

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이루다 소유물건(2024타경55905)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
박정길

감정평가서번호: 원미-24경매-122

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	삼익이천사백만원정 (₩324,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이루다 (2024타경55905)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024. 12. 17	2024. 12. 16 ~ 2024. 12. 17	2024. 12. 17		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2세대 이	구분건물	2세대 하 여	- 백	324,000,000
	합계					₩324,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부천시 원미구 역곡동 소재 “경인전철 역곡역” 남동측 인근에 위치하는 다세대주택 “세원아트빌” 제201호와 원미구 중동 소재 “심원고등학교” 북측 인근에 위치하는 다세대주택 “풍성하이빌4차” 제5층 제501호로서 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 2024.12.17일을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 연번1(소사구 괴안동 178-23, 세원아트빌 제2층 제201호) 감정평가

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 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.

나. 대상물건의 개요

소재지		부천시 소사구 괴안동 178-23 (도로명 주소)소사구 안곡로159번길 22(괴안동)		
건물명, 층, 호수		세원아트빌 제2층 제201호		
용도		다세대주택	사용승인일	2001. 10. 19
연번	층, 호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	제2층 제201호	35.97	5.4	21.02

다. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 층, 호수	전유면적 대지권(㎡)	거래금액	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	소사구 괴안동 159-**	3층 3**호	49.19 23.93	179,000,000	3,638,951	2024.07.27 2002.12.30
B	소사구 괴안동 18*	3층 3**호	39.23 19.401	135,000,000	3,441,243	2024.11.14 2002.10.28

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 자료출처 : 한국부동산원 제공 실거래자료
거래단가 = 거래금액/전유면적

(2) 비교거래사례의 선정

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

라. 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)

마. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 조사발표하는 공동주택 매매가격지수 중 “경기도 서해안권 연립다세대 매매가격지수”를 적용하여 시점수정치를 산정하되 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 아니한 상태로서 발표된 시점(2024년 10월)의 매매가격지수를 적용함.

거래시점(2024.07.27) 매매가격지수 : 99.7(2024년 06월 지수)

가격시점(2024.12.17) 매매가격지수 : 99.9(2024년 09월 지수)

시점수정치 : $99.9/99.7 = 1.00201$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 가치형성요인 비교치의 산정

조 건	세부항목	비교치	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.03	대중교통의 편의성, 상업시설과의 접근성 등 본건 우세
	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	$1.03 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$	1.030	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

연번	호수	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
1	제201호	179,000,000	1.00	1.00201	1.030	35.97 /49.19	135,000,000

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

※ 비준가격은 십만원 단위에서 사사오입하였음.

2. 참고가격

가. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사부동산의 가격수준은 3,500,000/㎡원 정도임.

나. 인근 평가전례

소재지	건물명 층, 호수	전유면적 대지권 (㎡)	평가금액	평가목적	기준시점 사용승인일
소사구 괴안동 163-*	4층 4**호	35.97 21.54	135,000,000 @3,753,128	경매	2021.03.18 2003.01.03
소사구 괴안동 166-**	3층 3**호	41.38 21.77	151,000,000 @3,649,106	경매	2024.11.29 2002.09.16

※ 한국감정평가사협회 제공 감정평가전례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가액의 결정

가. 결정의견

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

나. 감정평가액

연번	소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액
1	부천시 소사구 괴안동 178-23	세원아트빌	제2층 제201호	35.97	21.02	135,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 연번2(원미구 도당동 247-83, 풍성하이빌4차 제5층 제501호)감정평가

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 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.

나. 대상물건의 개요

소재지		부천시 원미구 도당동 247-83 (도로명 주소)원미구 정주로34번길 8(도당동)		
건물명, 층, 호수		풍성하이빌4차 제5층 제501호		
용도		다세대주택	사용승인일	2010.04.12
연번	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	제5층 제501호	51.15	4.91	30.94

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 거래사례의 선정

(1). 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 층,호수	전유면적 대지권(㎡)	거래금액	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	원미구 도당동 246-**	3층 3**호	49.56 27.85	183,000,000	3,692,493	2024.10.16 2012.04.05
B	원미구 도당동 258-**	2층 2**호	62.54 34.65	190,000,000	3,038,055	2024.08.31 2011.11.21

※ 자료출처 : 한국부동산원 제공 실거래자료
거래단가 = 거래금액/전유면적

(2). 비교거래사례의 선정

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

라. 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)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 조사발표하는 공동주택 매매가격지수 중 “경기도 서해안권 연립다세대 매매가격지수”를 적용하여 시점수정치를 산정하되 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 아니한 상태로서 발표된 시점(2024년 10월)의 매매가격지수를 적용함.

거래시점(2024. 10. 16) 매매가격지수 : 99.8(2024년 09월 지수)

가격시점(2024. 12. 17) 매매가격지수 : 99.9(2024년 10월 지수)

시점수정치 : $99.9/99.8 = 1.001$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 가치형성요인 비교치의 산정

조 건	세부항목	비교치	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	사례와 대상물건 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	사례와 대상물건 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

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

연번	호수	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
1	제501호	183,000,000	1.00	1.001	1.000	51.15 /49.56	189,000,000

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

※ 비준가격은 십만원 단위에서 사사오입하였음.

2. 참고가격

가. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사부동산의 가격수준은 3,500,000/㎡원 정도임.

나. 인근 평가전례

소재지	건물명 층, 호수	전유면적 대지권 (㎡)	평가금액	평가목적	기준시점 사용승인일
원미구 도당동 247-**	2층 2**호	50.19 30.97	183,000,000 @3,646,145	경매	2024.03.06 2009.06.04
원미구 도당동 247-**	5층 5**호	56.62 27.64	179,000,000 @3,161,427	경매	2024.06.03 2002.03.15

※ 한국감정평가사협회 제공 감정평가전례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 감정평가액의 결정

가. 결정의견

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

나. 감정평가액

연번	소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액
2	부천시 원미구 도당동 247-83	풍성하이빌 4차	제5층 제501호	51.15	30.94	189,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가 총액

연번	소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액
1	부천시 소사구 괴안동 178-23	세원아트빌	제2층 제201호	35.97	21.02	135,000,000
2	부천시 원미구 도당동 247-83	풍성하이빌 4차	제5층 제501호	51.15	30.94	189,000,000
	계		2세대			324,000,000

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 소사구 괴안동 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 안곡로159번길 22	178-23 세원 아트빌		철근콘크리트조 철근콘크리트 평스라브지붕 4층 다세대주택 1층 2층 3층 4층 옥탑 (내) 제2층 제201호 철근콘크리트조 소유권대지권	90.90 93.42 93.42 56.73 10.14 35.97 21.02 169.9x----- 169.9	 35.97 21.02	135,000,000	
	경기도 부천시 원미구 도당동 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 정주로34번길 8	247-83		철근콘크리트조 평스라브지붕 5층 공동주택 1층 2층 3층 4층 5층 옥탑1층	8.58 185.32 185.32 146.29 133.87 11.96			배분내역 토 지 : 54,000,000 건 물 : 81,000,000

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			
2				(내) 제5층 제501호 철근콘크리트구조	51.15	51.15	189,000,000		
				소유권대지권	30.94 364x----- 364	30.94			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 56,700,000 132,300,000	
합 계							₩324,000,000.-		
				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

연번1(소사구 괴안동 178-23, 세원아트빌 제2층 제201호)

원미구 역곡동 소재 "경인전철 역곡역" 남동측 인근에 위치하는 다세대주택 "세원아트빌" 제201호로서 인근은 다세대주택, 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재된 주상지대임.

연번2(원미구 도당동 247-83, 풍성하이빌4차 제5층 제501호)

원미구 중동 소재 심원고등학교 북측 인근에 위치하는 다세대주택 "풍성하이빌4차" 제501호로서 인근은 다세대주택 및 아파트 등이 혼재된 주택지대임.

(2) 교통상황

연번1(소사구 괴안동 178-23, 세원아트빌 제2층 제201호)

북서측 인근에 경인전철 "역곡역"이 위치하고 시내버스정류장이 인접하는 등 대중교통상황 편리한 지역임.

연번2(원미구 도당동 247-83, 풍성하이빌4차 제5층 제501호)

남측 인근에 지하철7호선 "신중동역"이 위치하고, 시내버스정류장이 인접하는 등 대중교통상황 편리한 지역임.

(3) 건물의 구조

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) | |

연번1(소사구 괴안동 178-23, 세원아트빌 제2층 제201호)

철근콘크리트조 4층 규모의 다세대주택 내 제2층 제201호로서
외벽 : 콘크리트 위 단열재 등 마감
창호 : 새시창호임.

연번2(원미구 도당동 247-83, 풍성하이빌4차 제5층 제501호)

철근콘크리트구조 5층 규모의 다세대주택 내 제5층 제501호로서
외벽 : 콘크리트 위 단열재 등 마감
창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

연번1(소사구 괴안동 178-23, 세원아트빌 제2층 제201호)

다세대주택으로 이용중임.

연번2(원미구 도당동 247-83, 풍성하이빌4차 제5층 제501호)

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

연번1(소사구 괴안동 178-23, 세원아트빌 제2층 제201호)

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) |

일반적인 상하수도설비와 위생설비 갖추고 있음.

연번2(원미구 도당동 247-83, 풍성하이빌4차 제5층 제501호)

일반적인 상하수도설비와 위생설비 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

연번1(소사구 괴안동 178-23, 세원아트빌 제2층 제201호)

정방형 토지로서 인접토지와 등고평탄하며 다세대주택의 부지로 이용중임.

연번2(원미구 도당동 247-83, 풍성하이빌4차 제5층 제501호)

부정형 토지로서 인접토지와 등고평탄하며 다세대주택의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

연번1(소사구 괴안동 178-23, 세원아트빌 제2층 제201호)

서측으로 소로에 접함.

연번2(원미구 도당동 247-83, 풍성하이빌4차 제5층 제501호)

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) | |

북측으로 소로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

연번1(소사구 괴안동 178-23, 세원아트빌 제2층 제201호)

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

연번2(원미구 도당동 247-83, 풍성하이빌4차 제5층 제501호)

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

(9) 공부와의 차이

연번1(소사구 괴안동 178-23, 세원아트빌 제2층 제201호)

없음.

연번2(원미구 도당동 247-83, 풍성하이빌4차 제5층 제501호)

없음

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

연번1(소사구 괴안동 178-23, 세원아트빌 제2층 제201호)

임대차관계 미상임.

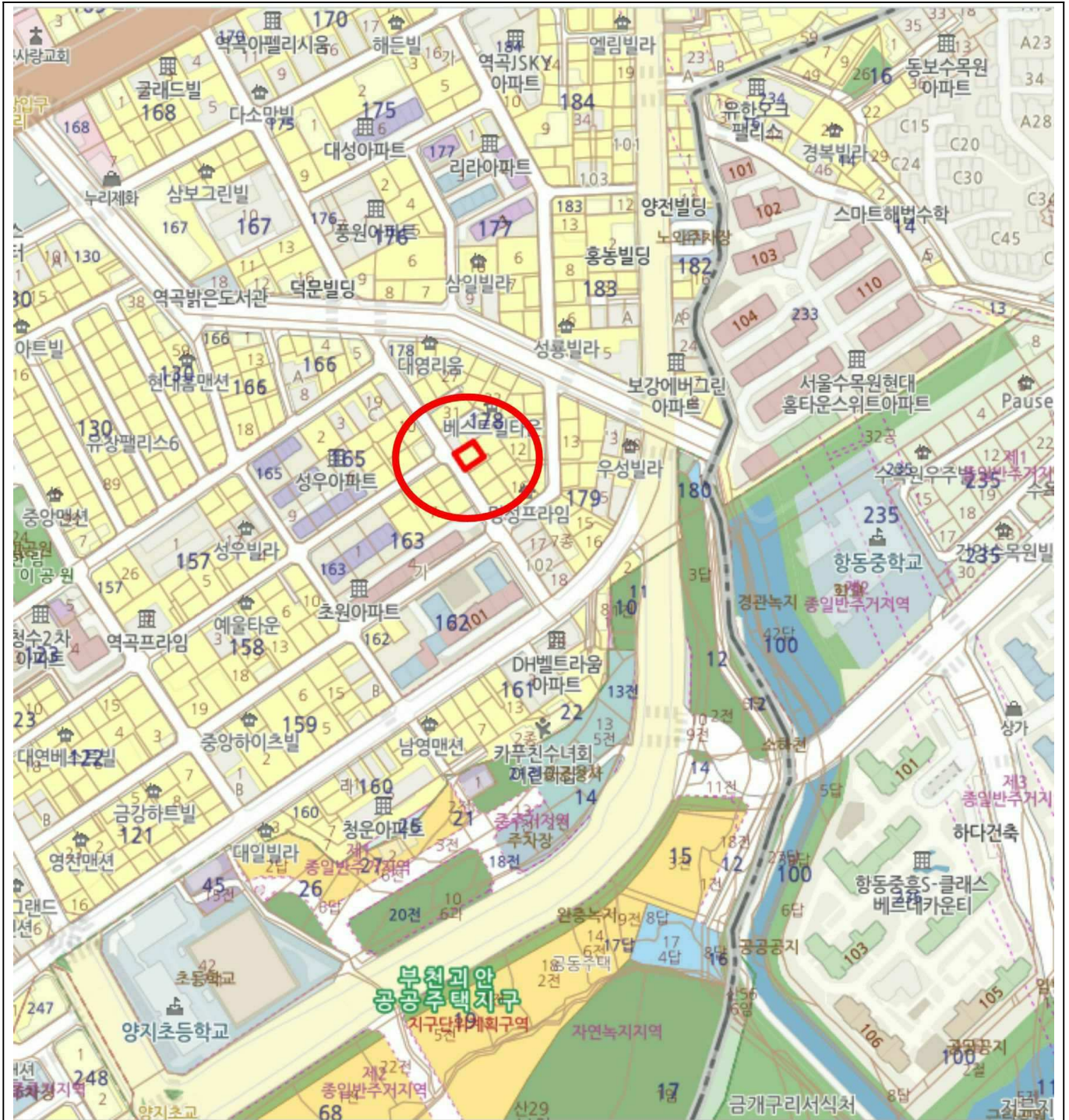
연번2(원미구 도당동 247-83, 풍성하이빌4차 제5층 제501호)

임대차관계 미상임.

광역위치도



소재지 경기도 부천시 소사구 괴안동 178-23 일원



위치도



소재지	경기도 부천시 소사구 괴안동 178-23 세원아트빌 2층 201호
-----	--------------------------------------



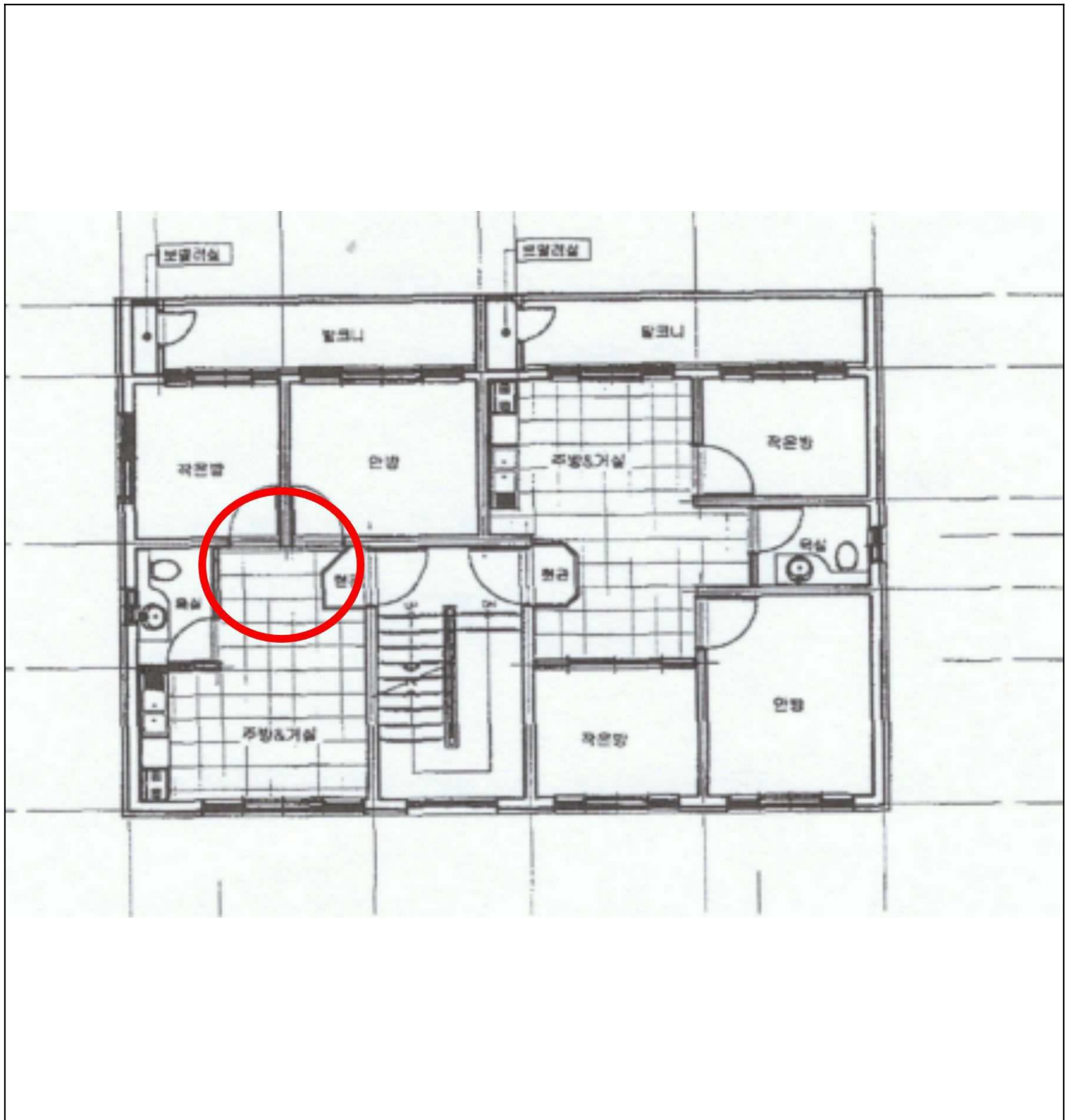
위치도



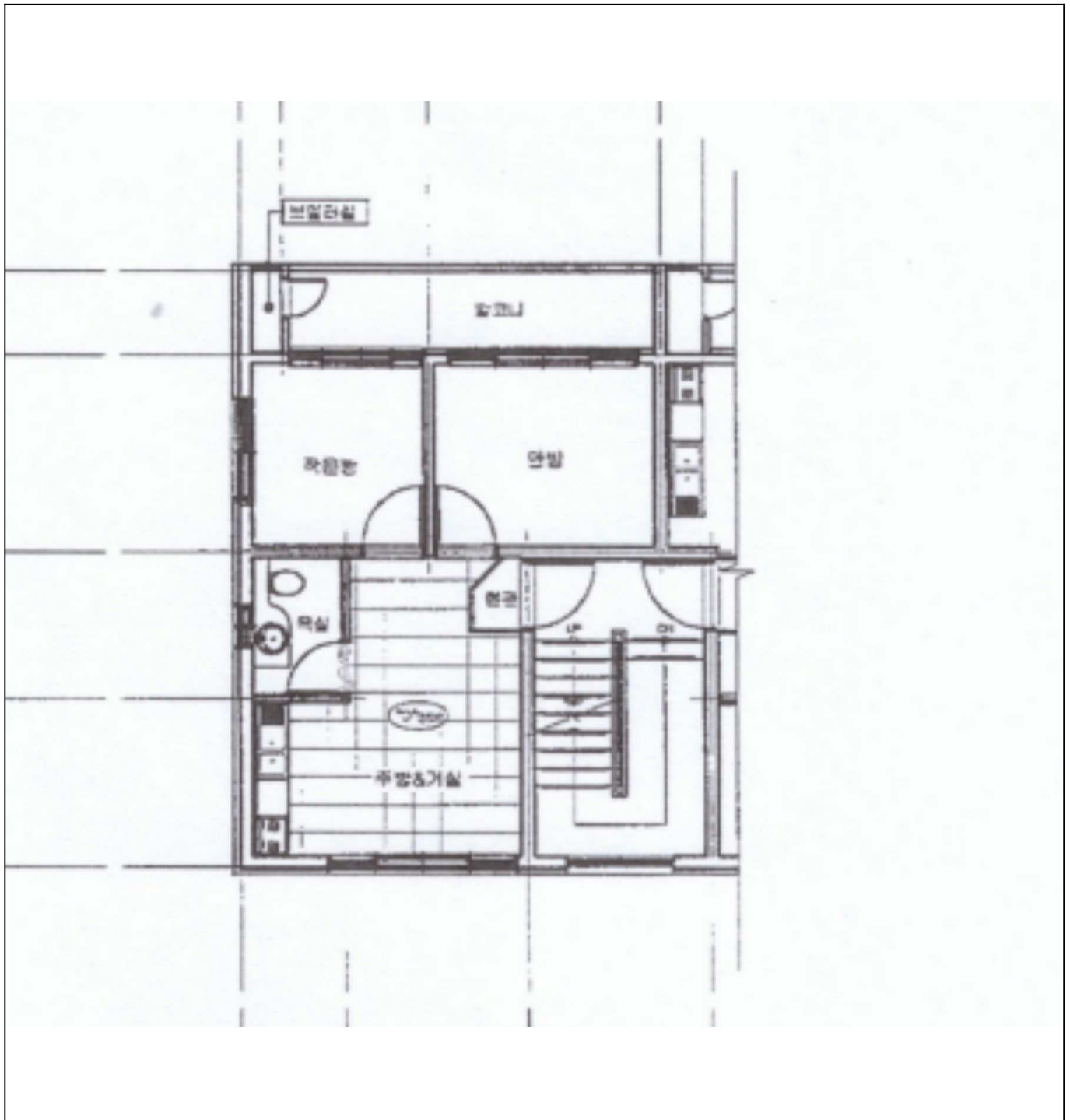
소재지	경기도 부천시 원미구 도당동 247-83 풍성하이빌4차 5층 501호
-----	--



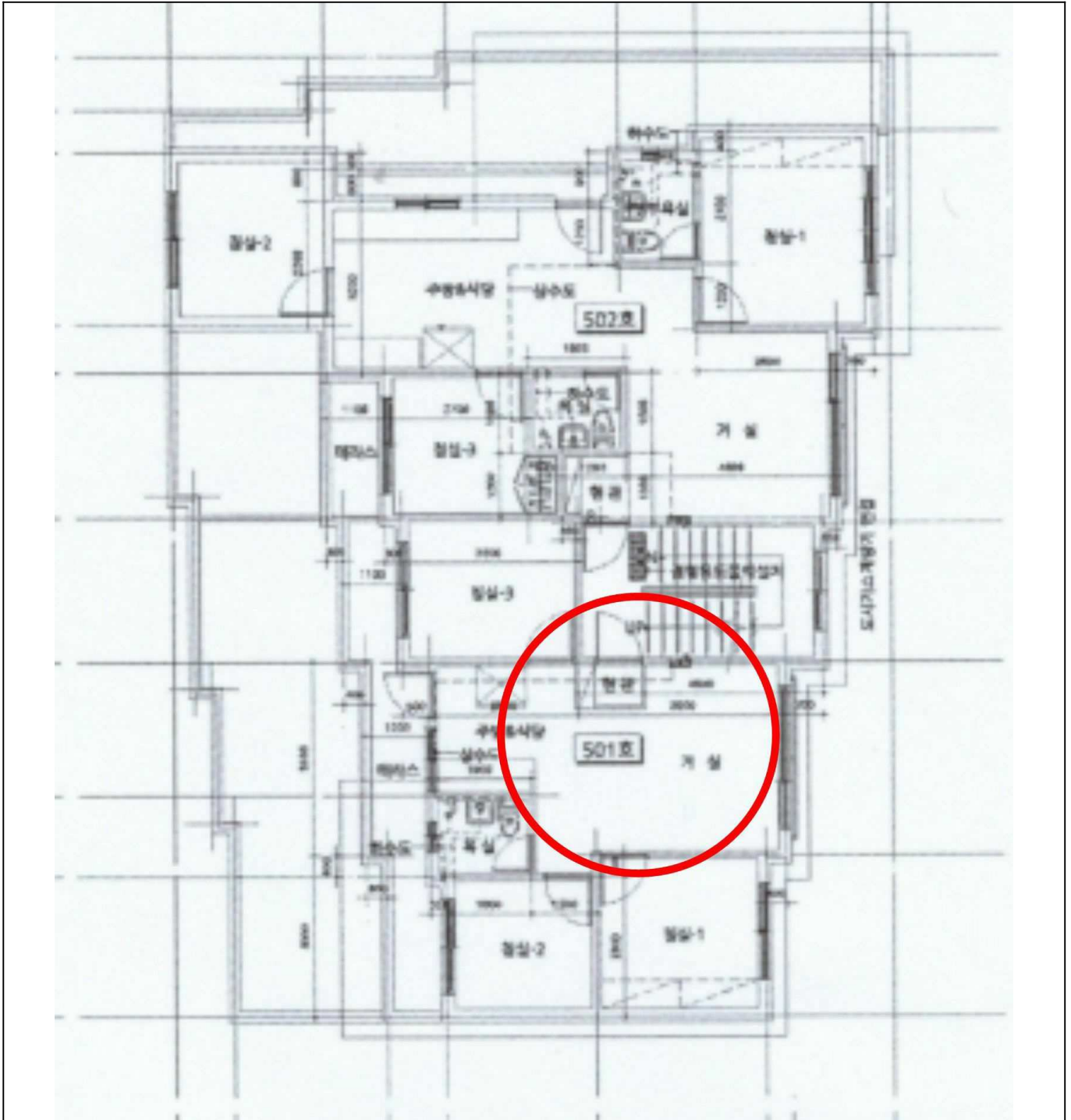
건물개황도(괴안동 세원아트빌 2층)



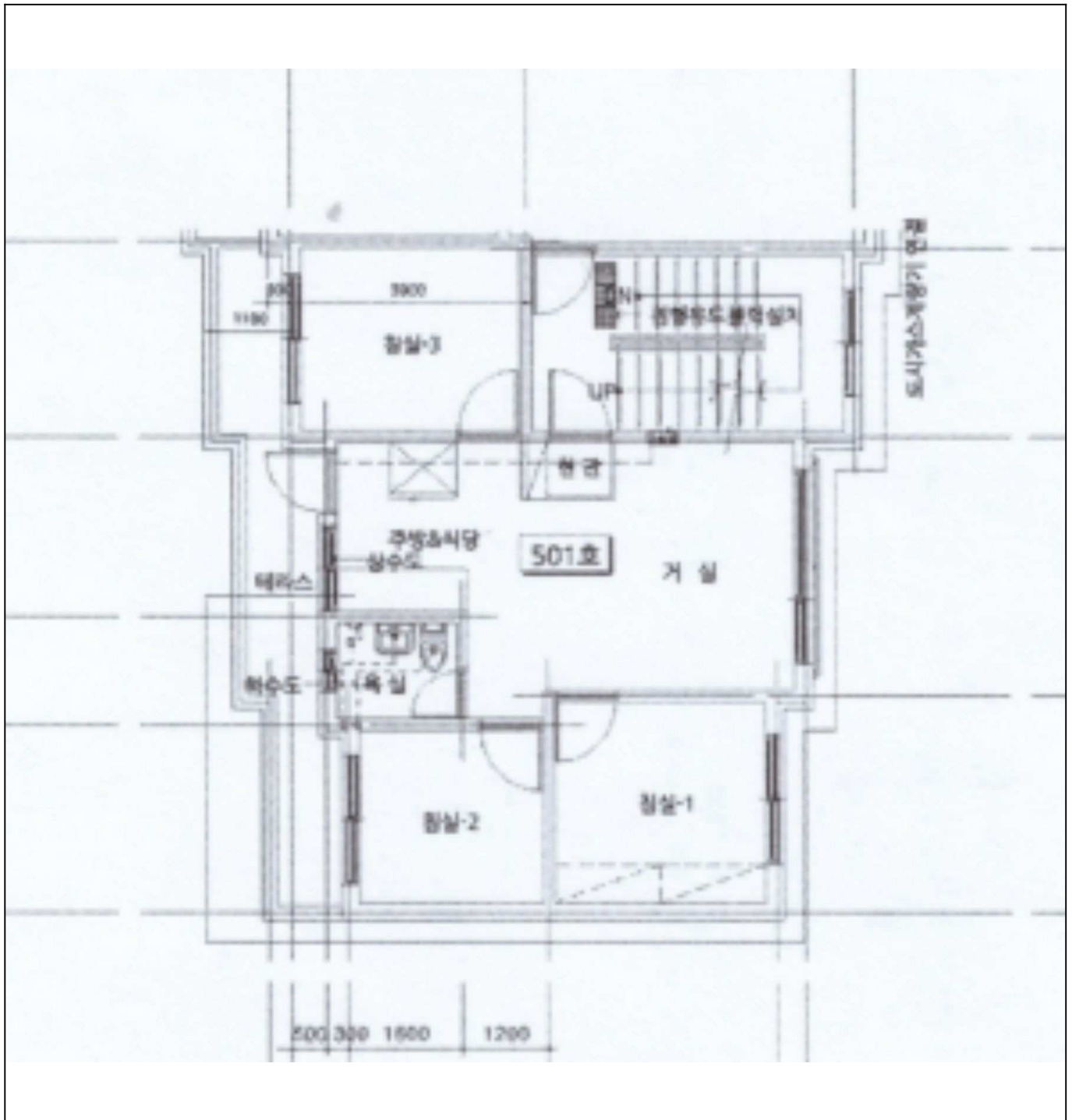
건물개황도(괴안동 세원아트빌 201호)



건물개황도(도당동 풍성하이빌4차 5층)

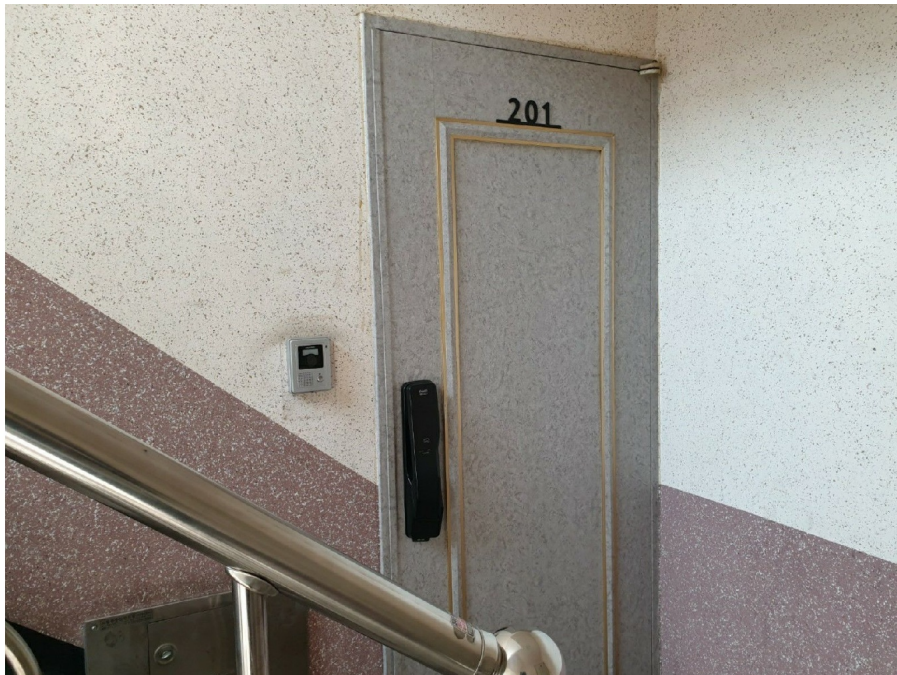


건물개황도(도당동 풍성하이빌4차 501호)





1()



1() 201



2(4)



2(4 501)