

감정평가서

건명	최석원 소유물건 (2024타경54889)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김형호
감정평가서번호	SA241128-1116

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목록 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을지지 않습니다.

신에감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

윤 신 애

감정평가액	삼십사억원정(₩3,400,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김형호	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최석원 (2024타경54889)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024. 12. 06	2024. 12. 05 ~ 2024. 12. 06	2024. 12. 13		
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	8세대 이	구분건물	8세대 하 여	- 백	3,400,000,000
	합 계					₩3,400,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 오정구 원종동 소재 ‘오정초등학교’ 북서측 인근에 위치하고 있는 “하임하우스 제6층 제601호 외 7개호(아파트 8세대)”로서 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준시점

본건 감정평가에 대한 실지조사기간은 2024.12.05 ~ 2024.12.06일로서 대상물건의 현황 및 주변 유사 부동산 가격자료 조사 등을 실시하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.12.06일 입니다.

3. 대상물건 개요

소재지	경기도 부천시 오정구 원종동 254-4 [도로명주소 : 경기도 부천시 오정구 소사로808번길 11]					
건물명/층/호수	하임하우스 제6층 제601호 외 7개호(아파트 8세대)					
주용도	공동주택(아파트), 제1종근린생활시설		층수 / 사용승인일		지하1층~지상10층 / 2022.01.12	
기호(1)	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	6층 601호	아파트	74.77	34.94	109.71	35.85
기호(2)	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	6층 602호	아파트	75.39	35.24	110.63	36.15
기호(3)	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	6층 603호	아파트	68.97	32.24	101.21	33.07

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(4)	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	7층 701호	아파트	74.77	34.94	109.71	35.85
기호(5)	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	7층 703호	아파트	68.97	32.24	101.21	33.07
기호(6)	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	8층 801호	아파트	73.43	34.32	107.75	35.21
기호(7)	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	8층 803호	아파트	68.97	32.24	101.21	33.07
기호(8)	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	9층 903호	아파트	70.17	32.8	102.97	33.65

II. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 결정하며, 감정평가에 특별한 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법 적용

(1) 감정평가 3방식 중 “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

(2) 본 평가는 거래사례비교법에 의거하여 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.(물건 특성 상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.)

2. 거래사례의 선정

대상물건과 비교가능성이 높다고 사료되는 “기호A 거래사례”를 비교사례로 채택하였음.

사례	소재지	건물명	층/호수	건물용도	전유면적(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
A	원종동 253-3	이스트힐 뷰	3층 302호	아파트	69.96	390,000,000	KAIS등	2024.07.08
								2020.07.16

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00).

4. 시점수정

본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “한국부동산원 부동산통계 경기도 부천시 오정구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정합니다.

(기준월 2021.06 = 100)

구 분	시점	지수
거래시점	2024.07.08	2024.06월 지수 : 97.9
기준시점	2024.12.06	2024.10월 지수 : 98.3
시점수정치	98.3 / 97.9 ≈ 1.00409	

5. 가치형성요인비교

[비교항목]

조 건	세 항 목
외부요인	대중교통의 편의성 등
	교육시설 등의 배치
	도심지, 상업/업무시설과의 접근성 등
	차량이용의 편리성 등
	공공 및 편익시설과의 배치 등
내부요인	자연환경(조망, 경관 등)
	시공업체, 단지 총 세대수, 최고층수 등
	건물의 구조 및 마감상태 등
	경과년수에 따른 노후도 등
	단지 내 면적구성 및 통로구조 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 등
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
	내부평면방식 등
	간선도로, 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	장래의 동향, 기타 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[비교치 결정]

구분	비교 사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비 고
(1)	A	1.00	1.02	1.05	1.00	1.071	본건이 사례 대비 신축시기 등 내부요인, 층별효용 등 호별요인에서 우세함.
(2)	A	1.00	1.02	1.07	1.00	1.091	본건이 사례 대비 신축시기 등 내부요인, 층별효용 등 호별요인에서 우세함.
(3)	A	1.00	1.02	1.02	1.00	1.040	본건이 사례 대비 신축시기 등 내부요인, 층별효용 등 호별요인에서 우세함.
(4)	A	1.00	1.02	1.05	1.00	1.071	본건이 사례 대비 신축시기 등 내부요인, 층별효용 등 호별요인에서 우세함.
(5)	A	1.00	1.02	1.02	1.00	1.040	본건이 사례 대비 신축시기 등 내부요인, 층별효용 등 호별요인에서 우세함.
(6)	A	1.00	1.02	1.04	1.00	1.061	본건이 사례 대비 신축시기 등 내부요인, 층별효용 등 호별요인에서 우세함.
(7)	A	1.00	1.02	1.02	1.00	1.040	본건이 사례 대비 신축시기 등 내부요인, 층별효용 등 호별요인에서 우세함.
(8)	A	1.00	1.02	1.01	1.00	1.030	본건이 사례 대비 신축시기 등 내부요인, 층별효용 등 호별요인에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가격

구분	사례 거래금액	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	결정가격
(1)	390,000,000	1.000	1.00409	1.071	74.77 / 69.96	448,233,488	448,000,000
(2)	390,000,000	1.000	1.00409	1.091	75.39 / 69.96	460,390,064	460,000,000
(3)	390,000,000	1.000	1.00409	1.040	68.97 / 69.96	401,495,806	401,000,000
(4)	390,000,000	1.000	1.00409	1.071	74.77 / 69.96	448,233,488	448,000,000
(5)	390,000,000	1.000	1.00409	1.040	68.97 / 69.96	401,495,806	401,000,000
(6)	390,000,000	1.000	1.00409	1.061	73.43 / 69.96	436,090,233	436,000,000
(7)	390,000,000	1.000	1.00409	1.040	68.97 / 69.96	401,495,806	401,000,000
(8)	390,000,000	1.000	1.00409	1.030	70.17 / 69.96	404,553,674	405,000,000
시산가액 합계					3,400,000,000		

IV. 참고가격

[유사부동산 거래사례]

사례	소재지	건물명	층/호수	건물용도	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
가	원종동 238-6	채움	6층 603호	아파트	84.45	550,000,000	KAIS등	2024.10.22
								2021.08.04

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **3,400,000,000원**

2. 결정의견

상기 참고가격 자료 및 권역 내 동유형 부동산 거래시장 추세 등을 감안할 경우 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

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 오정구 원종동 [도로명주소] 경기도 부천시 오정구 소사로808번길 11	254-4 하임 하우스	공동주택 (아파트), 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층				
					지1층	695.45		
					1층	202.52		
					2층	238.17		
					3층	238.17		
					4층	237.53		
					5층	237.53		
					6층	237.53		
					7층	237.53		
					8층	236.19		
	9층	219.08						
	10층	171.21						
	옥탑1층	15.8						
	1. 동 소	254-4	대	제2종일반주거지역		992		
				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	74.77	74.77	448,000,000	비준가액 공용면적 포함
				1. 소유권 -----	35.85			
				대지권	992x-----	35.85		
					992			
							토지·건물	
							토 지 :	배분내역
						건 물 :	179,200,000	
							268,800,000	
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	75.39	75.39	460,000,000	비준가액 공용면적 포함
				1. 소유권 -----	36.15			
				대지권	992x-----	36.15		
					992			

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		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호		토지·건물	배분내역 토 지 : 184,000,000 건 물 : 276,000,000	비준가액 공용면적 포함
					68.97	68.97		
					33.07	33.07		
					992x----- 대지권 992			
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호		토지·건물	배분내역 토 지 : 160,400,000 건 물 : 240,600,000	비준가액 공용면적 포함
					74.77	74.77		
					35.85	35.85		
					992x----- 대지권 992			
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호		토지·건물	배분내역 토 지 : 179,200,000 건 물 : 268,800,000	비준가액 공용면적 포함
					68.97	68.97		
					33.07	33.07		
					992x----- 대지권 992			
						토지·건물	배분내역 토 지 : 160,400,000 건 물 : 240,600,000	

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		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제801호	73.43	73.43	436,000,000	비준가액 공용면적 포함
				1. 소유권 ----- 대지권	35.21 992x----- 992	35.21		
				토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 174,400,000 261,600,000		
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	68.97	68.97	401,000,000	비준가액 공용면적 포함
				1. 소유권 ----- 대지권	33.07 992x----- 992	33.07		
				토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 160,400,000 240,600,000		
(8)				(내) 철근콘크리트조 제9층 제903호	70.17	70.17	405,000,000	비준가액 공용면적 포함
				1. 소유권 ----- 대지권	33.65 992x----- 992	33.65		
				토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 162,000,000 243,000,000		
합 계							₩3,400,000,000.-	
			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 오정구 원종동 소재 '오정초등학교' 북서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 공동주택, 단독주택, 상가점포 등이 혼재하고 있는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층~지상10층 건물 내 제6층 제601호 외 7개호로

- 외벽 : 몰탈 위 페인팅 등
- 창호 : 새시조 등 마감임.

(4) 이용상태

기호(1)~(8) 공히 아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

자체지반 대체로 평탄하게 조성된 사다리형의 토지로서 현황 공동주택 및 근린생활시설 건부지 등으로 이용 중임.

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 노폭 약 8m 내외의 도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역), 항공표면, 상대보호구역(오정초-부천교육지원청문의), 상대보호구역(원일초-부천교육지원청문의), 과밀억제권역 임.

(9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건은 현장조사 시 이해관계인 협조부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하였으며, 건축물대장 상 등재된 현황도면, 외관모측, 주변탐문, 동 유형 공동주택 일반현황 등을 참작하여 평가하였는 바, 입찰 시 내부구조 등은 별도 확인하시기 바람.

광역 위치도



소재지

경기도 부천시 오정구 원종동 254-4 하임하우스 6층 601호 외



위 치 도



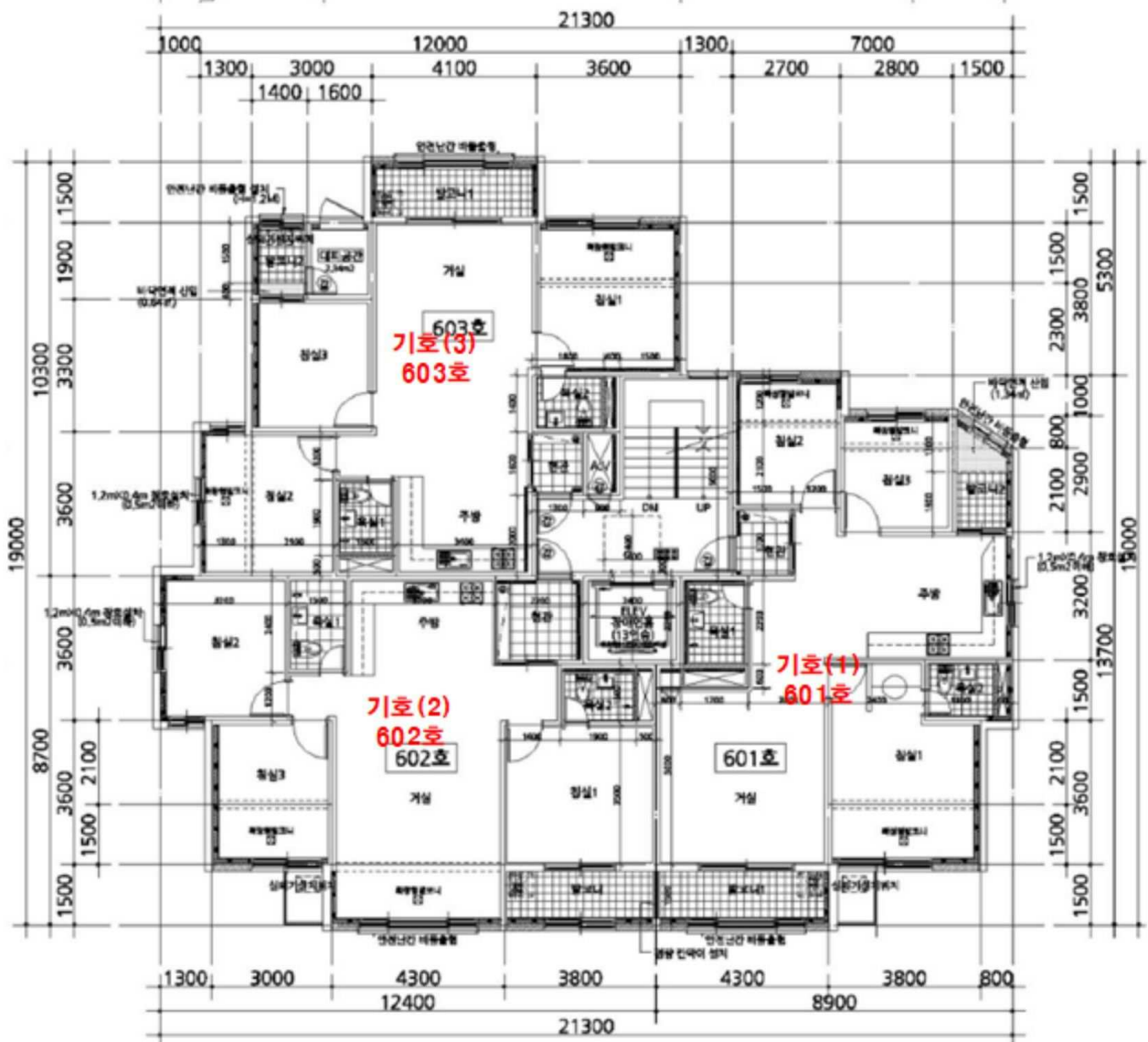
소재지

경기도 부천시 오정구 원종동 254-4 하임하우스 6층 601호 외



내부구조도

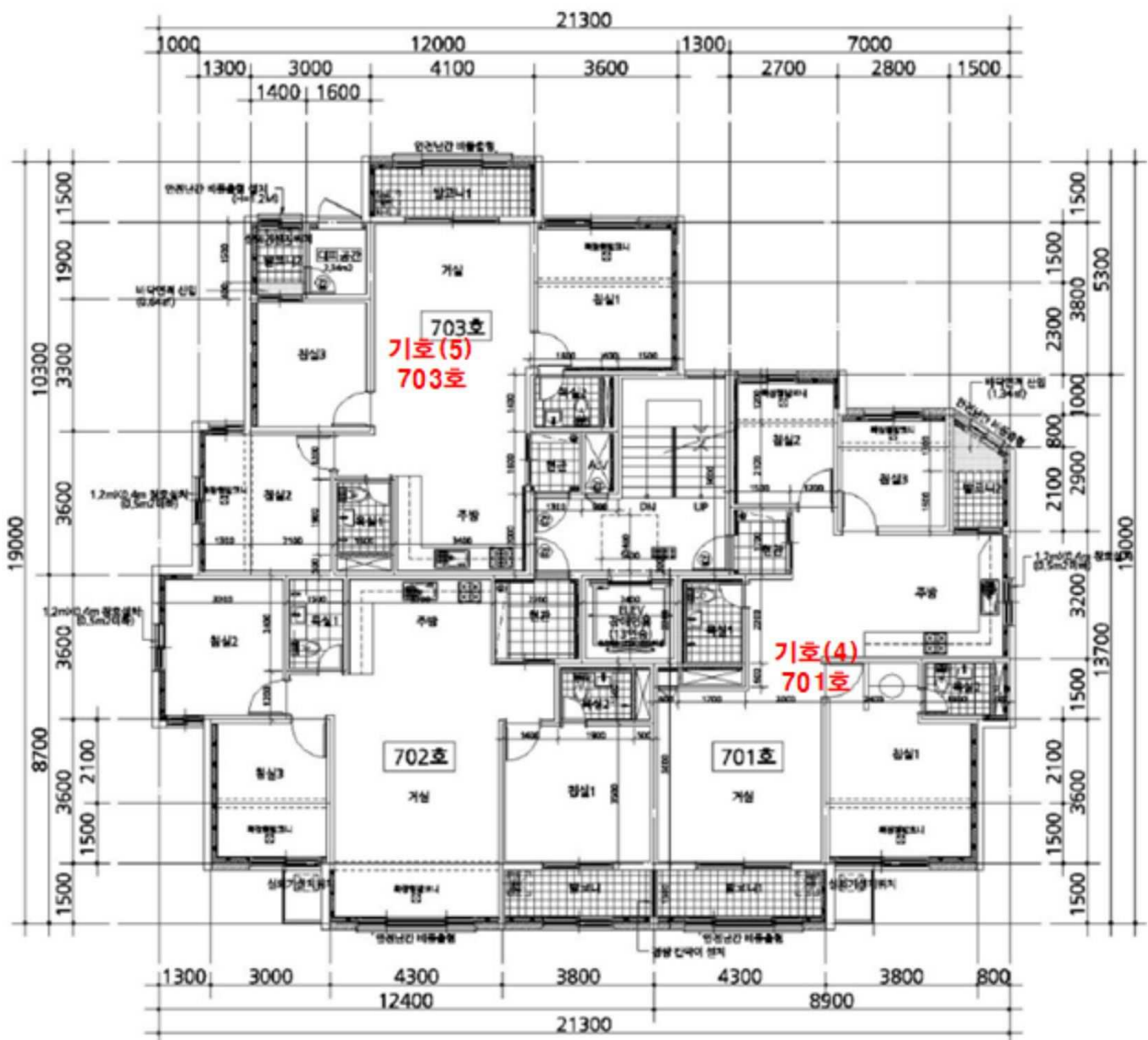
소재지 경기도 부천시 오정구 원종동 254-4 하임하우스 6층 601호 외



6층 호별 배치 및 내부구조도: 기호(1)~(3)

내부구조도

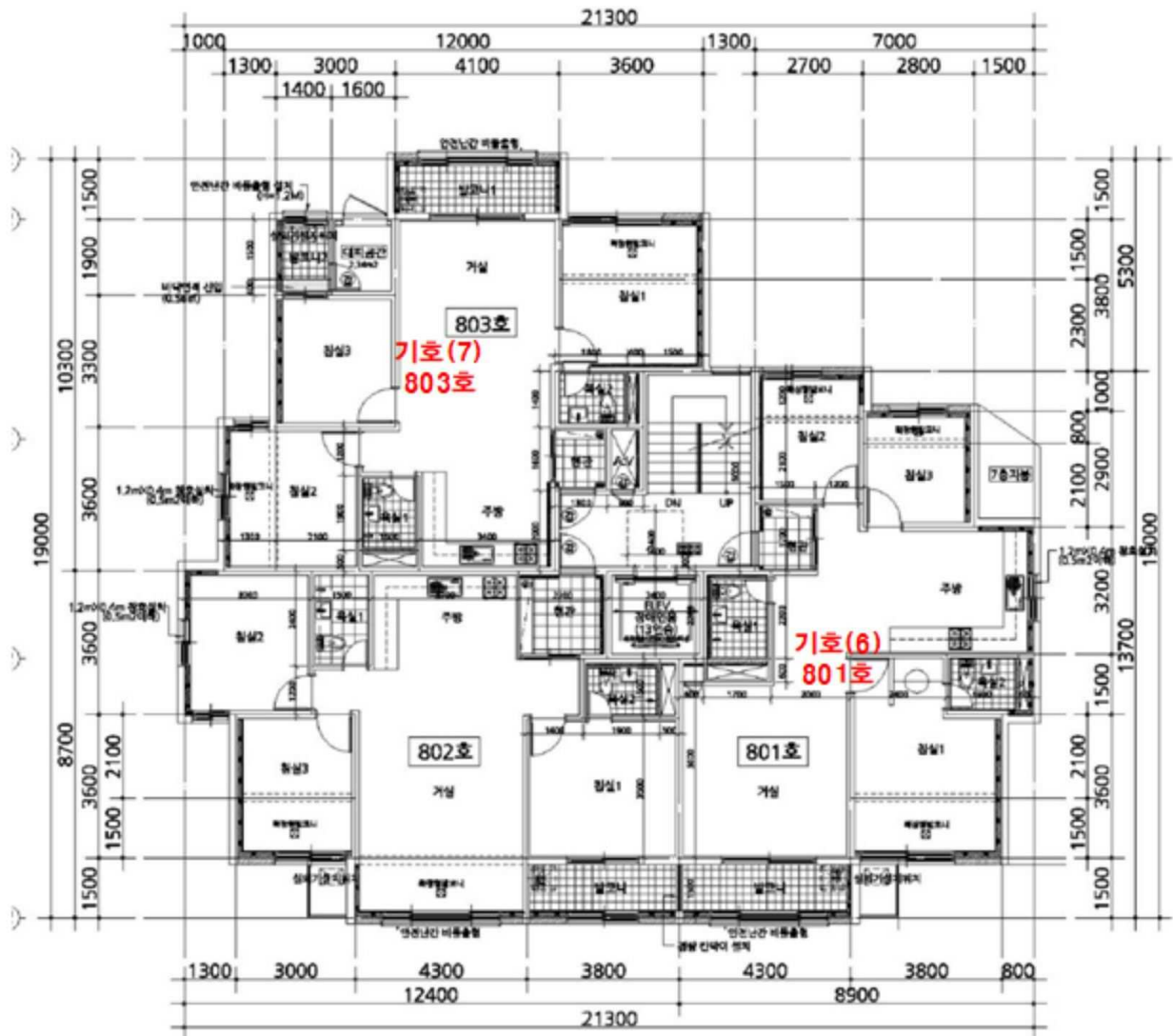
소재지 경기도 부천시 오정구 원종동 254-4 하임하우스 6층 601호 외



7층 호별 배치 및 내부구조도 : 기호(4),(5)

내부구조도

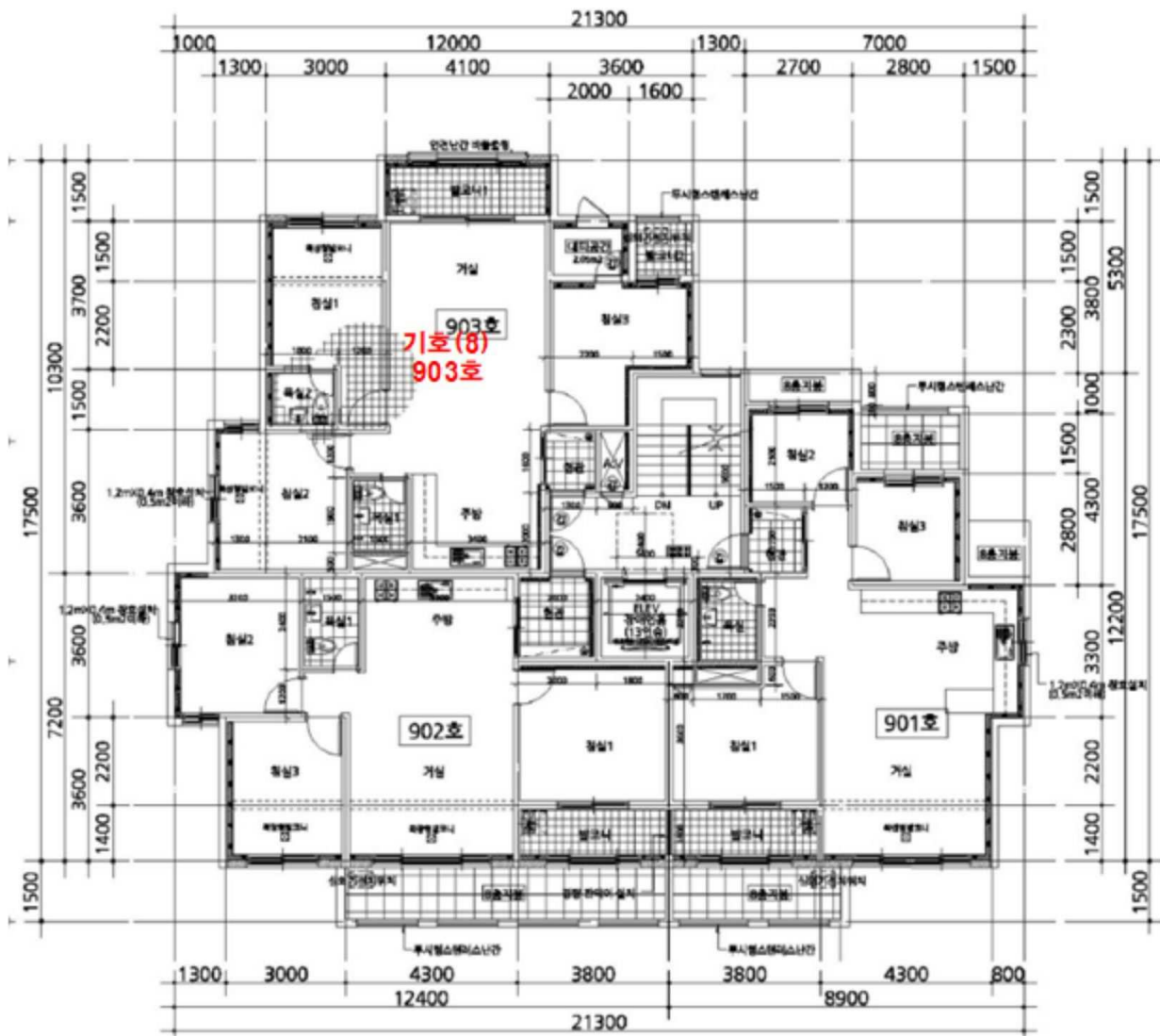
소재지 경기도 부천시 오정구 원종동 254-4 하임하우스 6층 601호 외



8층 호별 배치 및 내부구조도 : 기호(6),(7)

내 부 구조 도

소재지 경기도 부천시 오정구 원종동 254-4 하임하우스 6층 601호 외



9층 호별 배치 및 내부구조도 : 기호(8)



