

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정유빈 소유물건(2024타경49993)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
박정길

감정평가서번호: 원미-24경매-094

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.

원미감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
한찬우

(인)

감정평가액	이억오천칠백만원정 (₩257,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정유빈 (2024타경49993)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.09.25	2024.09.24 ~ 2024.09.25	2024.09.25		
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	257,000,000
	합계					₩257,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부천시 원미구 도당동 소재 “도당중학교” 북측 인근에 위치하는 도시형생활주택-단지형다세대주택 "해솔채 2동 “ 제4층 제402호로서 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 제1호의 시장가치를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.09.25일을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지		부천시 원미구 도당동 43-10 (도로명주소)부천시 원미구 수도로 196(도당동)		
건물명, 층, 호수		해솔채 나동 제4층제402호		
용도		도시형생활주택	사용승인일	2019.10.07
연번	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	제4층 제402호	43.20	7.81	30.1736

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 층, 호수	전유면적 대지권(㎡)	거래금액	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	원미구 도당동 43-10	해솔채 *동 *층 ***호	43.20 30.1736	258,000,000	5,972,222	2023.09.26 2019.10.07
B	원미구 도당동 44-36	도당 센트레빌 *층 ***호	42.37 27.499	200,000,000	4,720,320	2024.03.07 2017.11.08

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 자료출처 : 한국부동산원 제공 실거래자료
거래단가 = 거래금액/전유면적

나. 비교거래사례의 선정

위 사례 중 사례(A)는 본건 동일단지 내 소재하며, 규모, 향 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 높다고 판단되고 최근의 거래사례로서 가격시점 당시의 가격을 적절히 반영하고 있다고 판단되어 이를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

제3자인 감정인이 본건 거래시 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 인근지역의 유사부동산 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.(사정보정치 : 1.00)

5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 조사발표하는 공동주택 매매가격지수 중 “경기도 서해안권 연립·다세대주택 매매가격지수”를 적용하여 시점수정치를 산정하되 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 아니한 상태로서 발표된 시점(2024년 08월)의 매매가격지수를 연장 적용함.

2022.09.26 매매가격지수 : 100.1(2022년 08월 지수 적용)

2024.09.25 매매가격지수 : 99.7(2024년 08월지수 적용)

시점수정치 : $99.7/100.1 = 0.996$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교치의 산정

조 건	세부항목	비교치	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	사례와 본건 동일단지 내 소재하므로 단지외부요인 동일함
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	단지내부요인 동일함
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편의성		
개별적 요인	층별효용	1.00	개별적요인 대등함
	향별효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치 계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$	1.000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

연번	호수	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
1	제4층 제402호	258,000,000	1.00	0.996	1.000	43.20 /43.20	257,000,000

※ 비준가격 = 사례가격 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인 비교치
× 면적비교치

※ 비준가격은 십만원 단위에서 사사오입하였음.

III. 참고가격

1. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사주택의 가격수준은 5,500,000/㎡ 내외임.

2. 인근 평가전례

소재지	건물명 층, 호수	전유면적 대지권(㎡)	평가금액	평가목적	기준시점 사용승인일
부천시 원미구 도당동 43-10	해솔채 *동 ***호	43.20 30.1736	231,000,000 @5,347,222	경매	2023.10.06 2019.10.07
부천시 원미구 도당동 29-11	베스트빌 ***동 ***호	36.75 23.63	183,000,000 @4,979,592	경매	2023.02.14 2014.03.14

※ 한국감정평가사협회 제공 감정평가전례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

위 참고가격 자료와 비교할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

연번	소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액
1	부천시 원미구 심곡동 43-10	해솔채 나동	제4층 제402호	43.20	30.1736	257,000,000

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	경기도 부천시 원미구 도당동 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 수도로 196	43-10 해솔채 나동		철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 공동주택 1층 2층 3층 4층 5층 옥탑층 (연면적제외) (내) 제4층 제402호 철근콘크리트구조 소유권대지권			257,000,000 배분내역 토 지 : 77,100,000 건 물 : 179,900,000		
						227.58			
						160.84			
						160.84			
						160.84			
						160.84			
						21.23			
						43.20			43.2
						30.1736			
						780.1x-----			30.17
		780.1							
합 계							₩257,000,000.-		
			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

부천시 원미구 도당동 소재 "도당중학교" 북측 인근에 위치하는 도시형생활주택 - 단지형다세대 "해솔채 나동" 제4층 제402호로서 인근은 다세대주택 위주의 주택지대임.

(2) 교통상황

북서측 인근에 경인고속국도 "부천I.C"가 소재하고 시내버스정류장이 인접하는 등 대중교통상황 보통인 지역임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 5층규모의 도시형생활주택-단지형다세대 건물 내 제4층 제401호로서

외벽 : 콘크리트 위 치장타일 마감
창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

도시형생활주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

일반적인 상하수도설비 및 위생설비 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형 토지로서 인접토지와 등고평탄하며 도시형생활주택의 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

북측으로 대로, 남측으로 소로에 양면 접하며 차량은 남측도로를 이용 출입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 항공표면(공항시설법), 상대보호구역(교육환경 보호에 관한 법률), 과밀억제권역(수도권정비계획법) 내 토지임.

(9) 공부와의 차이

없음.

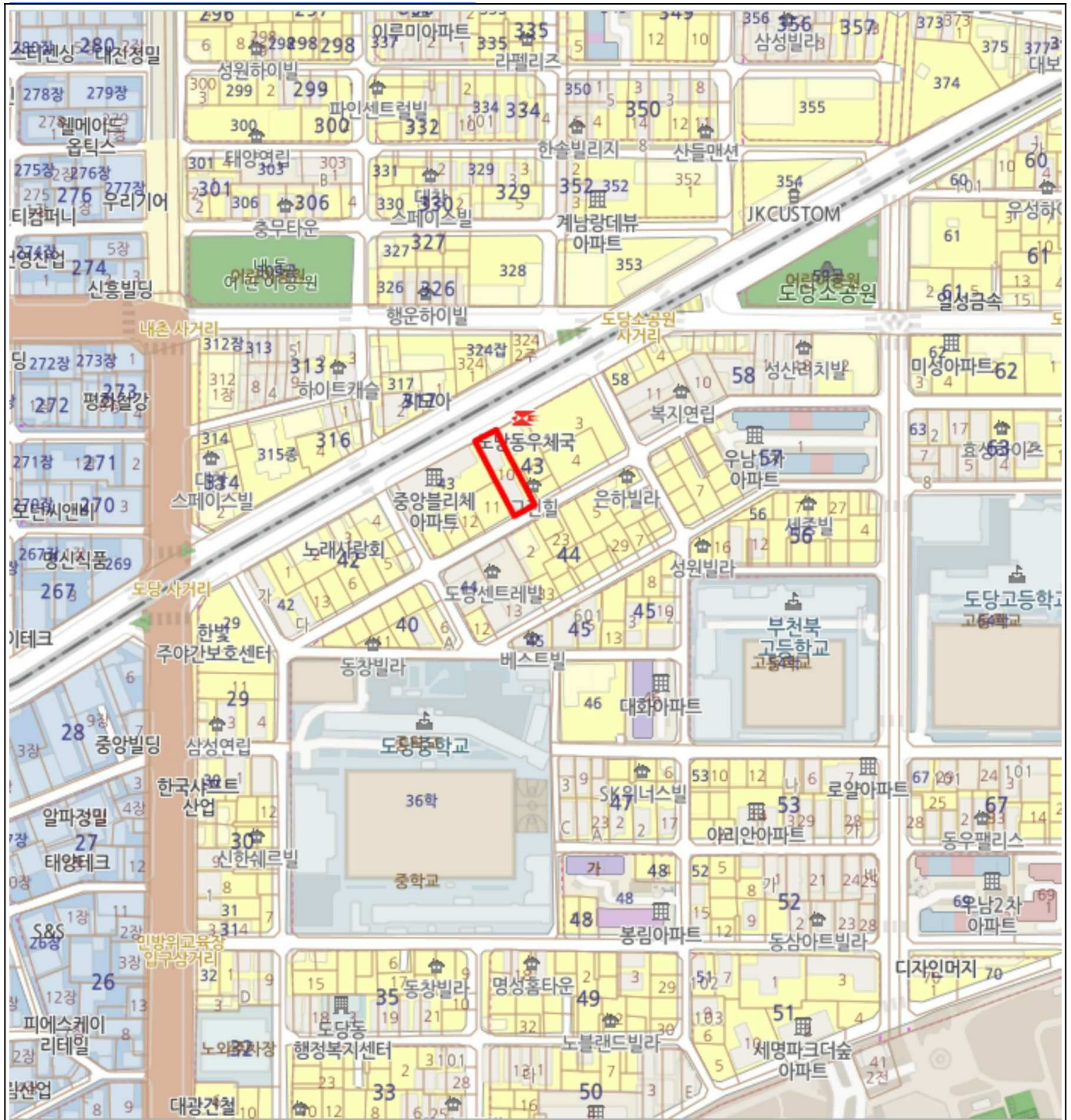
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계 미상임.

광역위치도



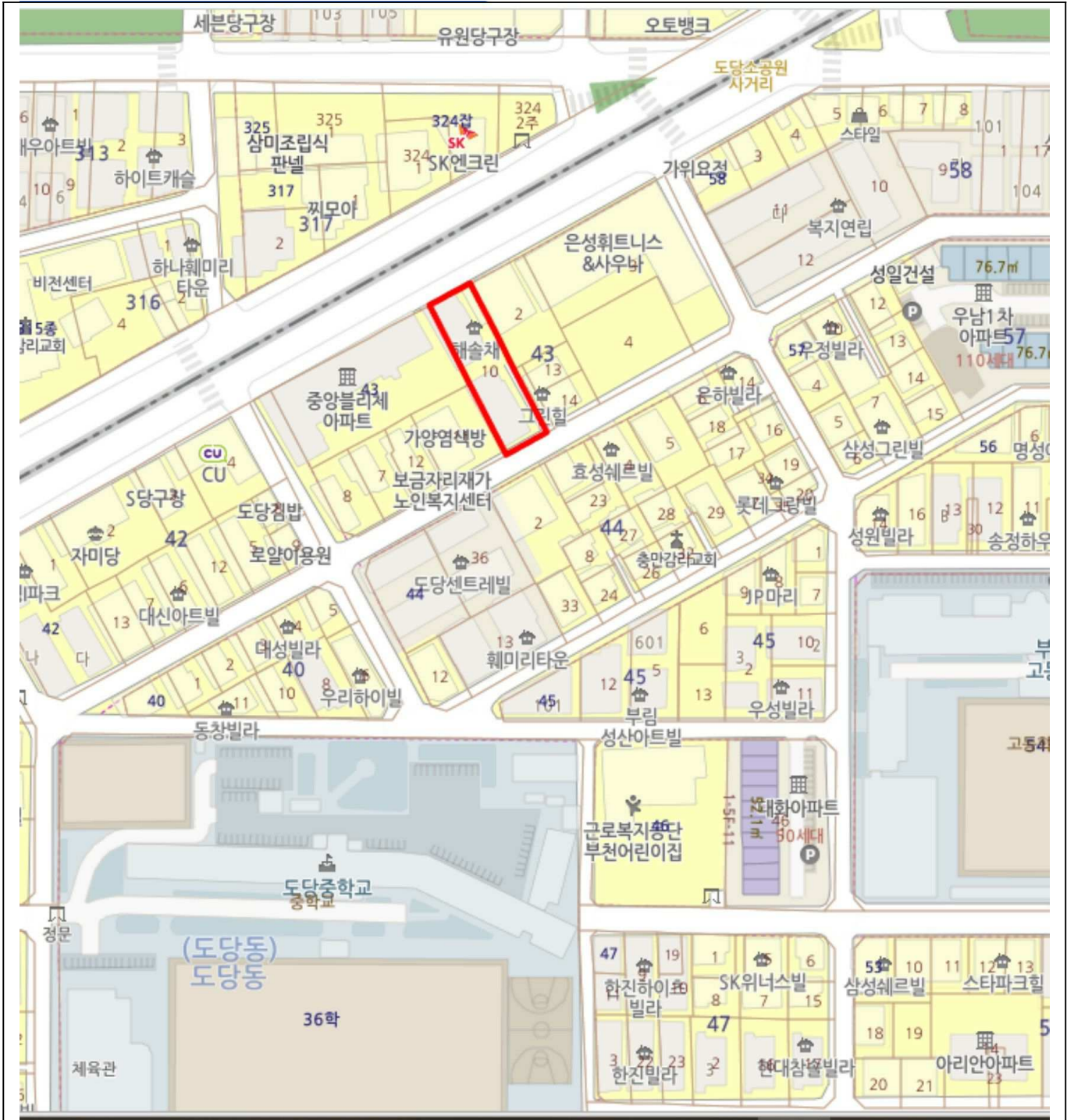
소재지 경기도 부천시 원미구 도당동 43-10 일원



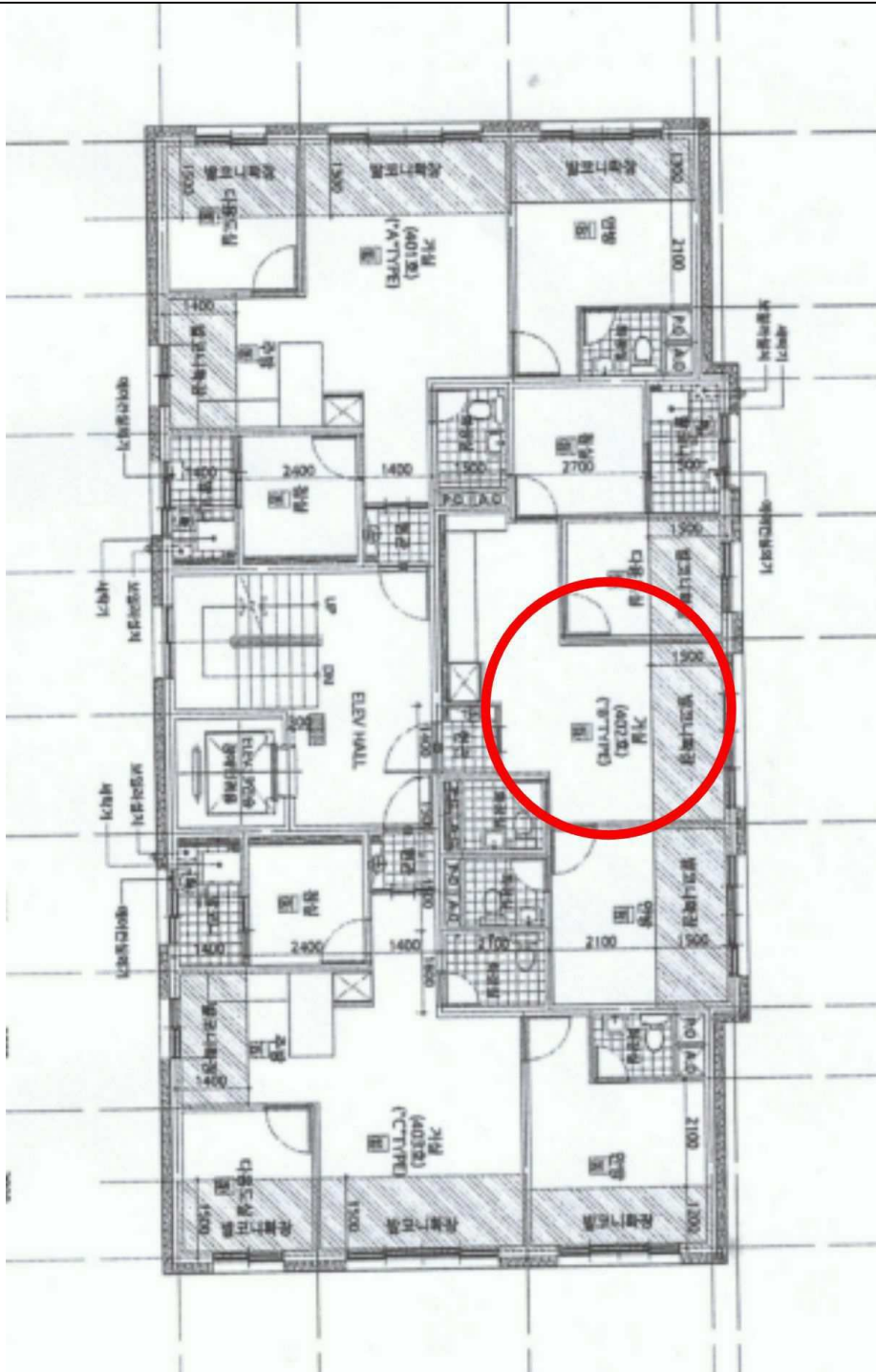
위 치 도



소재지 경기도 부천시 원미구 도당동 43-10 해솔채 나동 4층 402호



건물개황도(호별 배치도)



건물개황도(402호 본건)

