

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 신재욱 소유물건(2024타경55936)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관  
최보경

감정평가서번호: 원미-24경매-119

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	일억오천칠백만원정(₩157,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신재욱 (2024타경55936)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.12	2024.12.11 ~ 2024.12.12	2024.12.12	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-  백	157,000,000
	합계					₩157,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 부천시 원미구 원미동 남동측 인근에 위치하는 복합용도건물 "대림프라우드빌" 건물 내 제5층 제501호(원룸형 도시형생활주택)로서 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 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 2024.12.12일을 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 원미동 85-3 (도로명주소)원미구 부천로130번길 34(원미동)		
건물명, 층, 호수		대림프라우드빌 제5층 제501호		
용도		도시형생활주택 (원룸형)	사용승인일	2013.08.09
연번	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	제5층 제501호	33.21	5.4	19.53

### 3. 거래사례의 선정

#### 가. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 층, 호수	전유면적 대지권(㎡)	거래금액	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	원미구 원미동 64-*	3층 3**호	44.54 24.568	210, .000,000	4,714,863	2024.08.13 2014.06.13
B	원미구 원미동 68-*	5층 5**호	35.42 20.64	165,000,000	4,658,385	2024.01.12 2015.06.15

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 자료출처 : 한국부동산원 제공 실거래자료  
거래단가 = 거래금액/전유면적

## 나. 비교거래사례의 선정

위 사례 중 사례(A)는 본건 인근지역 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

본건 거래시 제3자인 감정인이 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·다세대 매매가격지수”를 적용하여 시점수정치를 산정하되 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 아니한 상태로서 발표된 시점(2024년 10월)의 매매가격지수를 연장 적용함.

2024.08.13 매매가격지수 : 99.7(2024년 06월지수 적용)

2024.12.12 매매가격지수 : 99.9(2024년 10월지수 적용)

시점수정치 :  $99.9/99.7 = 1.00201$

## 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 인근지역 내 소재하므로 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	제5층 제501호	210,000,000	1.00	1.00201	1.000	33.21 /44.54	157,000,000

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

※ 비준가격은 십만원 단위에서 사사오입하였음.

### III. 참고가격

#### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사주택의 가격수준은 4,500,000/㎡ 내외임.

#### 2. 인근 평가전례

소재지	건물명 층, 호수	전유면적 대지권(㎡)	평가금액	평가목적	기준시점 사용승인일
원미구 원미동 81-*	5층 5**호	50.44 28.90	212,000,000 @4,203,013	경매	2024.05.16 2013.08.22
원미구 원미동 64-*	3층 3**호	44.52 26.58	190,000,000 @4,267,745	경매	2024.05.22 2014.06.13

※ 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 원미동 85-3	대림 프라우드빌	제5층 제501호	33.21	19.53	157,000,000

# 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 원미동  [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 부천로130번길 34	85-3 대림프라 우드빌 5층		철근콘크리트구조			157,000,000	
				평스라브지붕				
				5층				
				공동주택				
				제2종				
				근린생활시설				
				1층	32.013			
				2층	76.56			
				3층	76.56			
				4층	76.56			
5층	76.56							
			(내)					
			제5층 제501호					
			철근콘크리트구조	33.21	33.21			
				19.53				
			소유권대지권	175.1x-----	19.53			
				175.1				
						토지·건물		
						토 지 :	배분내역	
						건 물 :	47,100,000	
							109,900,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩157,000,000.-</b>	
			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 원미동 남동측 인근에 위치하는 복합용도건물 "대림프라우드빌" 건물 내 제5층 제501호(원룸형 도시형생활주택)로서 인근은 다세대주택 및 단독주택이 혼재된 주택지대임.

## (2) 교통상황

부천시 원미구 중심지역에 위치하고 시내버스정류장이 인접하는 등 대중교통상황 보통인 지역임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 5층 복합용도건물 내 제5층 제501호(원룸형 도시형생활주택)로서

외벽 : 콘크리트 위 단열재 등 마감  
창호 : 새시창호임.

## (4) 이용상태

원룸형 도시형생활주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

일반적인 상하수도설비 및 위생설비 갖추고 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |

세장형 토지로서 인접토지와 등고평탄하며 복합용도건물의 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북측으로 소로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(교육환경 보호에 관한 법률), 과밀억제권역(수도권정비계획법) 내 토지임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

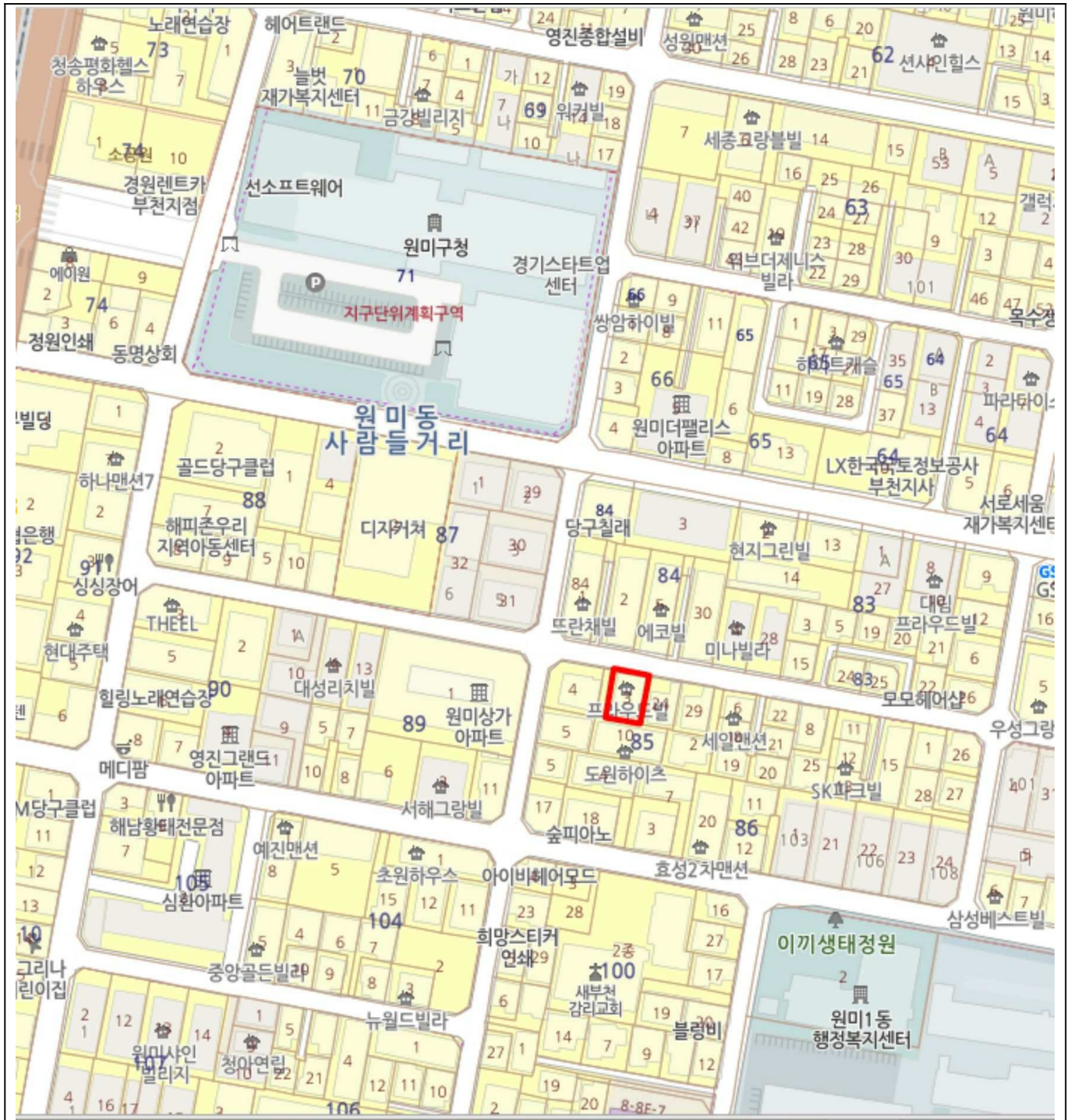
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 부천시 원미구 원미동 85-3 일원
-----	-------------------------



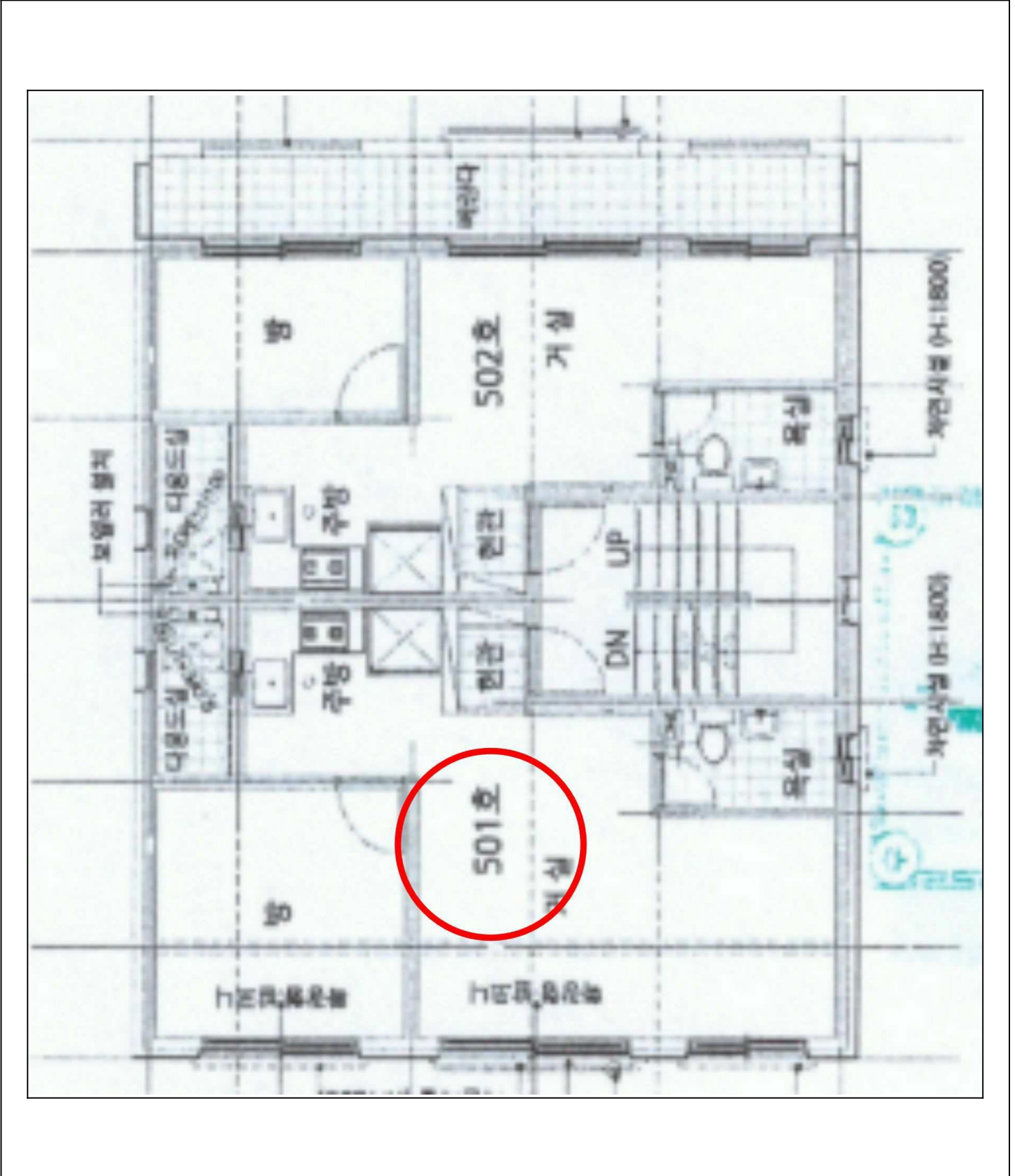
# 위 치 도



소 재 지	경기도 부천시 원미구 원미동 85-3 대림프라우드빌 5층 501호
-------	--------------------------------------



# 건물개황도(호별 배치도)



# 건물개황도(501호 본건)

