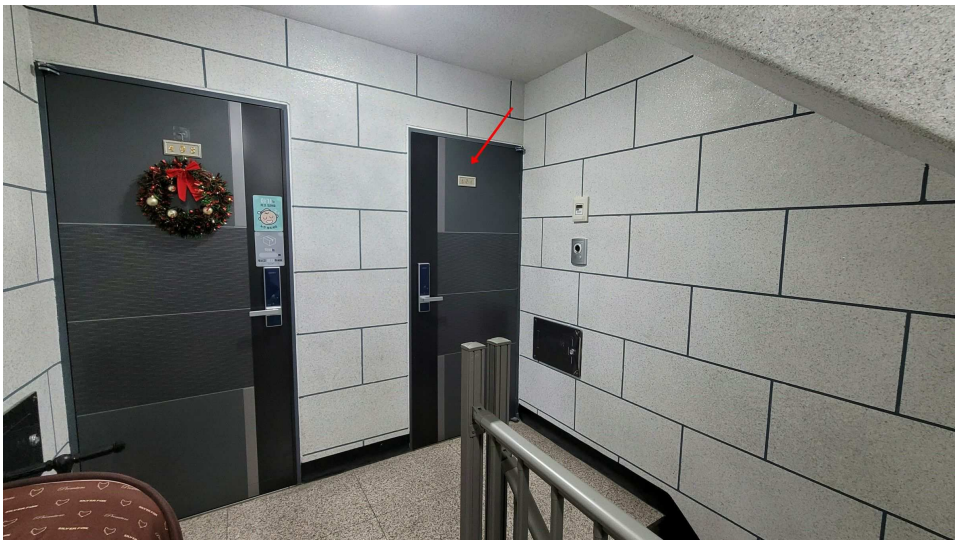


본건물전경

사 진 용 지



본건물출입구



본건출입구

사 진 용 지



주변환경



주변환경