

감정평가서

| | |
|-------|-----------------------|
| 건명 | 유지성 소유물건(2024타경56694) |
| 의뢰인 | 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 윤선 |
| 감정서번호 | ES2024-1126 |

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.

은송감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
한지연

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|-------------|------------|-------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 이익팔천팔백만원정 (₩288,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 윤선 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 인천지방법원 부천지원 경매6계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 유지성 (2024타경56694) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.12.27 | 2024.12.27 | 2025.01.02 | |
| 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 | - | 288,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합계 | | | | | ₩288,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 원미구 춘의동에 소재하는 구분건물(아이원오피스텔비동 8층 802호, 전유부분면적 : 64.77㎡)로서 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 12월 27일로 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 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 평가하였으며, 구분건물의 경우 일반적으로는 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 본건의 평가가격을 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’ 상의 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분 건물감정평가명세표” 상에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

나. 본건은 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 인해 내부조사를 수행하지 못하여, 부득이하게 집합건축물대장 현황도면, 외부관찰, 탐문 등에 의하여 동유형 구분건물의 평균적·일반적 상태를 가정하여 평가하였고 호별 위치 확인은 집합 건축물대장 현황도면 및 현장조사시 출입문 호 표시에 의하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 대상물건 개요

| | | | | |
|---------------|---|----------------|------------|----|
| 소재지 | 경기도 부천시 원미구 춘의동 193-9 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 조마루로427번길 92 | | | |
| 건물명, 동, 층, 호수 | 아이원오피스텔비동 8층 802호 | | | |
| 집합건축물대장상 용도 | 업무시설(오피스텔) | 사용승인일 | 2020.04.03 | |
| 집합건축물 대장상 면적 | 전유면적(㎡) | 공용부분(주)* 면적(㎡) | 대지권 면적(㎡) | 비고 |
| | 64.77 | 32.6571 | 23.729 | - |

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

| 기호 | 소재지 | 구분 | 층/호수 | 전유면적(㎡) | 대지권면적(㎡) | 거래금액(원) | 거래시점 |
|----|--------------|------|-----------|---------|----------|---------------|------------|
| | | | | | | 전유면적당 단가(원/㎡) | 사용승인 |
| A | 춘의동 193-* | 오피스텔 | 4/ 4** | 66.57 | 24.389 | 310,000,000 | 2023.07.12 |
| | | | | | | 4,657,000 | 2020.04.03 |
| B | 춘의동 193-* | 오피스텔 | 4/ 4** | 66.57 | 24.389 | 290,000,000 | 2023.07.12 |
| | | | | | | 4,356,000 | 2020.04.03 |

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 평가 대상 물건과 인근 지역에 소재하는 구분건물로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례 <기호 A>를 적용 거래사례로 선정함.

3. 사정보정

<사례 기호 A>에서 매도자와 매수자 사이의 특별한 사정이 포착되지 않음.(1.00)

4. 시점수정

본건 구분건물은 ‘오피스텔’로서 한국부동산원이 발표하는 오피스텔가격동향조사 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 경기도 오피스텔 매매 가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출

거래시점 : 2023.07.12, 2023년06월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.12.27, 2024년11월 지수를 적용 함

2023.07.12 매매 가격지수 (적용:2023년06월) : 100.73

2024.12.27 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 98.28

2) 시점수정치 산정

- $98.28/100.73 \approx 0.97568$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

| 구 분 | | 격차율 | | 비 고 |
|----------------|---|--------------|------|--|
| 조건 | 세항목 | 사례 | 대상 | |
| 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 면적 구성(대형, 소형, 중형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.00 | 1.00 | 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 | 0.98 | 본건이 사례대비 층별 효용도에서 우세하나 향별 효용에서 열세하여 종합적으로 열세함. |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 누 계 | | 0.980 | | $1.00 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00$ |

6. 시산가액

| 기호 | 거래사례 (원) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 (전유면적) | 산출가액 (원) | 적용가격(원) |
|----|-------------|----------|----------|--------------|-----------------|-------------|--------------------------|
| | | | | | | | 전유면적당 단가(원/㎡) |
| 1 | 310,000,000 | 1.00 | 0.97568 | 0.980 | 64.77/ 66.57 | 288,396,850 | 288,000,000 4,447,000 |

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 참고가격 자료

1) 인근 부동산 가격수준

| | |
|----------------|---|
| 유사 부동산 가격수준 | 유사부동산 기준 전유면적당 4,000,000~5,000,000원/㎡ 내외로 조사되며 건물의 위치, 층·호별 위치에 따라 차이가 있음. |
|----------------|---|

2) 인근 유사부동산 평가전례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB)

| 기 호 | 소재지 | 구분 | 동/층/ 호수 | 전유 면적 (㎡) | 대지권 면적 (㎡) | 평가금액(원) | 평가 목적 | 평가기준시점 |
|--------|--------------|------|------------|-----------------|------------------|------------------|----------|---------|
| | | | | | | 전유면적당 단가(원/㎡) | | 사용승인월 |
| a | 춘의동 193-* | 오피스텔 | 3/ 3** | 64.77 | 23.729 | 316,000,000 | 법원 경매 | 2024.03 |
| | | | | | | 4,879,000 | | 2020.04 |
| b | 춘의동 193-* | 오피스텔 | 4/ 4** | 64.77 | 23.729 | 309,000,000 | 법원 경매 | 2023.12 |
| | | | | | | 4,771,000 | | 2020.04 |

8. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 인근 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 288,000,000원으로 결정함.

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) 1 | 경기도 부천시 원미구 춘의동 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 조마루로427번 92 | 193-9 아이원 오피스텔 비동 | 업무시설 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 9층 | | | | | |
| | | | | 지2층 | 14.56 | | | | |
| | | | | 지1층 | 617.89 | | | | |
| | | | | 1층 | 14.56 | | | | |
| | | | | 2층-8층 (각) | 308.62 | | | | |
| | | | | 9층 | 166.74 | | | | |
| | | 경기도 부천시 원미구 춘의동 | 193-9 | 대 | 준공업지역 | | | | |
| | (내) | | | | | | | | |
| | 철근콘크리트구조 8층 802호 | | | | 64.77 | 64.77 | 288,000,000 | 비준가격, 공용부분 포함평가 | |
| | | | | | 23.729 | | | | |
| (1). 소유권대지권 | 1,467.6x----- | | | | 23.729 | | | | |
| | 1,467.6 | | | | | | | | |
| | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 115,200,000 172,800,000 | | | | | |
| | 합 계 | | | | | | ₩288,000,000.- | | |
| | | | 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 원미구 춘의동 소재 "춘의역" 남동측 인근에 소재하며, 주위는 지식산업센터, 업무시설, 소규모공장, 공동주택(아파트, 다세대주택), 근린생활시설 등이 혼재되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철(7호선 춘의역) 등이 소재하여 대중교통 이용편의도는 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 건물 내 8층 802호로서,
외벽 : 치장벽돌 및 석재붙임마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

오피스텔 구조임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 승강기, 화재탐지설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 토지 및 도로와 등고평탄한 세장형 토지로 업무시설(오피스텔) 건부지임.

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 북서측으로 폭 약8m 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 지구단위계획구역(춘의준공업지역 지구단위계획구역), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(원미중-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도



소재지

경기도 부천시 원미구 춘의동 193-9 아이원오피스텔비동 8층 802호



호 별 배치도

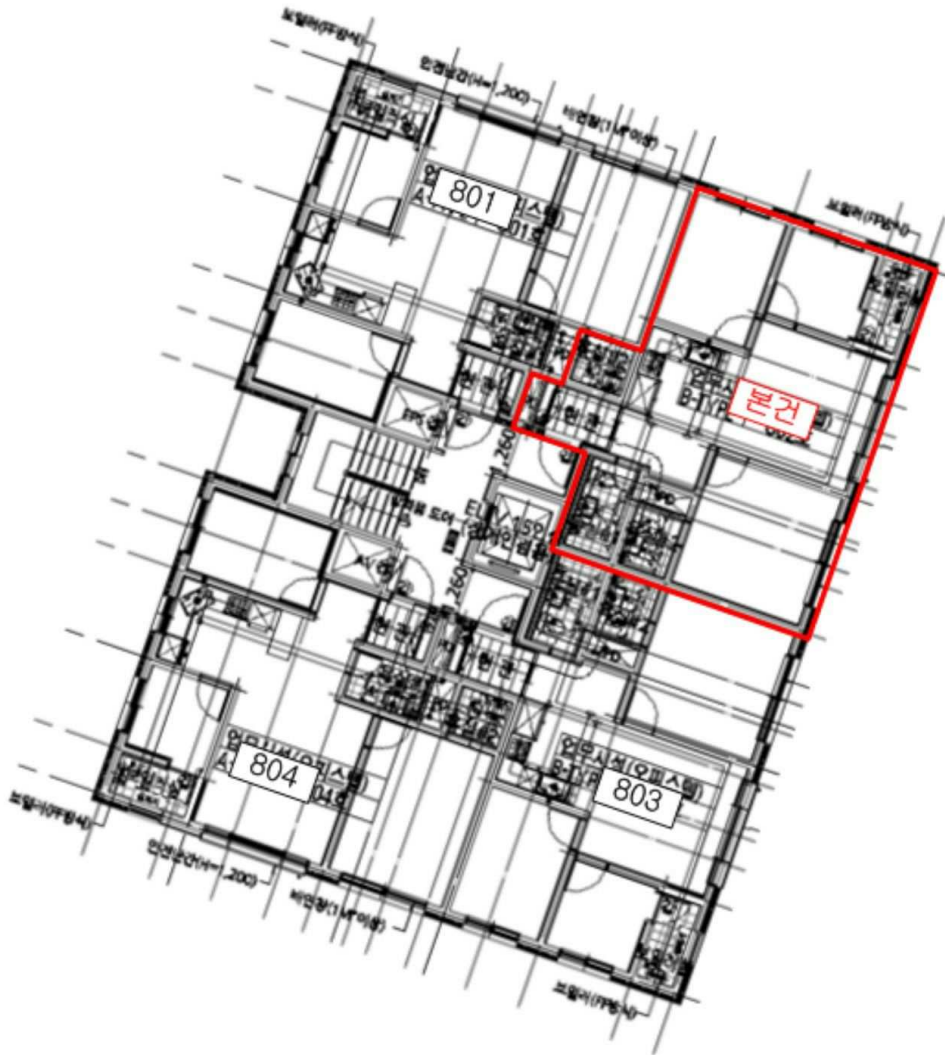


소재지

경기도 부천시 원미구 춘의동 193-9 아이원오피스텔비동 8층 802호

No Scale

아이원오피스텔 비동 8층 802호



사 진 용 지

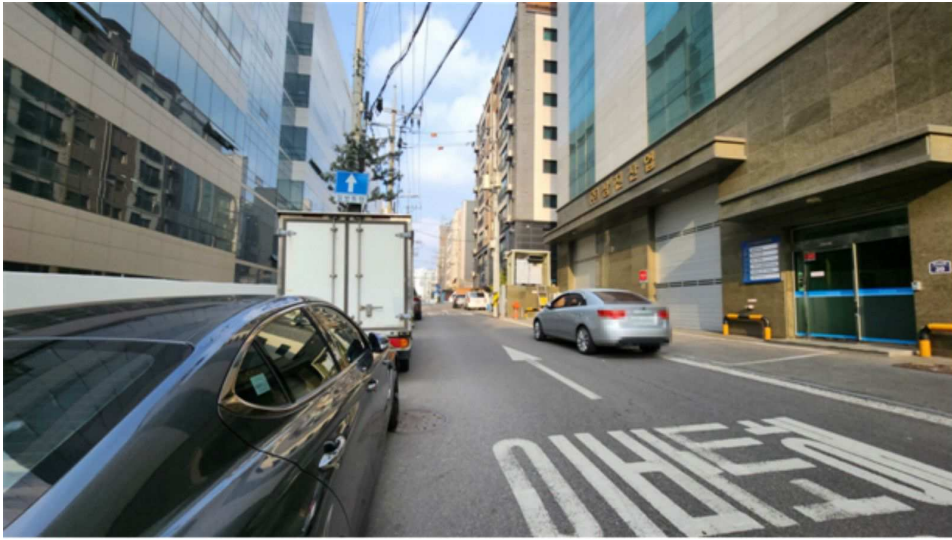


본건 소재 건물 전경



본건 소재 건물 전경
(에이동 후면에 소재)

사 진 용 지



인근 도로 전경

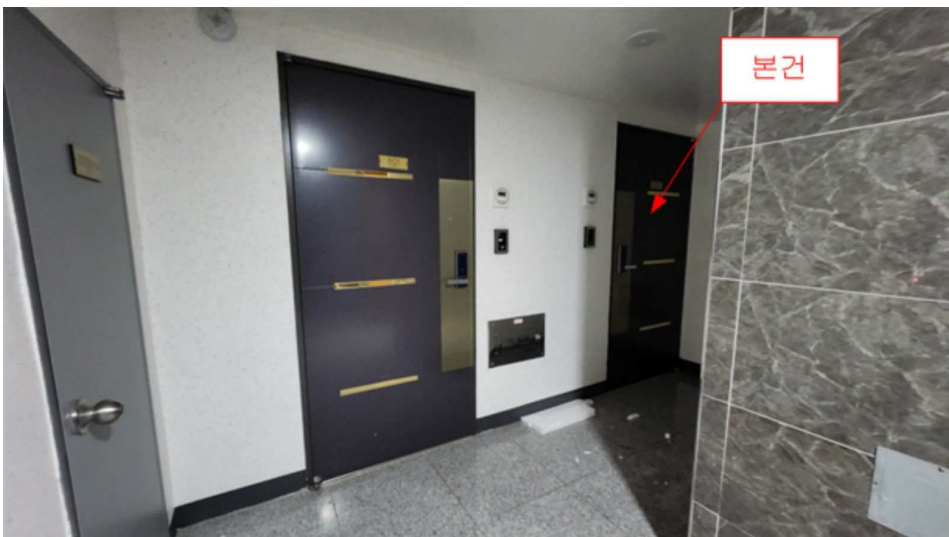


건물 공용 출입구

사 진 용 지



1층 승강기홀



8층 전경

사 진 용 지



본건 출입구



지하주차장 및 지하주차장 연결출입구