

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정만수 소유물건(2025타경33707)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
박정길

감정평가서번호: SD2025-1051

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.

소담감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 지 연

감정평가액	일억오천이백만원정 (₩152,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정만수 (2025타경33707)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.27	2025.06.27	2025.06.27		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	152,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩152,000,000	
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 다세대주택 (하나로맨션 4층 401호)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 6월 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 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건의 호별위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현장조사에 의하였으며, 현장조사당시 이해관계인의 폐문·부재로 내부를 조사하지 못하여 외부관찰 및 탐문 등에 의하여 동유형 구분건물의 일반적·평균적인 상태를 상정하여 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

6. 대상물건 개요

소재지	경기도 부천시 원미구 춘의동 217-8 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 부천로177번길 8		
건물명, 층, 호수	하나로맨션 4층 401호		
용도	다세대주택	사용승인일	1996.7.13
집합건축물 대장상 면적	전유면적 (㎡)	공용부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
	48.34	4.992	22.96

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	구분	동/ 층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점
								사용승인
A	춘의동 000-0	다세대	2층 000호	39.93	19.63	127,000	등기사항 전부증명서	2024.01.30
								2003.05.16

2) 거래사례의 선정

인근지역내 유사부동산의 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높은 <사례 A> 를 적용 거래사례로 선정함.

2. 사정보정

<사례 A>에 매도인과 매수인 간의 특수한 사정은 포착되지 아니하여 별도의 사정보정 작업은 필요하지 않은 것으로 판단함.(1.000)

3. 시점수정

본건 구분건물은 '다세대주택'으로서 한국부동산원이 조사 발표하는 전국 주택가격 동향조사 중 '경기도 서해안권 연립다세대 매매가격지수' 를 기준으로 시점수정치를 산정하는 것이 적정한 것으로 판단함.

사례거래시점 : 2024.01.30, (적용:2023년12월 매매 가격지수) : 100.7

평가기준시점 : 2025.06.27, (적용:2025년05월 매매 가격지수) : 99.8

- 시점수정치 : $99.8/100.7 \approx 0.99106$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
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	대체로 유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,소형,중형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	1.00	대체로 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	1.00	대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시산가액

기호	거래사례 (천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (천원)	적용가격 (@전유면적당단가) (천원)
1	127,000	1.000	0.99106	1.000	48.34 /39.93	152,374	152,000 (@3,144)

6. 참고가격 자료

(자료출처 : KAIS 실거래사례 및 감정평가사협회 전례)

기호	소재지	구분	동/ 층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래(평가)금액 (@전유면적당단가) (천원)	기준시점		비고
							사용승인		
a	춘의동 217-8	다세대	4층 401호	48.34	22.96	176,400 (@3,649)	2022.07.06	본건 실거래	
							1996.07.13		
b	춘의동 000-0	다세대	3층 000호	51.29	24.35	144,000 (@2,807)	2024.10.12	실거래	
							1996.07.13		
c	춘의동 000-0	다세대	5층 000호	51.99	26.62	171,000 (@3,289)	2024.01.04	법원 경매	
							2002.10.24		
d	춘의동 000-00	다세대	2층 000호	57.94	27.22	201,000 (@3,469)	2023.05.19	법원 경매	
							2002.10.30		

7. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 탐문조사에 의한 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 152,000,000원으로 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	경기도 부천시 원미구 춘의동 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 부천로177번길 8	217-8 하나로 맨션	다세대주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층			152,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가	
				1층	113.88				
				2층	113.36				
				3층	113.36				
				4층	107.46				
				지층	110.76				
	옥탑	10.40							
	경기도 부천시 춘의동	217-8	대	제2종일반주거지역	241.7				
				(내)					
				철근콘크리트조 4층 401호	48.34	48.34			
(1).소유권대지권				22.96					
					-----	22.96			
					241.7				
합 계							₩152,000,000.-		
			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' 남서측 인근에 위치하며, 주변은 단독 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 7호선 "춘의역" 및 노선버스정류장이 소재하여 대중교통이용편익은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건물내 4층 401호로서,

외벽: 인조석 마감 등,
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

다세대주택임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지로, 주거용 건부지로 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 남측으로 로폭 약 6미터 정도의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함),
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2025-01-13)(심원중학교-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



소재지

경기도 부천시 원미구 춘의동 217-8 하나로맨션 4층 401호



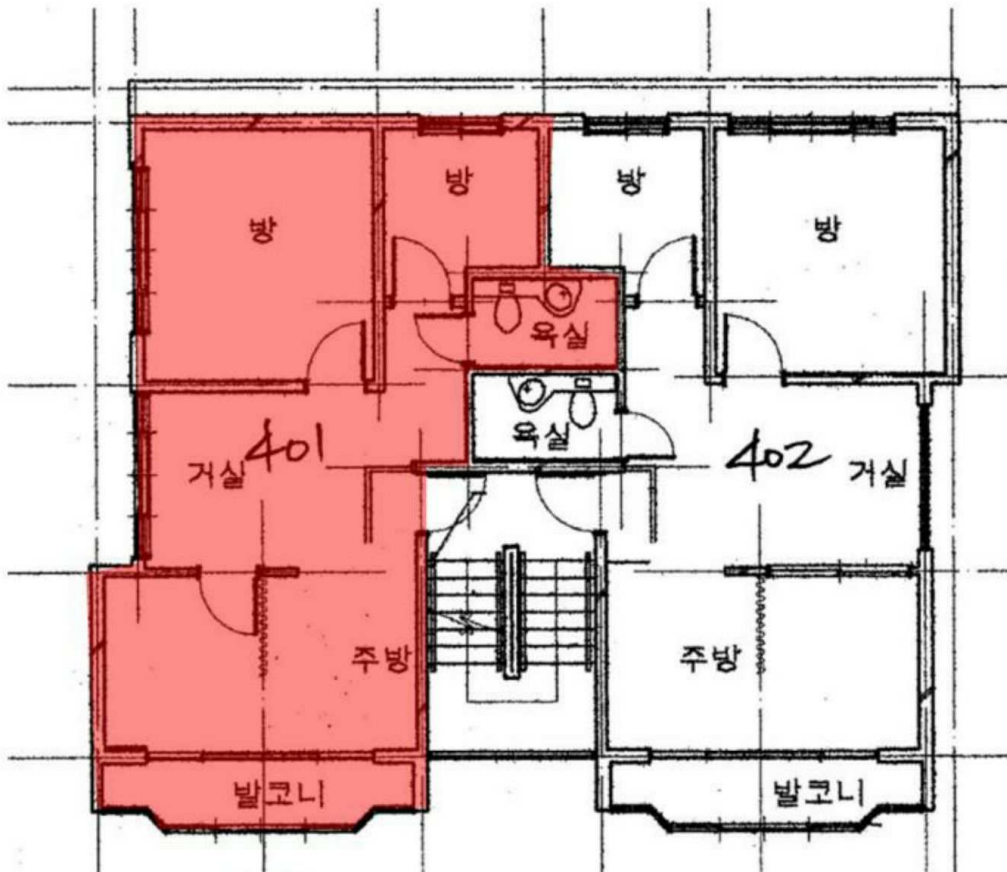
호 별 배치도



소재지

경기도 부천시 원미구 춘의동 217-8 하나로맨션 4층 401호

No Scale

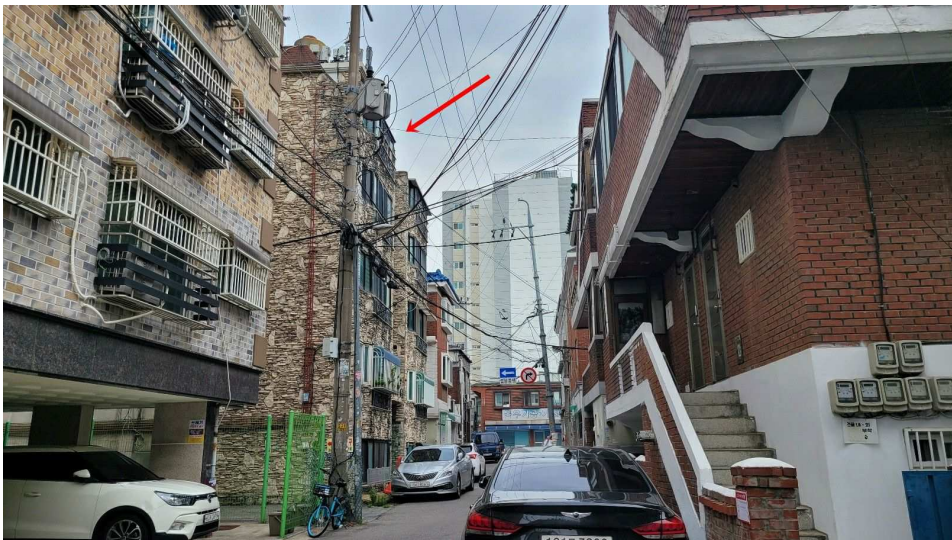


본건
4층 401호

사 진 용 지



본건물전경

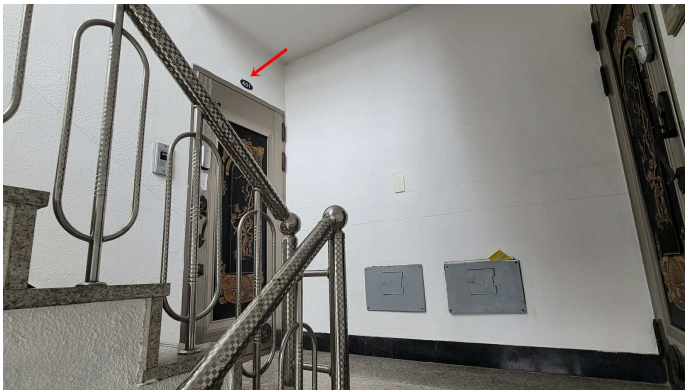


주변환경

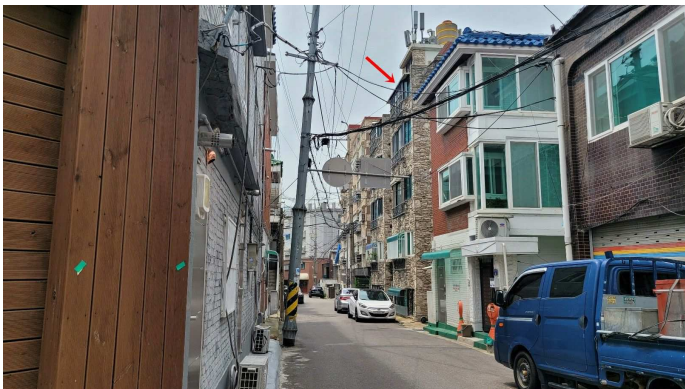
사 진 용 지



본건물출입구



본건출입구



주변환경