

# 감정평가서

건명	박재오 소유물건(2024타경47713)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경
감정서번호	M2408231

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.

도원감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
장명환

(인)

감정평가액	일억이천만원정 (₩120,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박재오 (2024타경47713)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.02	2024.09.02	2024.09.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	120,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩120,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 오정구 오정동 소재 도당초등학교 북서측 인근에 위치하는 성원 골드스테이츠 비동 3층 301호(전유면적:27.25㎡)에 대한 인천지방법원 부천지원의 강제 경매 목적을 위한 평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성 등을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준기점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.09.02.을 기준시점으로 함.

### 5. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 현장조사시에 거주인 등 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 이용 상황에 대하여 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰 등을 기준으로 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 건물가격으로 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 오정구 오정동 615-19		
건물명, 층, 호수	성원골드스테이츠 비동 3층 301호		
용도	다세대주택	사용승인일	2011.03.16.
면적	전유면적(㎡)		대지권면적(㎡)
	27.25		21.487

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
A	오정동 559-11	베스트빌	3/000	42.5	30.059	175,000	2024.07.27.
							2012.03.15.

(2) 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역에 소재하는 본건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 상기의 거래사례를 비교사례로 선정함.

### 4. 사정보정

정상적인 거래로 판단됨. (1.00)

### 5. 시점수정

(1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “경기도 서해안권 연립·다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 사정하도록 하되, 기준시점 현재 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

(2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024년 07월 27일) 가격지수	99.7
대상물건의 기준시점(2024년 09월 02일) 가격지수	99.7
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	99.7/99.7 ≒ 1.00000

※ 2024년 8월지수 미발표로 2024년 7월 지수를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

구 분		비교치	비고
외부요인	가로조건	1.05	본건과 사례 대비 가로·접근조건에서 우세하고 환경조건에서 열세하여 대체적으로 외부요인 우세함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.02	본건과 사례 대비 건물요인(사례:엘리베이터없음) 에서 우세함.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태등		
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	본건은 사례 대비 개별적요인에서 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
누계		1.07	1.05 x 1.02 x 1.00

### 7. 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (천원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	결정가격
1	175,000	1.00	1.00000	1.07	27.25/42.5	120,060,000	120,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

유사부동산의 가격수준은 115,000,000원내외임.

#### 2. 인근 평가전례 및 실거래

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액 (천원)	감정시점
								사용승인일
A	오정동 550	에다움빌리지	3/000	51.46	40.69	실거래	196,000	2024.06.06.
								2009.02.02.
B	오정동 615-20	성원골드 스태이츠 B동	4/000	50.77	38.2	실거래	165,000	2024.02.26.
								2011.02.22.
C	내동 333-10	삼성드림빌 102동	4/000	44.28	26.34	경매	185,000	2024.08.02.
								2011.12.22.

### IV. 감정평가액 결정

#### 1. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사부동산 가격수준, 평가전례준 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

#### 2. 감정평가액 : 120,000,000원

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고							
					공 부	사 정									
1.	(1동의 건물의 경기도 부천시 오정구 오정동 성원골드 스��이츠  [도로명주소] 경기도 부천시 오정구 상오정로 64	표시)  615-19 비동													
										공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층				
											1층	6.76			
											2층	64.35			
			3층, 4층 각	64.12											
	(전유부분의 3층 301호	건물의	표시)		철근콘크리트구조	27.25	27.25	120,000,000	비준가격						
	(대지권의표시) 1.경기도 부천시 오정구 오정동	615-19	대			466.8			토지의표시						
	대지권의종류: 1.소유권														
	대지권의비율: 1.					21.487	21.487								
						----- 466.8									
								토지·건물 토 지 : 60,000,000 건 물 : 60,000,000	배분내역						
	<b>합 계</b>							<b>₩120,000,000.-</b>							
				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 오정구 오정동 소재 도당초등학교 북서측 인근에 위치하는 성원골드 스테이츠 비동 3층 302호로서 주위는 단독주택, 공동주택 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건물내 3층 301호로서

외벽: 타일붙임 마감,  
내벽: 벽지 등 마감,  
창호: 하이샷시 창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비에 의한 개별난방 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로서 공동주택 부지로 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 토지 북측으로 폭 약20미터의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 , 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 항공표면{공항시설법}, 과밀억제권역{수도권정비계획법}임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 위치도



소재지	경기도 부천시 오정구 오정동 615-19 성원골드스테이츠 비동 3층 301호
-----	--



# 호명 배치도



소재지

경기도 부천시 오정구 오정동 615-19 성원골드스테이츠 비동 3층 301호



본건 ( 성원골드스테이츠 비동 3층 301호 )



