

감정평가서

건명	신영부동산신탁주식회사 소유물건(2025타경1899)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길
감정서번호	SJ2505231

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

상선감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
장 세 영

감정평가액	삼억구천삼백만원정 (₩393,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사 (2025타경 1899)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.27	2025.05.26 ~ 2025.05.27	2025.05.27		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	393,000,000 백
	합계					₩393,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 원미구 원미동 소재 “부일초등학교” 서쪽 인근에 소재한 더로브 주거용 오피스텔 5층 508호(전유면적:53.01㎡)에 대하여 인천지방법원 부천지원에서 감정 의뢰된 경매(임의) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 방법

감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

3. 기준기점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.05.27.을 기준시점으로 함.

4. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 현장 조사시에 거주인 등 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 이용 상황에 대하여 자세한 현장 확인을 하지 못한 상태로 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰 등을 기준으로 일반적인 이용상황을 상정하여 평가 하였으므로 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 본건의 평가가격을 토지가격과 건물 가격으로 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 기재하였으니 경매진행시 참조 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 부천시 원미구 원미동 4-10 [도로명주소] 부천시 원미구 원미로177번길 14(원미동)		
건물명, 층, 호수	더로브 5층 508호		
용도	업무시설(오피스텔)		
사용승인일	2022. 10. 12.		
면적(㎡)	호수	전유면적	대지권면적
	508호	53.01	14.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(한국부동산원)]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
						거래단가 (원/㎡)	사용승인일	
#1	원미동 4-10	더로브 (오피스텔)	10/ ****	54.21	14.572	404,000,000	2025.01.08.	실거래가
						@7,452,000	2022.10.12.	
#2	원미동 4-10	더로브 (오피스텔)	14/ ****	54.21	14.572	409,000,000	2024.12.12.	실거래가
						@7,544,000	2022.10.12.	

(2) 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역에 소재하는 본건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 상기의 거래사례<사례#1>를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

5. 시점수정

(1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “경기도 주거용 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않아 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정치 산정

오피스텔 지역: 경기도(25.01.08.~ 25.05.27.)

구 분	가격지수	비고
거래사례의 거래시점(25년01월08일) 가격지수	98.08	2024년12월지수
대상물건의 기준시점(25년05월27일) 가격지수	97.51	2025년04월지수
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$97.51/98.08 \approx 0.99419$	

※기준시점은 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 04월 지수를 적용함.

6. 가치형성요인비교

구 분	비교치	비고
외부요인	1.00	사례 대비 본건은 교통의 편의성 등 외부요인 유사함.
건물요인	1.00	사례대비 본건은 건물의 구조 등 건물요인에서 유사함.
개별적 요인	1.00	사례 대비 본건은 층별요인에서 유사함.
기타 요인	1.00	사례 대비 기타요인은 서로 유사함.
누계	1.00	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

호수	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	비준가격 (원)
508호	404,000,000	1.00	0.99419	1.00	53.01/ 54.21	392,761,000	393,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

본건 인근 유사 부동산의 가격수준은 393,000,000원(@7,413,000원/㎡)수준임.

2. 인근 평가전례

[출처:한국감정평가사협회 감정평가정보]

기 호	소재지	건물명칭	층 /호수	평가 목적	기준시점		면적(㎡)		평가금액(원)
					사용승인일	전유	대지권		
#3	원미동 4-10	더로브 (오피스텔)	14/ ****	담보	2025.01.15.	54.21	14.57	410,000,000 (@7,563,000)	
					2022.10.12.				
#4	원미동 4-10	더로브 (오피스텔)	5/ ***	담보	2025.01.23.	56.16	15.10	345,000,000 (@6,143,000)	
					2022.10.12.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 위의 시산가격으로 산출된 가격 및 인근의 평가전례, 부동산탐문조사 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정함.
2. 감정평가액 : 393,000,000원

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 원미동 소재 부일초등학교 서측 인근에 위치하는 더로브 오피스텔 5층 508호로서 주위는 오피스텔, 중소규모의 공장 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하2층/지상14층 건물내 5층 508호로서

외벽: 돌붙임 마감 등,
내벽: 벽지도배 마감 등,
창호: 하이새시 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 급탕설비, 난방설비, 시스템에어컨설비, 승강기설비, 소방설비, 방송설비 등이 되어 있음.

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

세장형의 토지로서 업무시설(오피스텔) 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약8미터의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 지구단위계획구역(춘의준공업지역 지구단위계획구역), 소로2류(폭 8m~10m) (접합), 가축사육제한구역(전부제한구역){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 상대보호 구역(부일초-부천교육지원청문의){교육환경 보호에 관한 법률}, 상대보호구역(원미중-부천교육지원청문의){교육환경 보호에 관한 법률}, 과밀억제권역{수도권정비계획법}임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

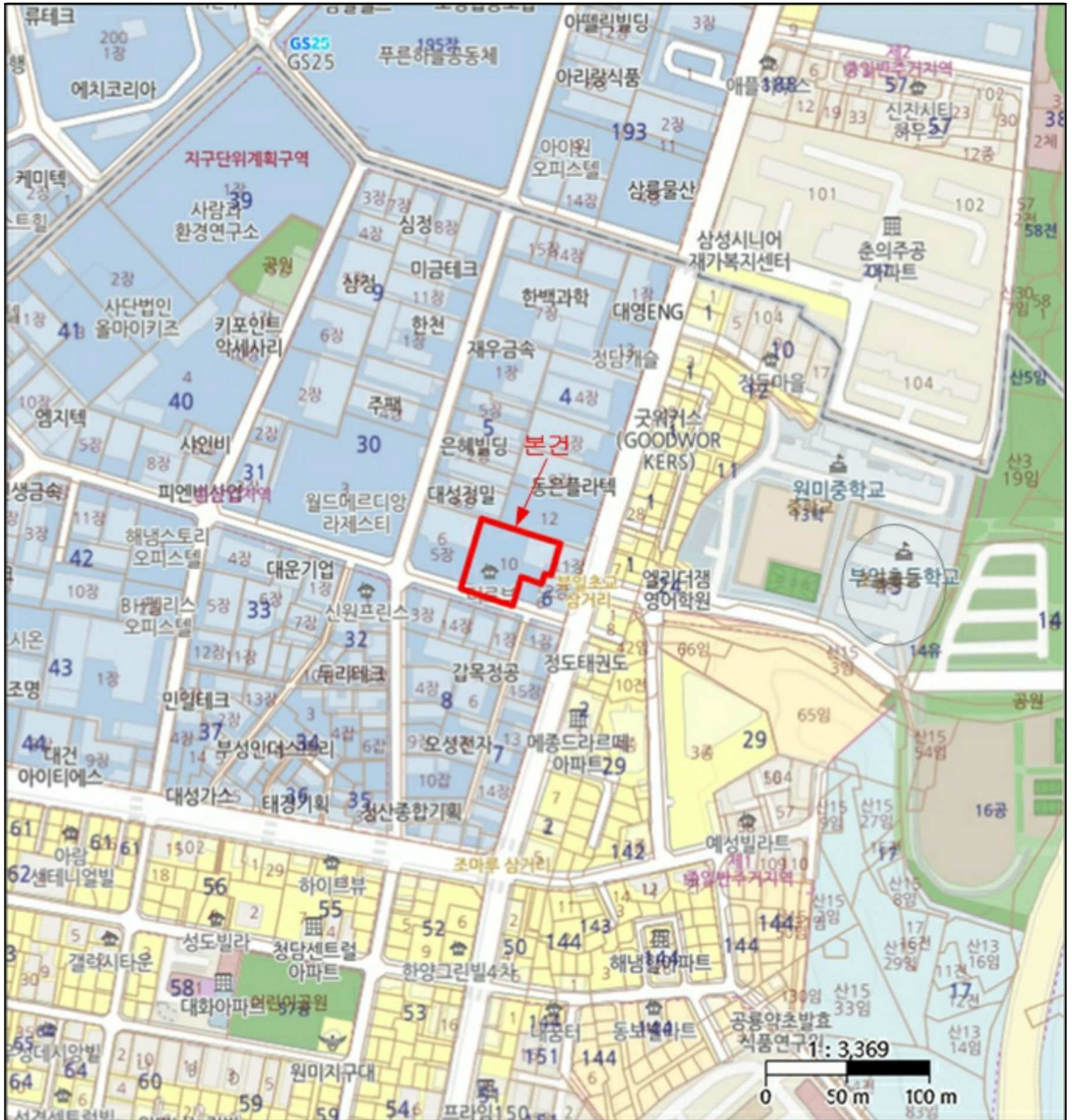
임대관계 미상임.

위치도



소재지

경기도 부천시 원미구 원미동 4-10 더로브주건축물제1동 5층 508호

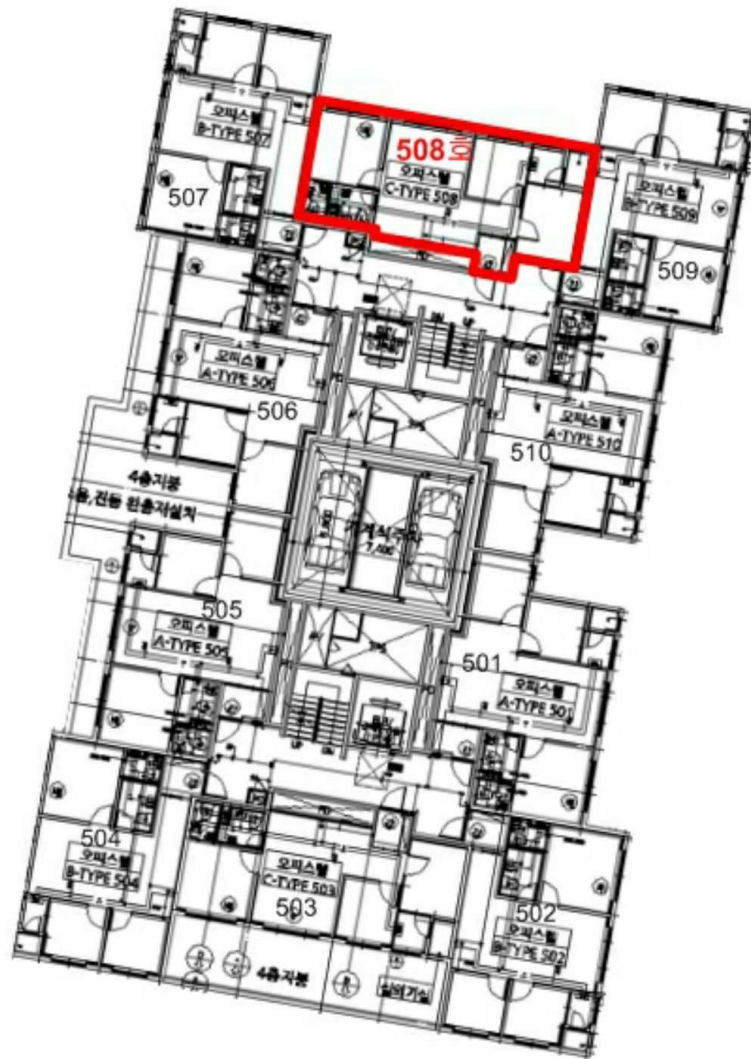


호 별 배 치 도



소 재 지

경기도 부천시 원미구 원미동 4-10 더로브주건축물 제1동 5층 508호



본건 [더로브 주건축물 제1동 5층 508호]



[1]



[1]



[]