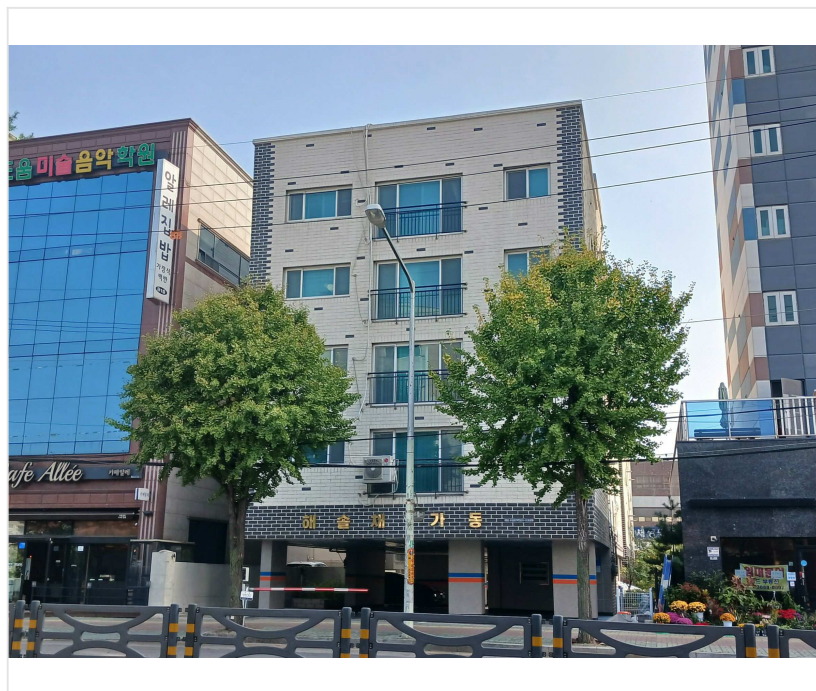


# 감정평가서

건명	최수연 소유물건 (2024타경50733)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진
감정서번호	YH24101001



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.

영화감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

(인)

감정평가액	이억사천칠백만원정 (₩247,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	최수연 (2024타경50733)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.16	2024.10.15 ~ 2024.10.16	2024.10.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	247,000,000
	합계					₩247,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 원미구 도당동 소재 “도당중학교” 북측 인근에 위치하는 해솔채 제가동 제2층 제202호로 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준시점 등

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 16일로 하였음.

### 3. 실지조사 기간 및 내용

본건에 대한 실지조사는 2024.10.15 ~ 2024.10.16일 실시하였으며, 본건에 대한 현장 조사시 이해관계인이 부재하여 내부구조 및 상태 등을 확인하지 못하여 건축물대장 건축물현황도 및 외부관찰에 의거하였는바, 경매진행시 참고바랍니다.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제①항의 “시장가치” 를 기준으로 하여 감정평가하였음.

### 2. 감정평가조건

본건에 대하여 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분건물은 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 함)을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의거 다른 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항의 단서에 의거 부득이 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하여 인근 유사부동산의 정상적인 거래가격수준, 평가선례 등을 참고가격으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## IV. 기타 참고사항

본건은 신축사용승인시(2012.08.23)의 전유부분 다세대주택 43.705㎡와 별개로 2014.7.15일 특정건축물 정리에 관한 특별조치법(법률 제11930호, 2013.7.16)에 따라 원미구건축과-14200(2014.07.10)호 사용승인(경량철골조 다세대주택 502호 10.93㎡ 증축, 위반건축물 해제)으로 양성화부분이 전유부분에 등재되었으며,

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격을 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 부천시 원미구 도당동 43-10 [도로명주소 : 경기도 부천시 원미구 수도로 196]			
건물명, 층, 호수	해솔채 제가동 제2층 제202호			
용도	다세대주택	사용승인일	2019.10.07	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)
	43.20	7.81	51.01	30.1736

- \* 전유면적은 양성화부분인 다용도실(경량철골구조 10.93㎡)을 포함한 면적임.
- \* 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분 구분상의 “주” 부분을 합산적용함.

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	도당동 43-10	해솔채	가/4	43.20	30.1736	259,000,000	감정평가 정보체계	2022.12.29
								2019.10.07

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

가격형성에 있어서 상호 대체·경쟁관계에 있는 동일건물내 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높은 <사례#1>을 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

별도의 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 서해안권 연립·다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정에 적용함.

구 분	가 격 지 수
거래사례의 거래시점(2022.11월 적용) 가격지수	104.6
대상물건의 기준시점 가격지수 (발표된 2024.09월 적용)	99.8
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$99.8/104.6 \approx 0.95411$

## 6. 가치형성요인비교

구 분		요 인 비 교
요인구분	세 부 항 목	
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관등) 등	거래사례와 전반적인 외부요인은 유사함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		요 인 비 교
요인구분	세 부 항 목	
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	거래사례와 전반적인 건물요인은 유사함
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등.	거래사례와 전반적인 개별요인은 유사함
기타요인	개발호재 발표 및 취소, 거래사례가 나홀로 아파트사례, 재건축·재개발사업의 편입, 경기변동, 주거용 부동산 소유형태 및 취향변화, 녹색 건축물 인증여부 등	거래사례와 전반적인 기타요인은 유사함
<b>격차율의 결정</b>		<b>1.00</b>

### 7. 비준가격의 산정

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
259,000,000	1.00	0.95411	1.00	43.20/43.20	247,114,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 참고가격 자료 - 인근 평가사례

소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
도당동 43-10	해솔채	가/4	43.20	30.1736	경매	258,000,000	2024.05.09
							2019.10.07
도당동 43-10	해솔채	나/4	43.20	30.1736	경매	257,000,000	2024.09.25
							2019.10.07

## VII. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 247,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 중시하되 평가목적에 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

(구분건물)감정평가명세표

소 재 지		경기도 부천시 원미구 도당동 43-10 해솔채 가동 2층 202호				
건 물 명		최수연 소유물건(2024타경50733)				
기 호	구 분	지 목 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1          가	경기도 부천시 원미구 도당동 43-10 해솔채 제가동 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 수도로 196	공동주택				
	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층		1층	227.58		
			2층	160.84		
			3층	160.84		
			4층	160.84		
			5층	160.84		
			옥탑층	21.23		
	동소 43-10		대	780.1		
			내)철근 콘크리트구조 제2층 제202호	43.20	43.2	247,000,000

# (구분건물)감정평가명세표

소 재 지	경기도 부천시 원미구 도당동 43-10 해솔채 가동 2층 202호
건 물 명	최수연 소유물건(2024타경50733)

기 호	구 분	지 목  용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
		소유권	30.1736	30.1736		
		1.----- 대지권	----- 780.1			
				토지·건물	<b>배분내역</b>	
				토 지 :	98,800,000	
				건 물 :	148,200,000	
	<b>합</b>	<b>계</b>			<b>₩247,000,000.-</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 원미구 도당동 소재 "도당중학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 주위는 노변을 따라 아파트, 다세대주택 및 각종 근린생활시설 등이 소재함.

### (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 버스정류장이 인근에 소재한바 제반교통사정은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층건내 제2층 제202호로서  
외벽 : 치장타일붙임 등 마감  
내벽 : 벽지 등 마감  
창호 : 샷시 창호임.

### (4) 이용상태

공동주택(도시형생활주택-단지형다세대주택)으로 이용중임.

### (5) 설비내역

기본적인 급.배수설비, 위생설비, 승강기설비, 난방설비 등 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로서, 공동주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북서측 및 남동측으로 각각 노폭 약 30미터, 8미터 내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 대로2류(폭 30m~35m)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 항공표면 <공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권 정비계획법>.

## (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) |          |

(9) 공부와의 차이

없음.

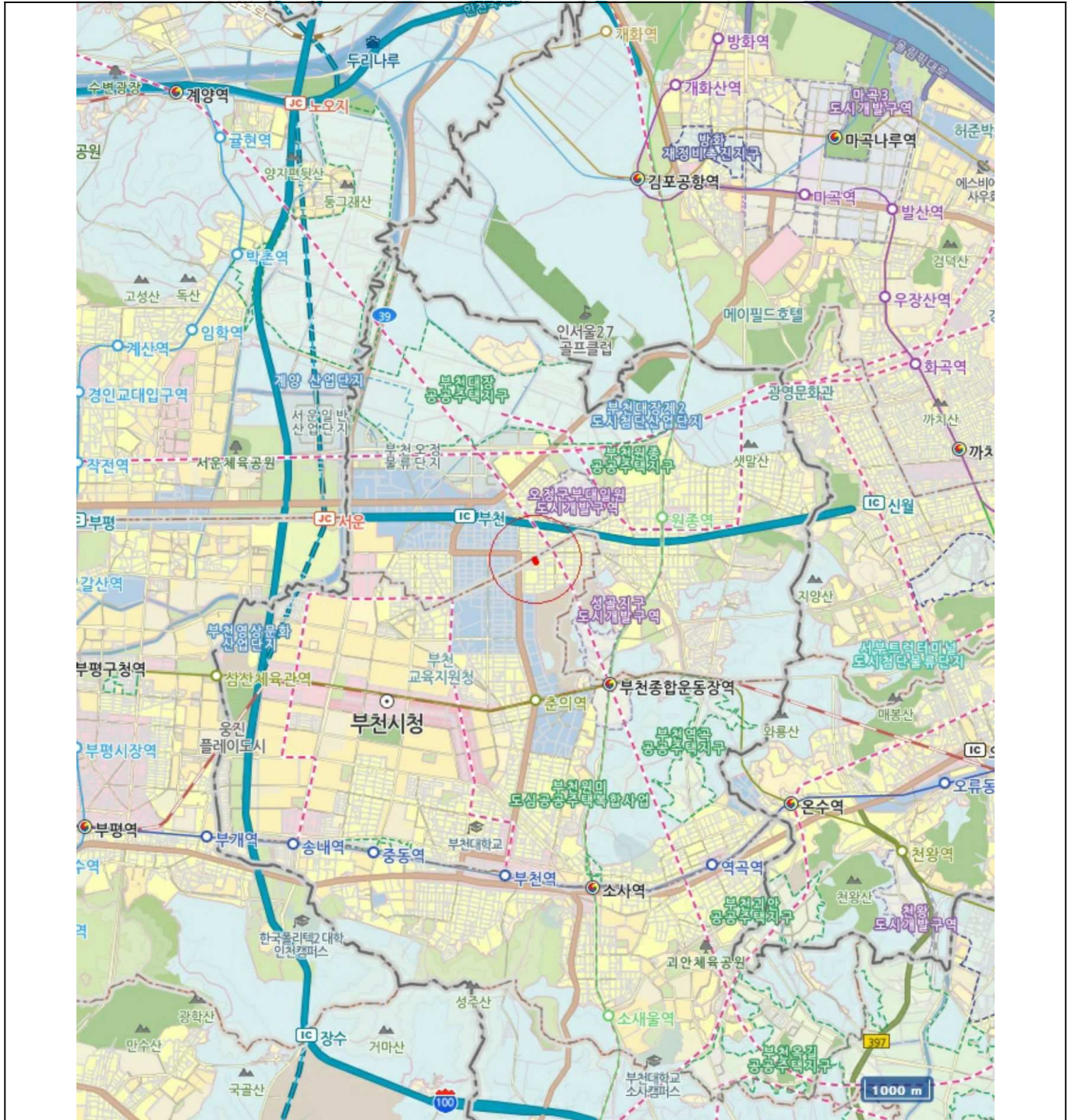
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

상세 임대내역은 미상임.

# 광역 위치도



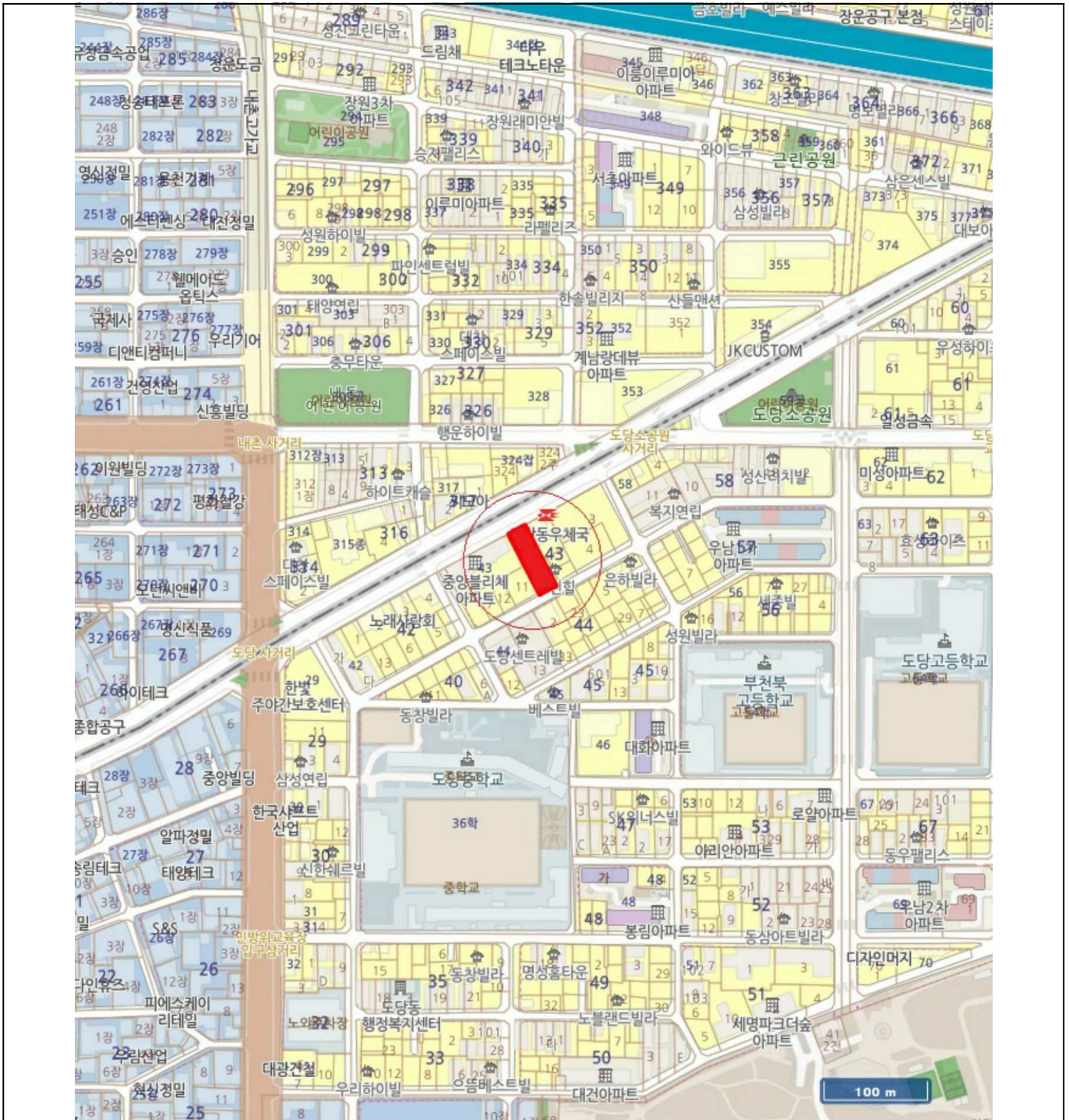
소재지	경기도 부천시 원미구 도당동 43-10 해솔채 가동 2층 202호
-----	--------------------------------------



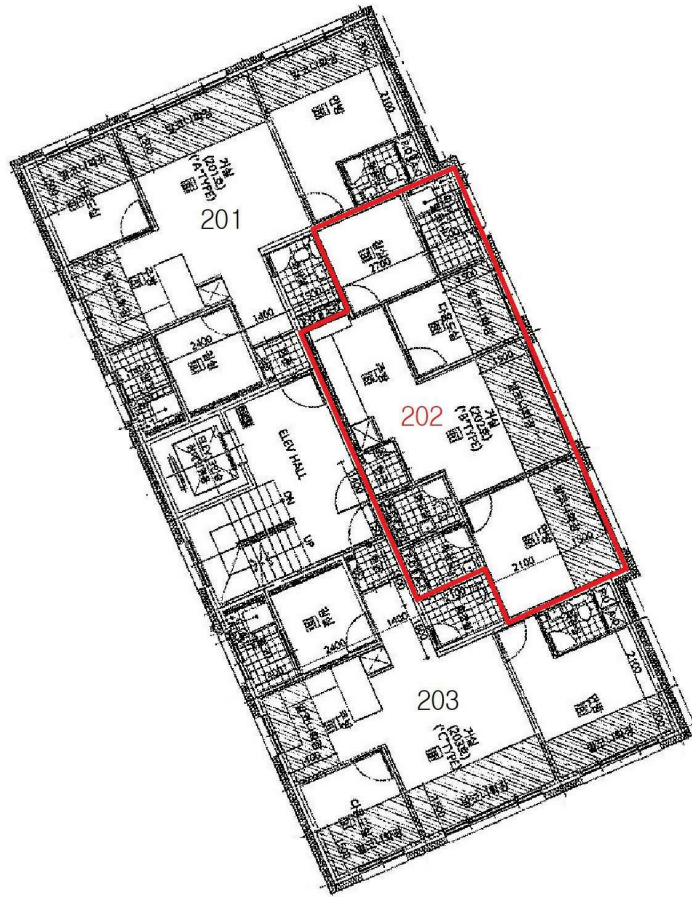
# 위치도



소재지 경기도 부천시 원미구 도당동 43-10 해솔채 가동 2층 202호



# 건물개황도



본건(해솔채 제가동 제2층 제202호)



