

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 장광일 소유물건(2025타경512319)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: 원미-25경매-086

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.

감 정 평 가 사
한 찬 우



(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 일억오백만원정 (₩105,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 인천지방법원 사법보좌관 이상규 | 감정평가 목 적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 인천지방법원 경매8계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 장광일 (2025타경512319) | 감정평가 조 건 | - | | | |
| 목록표시 근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 | | |
| 기 타 참고사항 | - | 2025.09.22 | 2025.09.19 ~ 2025.09.22 | 2025.09.22 | | |
| 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 | 1세대 이 | 구분건물 | 1세대 하 여 | - 백 | 105,000,000 |
| | 합 계 | | | | | ₩105,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부평구 부개동 소재 경인전철 “부개역” 북측인근 위치하는 다세대주택 “동원로즈빌” 제4층 제402호로서 인천지방법원의 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 2025.09.22일을 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

| | | | | |
|------------|-----------|---|---------|------------|
| 소 재 지 | | 부평구 부개동 491-9 (도로명주소)부평구 부일로113번길 29-8 | | |
| 건물명, 층, 호수 | | 동원로즈빌 제4층 제402호 | | |
| 용 도 | | 다세대주택 | 사용승인일 | 2010.11.09 |
| 연번 | 층·호별 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 대지권면적(㎡) |
| 1 | 제4층 제402호 | 30.20 | 4.12 | 16.67 |

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

| 기호 | 소재지 | 건물명 층, 호수 | 전유면적 대지권(㎡) | 거래금액 | 거래단가 (원/㎡) | 거래시점 사용승인일 |
|----|----------------------|--------------|----------------|-------------|---------------|--------------------------|
| A | 부평구 부개동 197-** | 4층 4**호 | 43.07 25.69 | 150,000,000 | 3,482,702 | 2025.07.15 2012.07.08 |
| B | 부평구 부개동 492-* | 5층 5**호 | 76.22 43.95 | 229,000,000 | 3,004,460 | 2024.08.05 2013.06.25 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 자료출처 : 한국부동산원 제공 실거래자료
거래단가 = 거래금액/전유면적

나. 비교거래사례의 선정

위 사례 중 사례(A)는 본건인근지역 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 “ 인천광역시 연립·다세대주택 매매가격지수” 를 적용하여 시점수정치를 산정하되 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 아니한 상태로서 발표된 시점(2025년 04월)의 매매가격지수를 연장 적용함.

2025.07.15 매매가격지수 : 99.6(2025.06월 지수 적용)

2025.09.22 매매가격지수 : 99.5(2025년 08월지수 적용)

시점수정치 : $99.5/99.6 = 0.99900$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교치의 산정

| 조 건 | 세부항목 | 비교치 | 비 고 |
|----------------|--|-------|--------------------|
| 단지 외부 요인 | 대중교통의 편의성 | 1.00 | 인근지역 내 소재하여 대등함 |
| | 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 | 대등함 |
| | 단지 내 총세대수 및 최고층수 | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | |
| | 경과년수에 따른 노후도 | | |
| | 단지내 통로구조(복도식/계단식) | | |
| | 주차의 편의성 | | |
| 개별적 요인 | 층별효용 | 1.00 | 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 | 150,000,000 | 1.00 | 0.99900 | 1.000 | 30.20 /43.07 | 105,000,000 |

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

※ 비준가격은 십만원 단위에서 사사오입하였음.

III. 참고가격

1. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사주택의 가격수준은 3,500,000 ~ /㎡ 정도임.

2. 인근 평가전례

| 소재지 | 건물명 층, 호수 | 전유면적 대지권 (㎡) | 평가금액 | 평가목적 | 기준시점 사용승인일 |
|---------------------|--------------|-----------------|---------------------------|------|---------------------------|
| 부평구 부개동 492-* | 2층 2**호 | 37.32 22.46 | 103,000,000 @2,759,914 | 경매 | 2025.09.12. 1990.12.28 |
| 부평구 부개동 491-* | 3층 3**호 | 51.21 28.27 | 176,700,000 @3,450,498 | 경매 | 2023.10.27. 2010.11.09 |

※ 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 | 부평구 부개동 491-9 | 동원로즈빌 | 제4층 제402호 | 30.20 | 16.67 | 105,000,000 |

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 | 인천광역시 부평구 부개동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 부일로113번길 29-8 | 491-9 동원 로즈빌 | | 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 5층 다세대주택 | | | 105,000,000 | |
| | | | | 1층 | 9.62 | | | |
| | | | | 2층 | 114.9 | | | |
| | | | | 3층 | 114.9 | | | |
| | | | | 4층 | 90.68 | | | |
| | | | | 5층 | 72.63 | | | |
| | | | | (내) | | | | |
| | | | | 제4층 제402호 철근콘크리트구조 | 30.20 | 30.2 | | |
| | | | | | 16.67 | | | |
| | | | | 소유권대지권 | 195.6x----- 195.6 | 16.67 | | |
| | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | | 배분내역 31,500,000 73,500,000 | |
| 합 계 | | | | | | | ₩105,000,000.- | |
| 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

부평구 부개동 소재 경인전철 "부개역" 북측 인근에 위치하는 다세대주택 "동원로즈힐" 제4층 제402호로서 인근은 다세대주택 및 아파트가 혼재된 주택지대임.

(2) 교통상황

경인전철 "부개역"이 남측인근에, 수도권제1순환고속국도 "송내I.C"가 동남측 인근에 위치하며 시내버스정류장이 인접하는 등 대중교통상황 편리한 지역임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 5층 규모 다세대주택 내 제4층 제402호로서

외벽 : 콘크리트 위 단열재 등 마감
창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

일반적인 상하수도설비 및 위생설비 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형 토지로 인접토지와 등고평탄하며 다세대주택의 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

남측으로 세로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 상대보호구역(교육환경 보호에 관한 법률), 과밀억제권역(수도권정비계획법), 토지거래에 관한 허가구역(2025.08.26-2026.08.25) 내 토지임.

(9) 공부와의 차이

없음.

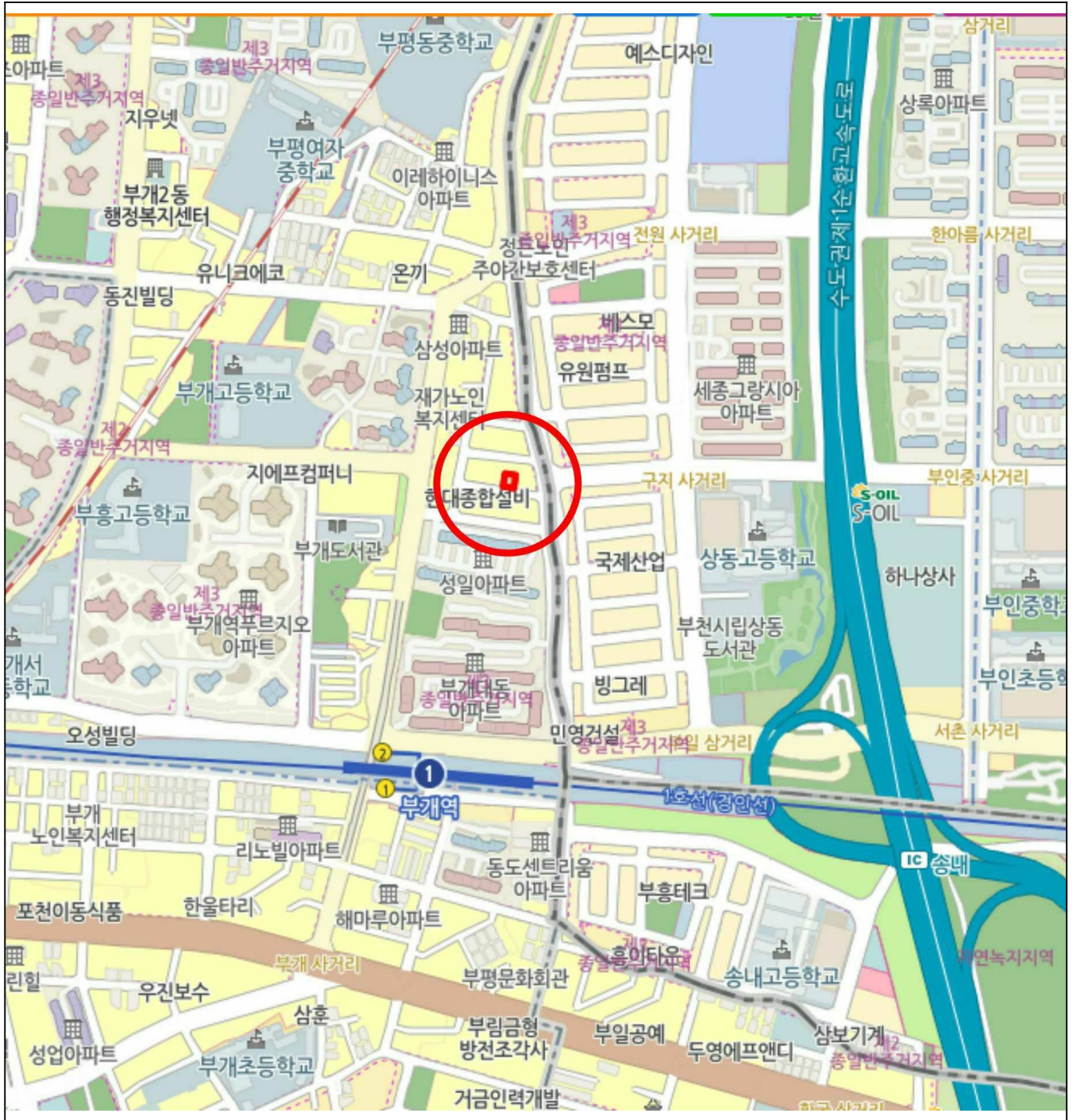
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계 미상임.

광역위치도



| | |
|-----|------------------------|
| 소재지 | 인천광역시 부평구 부개동 491-9 일원 |
|-----|------------------------|



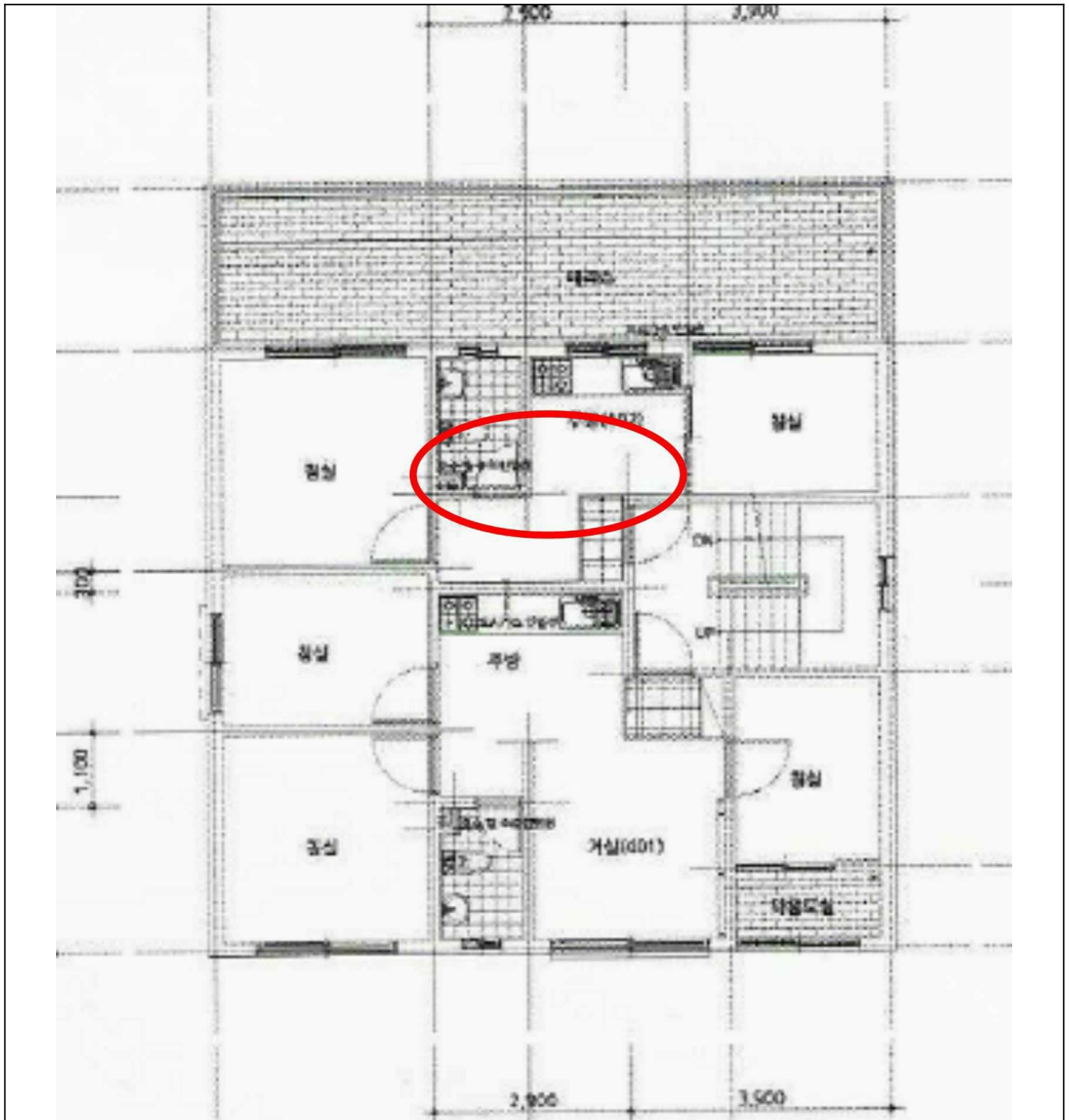
위치도



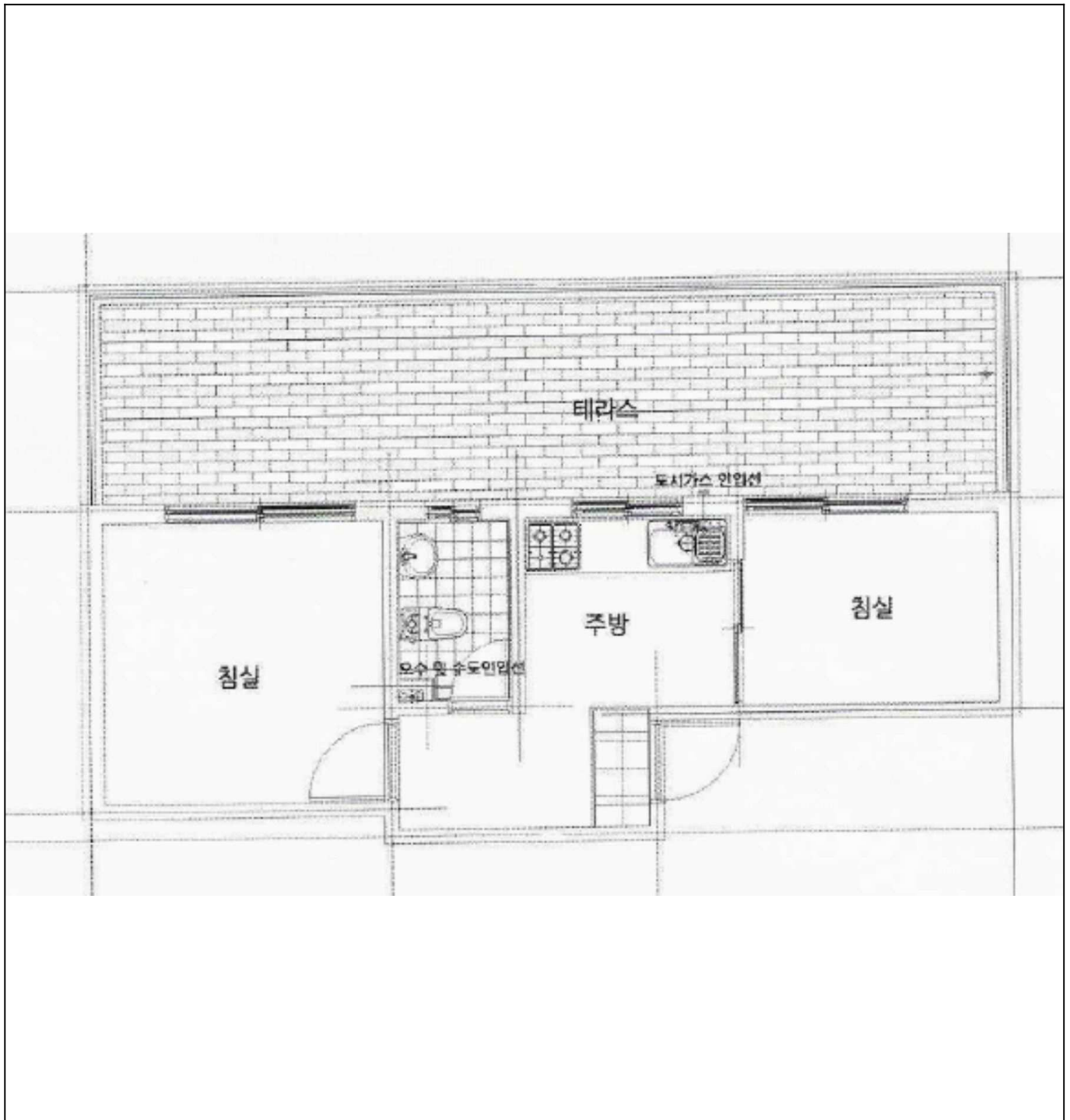
| | |
|-------|-----------------------------------|
| 소 재 지 | 인천광역시 부평구 부개동 491-9 동원로즈빌 4층 402호 |
|-------|-----------------------------------|



건물개황도(호별 배치도)



건물개황도(402호 본건)



사 진 용 지



본건 전경