

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 신영부동산신탁주식회사
소유물건(2025타경33350)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
송애순

감정평가서번호: BZW250501-1037

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.

비즈웰감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
손 은 하

감정평가액	일십억팔천칠백만원정(₩1,087,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사 (2025타경33350)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.16	2025.05.16	2025.05.19		
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	3개호 이	구분건물	3개호 하 여	-	1,087,000,000 백
	합 계					₩1,087,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 오정구 원종동 소재 원종아이원시티 102동 3층 301호, 302호, 303호로서 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 16일로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 05월 16일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

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 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그밖의 사항

- 1) 본건 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 2) 본건의 호별 위치확인은 집합건축물대장 현황도면과 현장조사당시 현황 점유부분에 의하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 3) 본건은 공부상 3층 301호 ~ 303호로 등재되어 있으나 기준시점 현재 본건이 소재한 동측로변을 기준으로 할 때 현황 지상 1층에 소재하고 있는 바 참고바라며 이를 고려하여 평가하였음.
- 4) 본 평가에 적용한 거래사례 및 평가전례는 개인정보보호를 위하여 일부 지번·호수를 ‘*’로 표시하였으며, 본 평가는 법원의 경매를 위한 평가로서, 담보, 보상, 소송 등 타 목적의 평가와는 평가가액이 상이할 수 있음에 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 대상물건 개요

기호	소재지	경기도 부천시 오정구 원종동 316 [도로명주소] 경기도 부천시 오정구 소사로748번길 57-14					
1	건물명, 층, 호수	원종아이원시티 102동 3층 301호					
	이용상황	제1종근린생활시설(소매점)	사용승인일	2022.02.22			
	면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고		
		63.64	39.7464	14.418	-		
2	건물명, 층, 호수	원종아이원시티 102동 3층 302호					
	이용상황	제1종근린생활시설(소매점)	사용승인일	2022.02.22			
	면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고		
		91.02	56.8466	20.621	-		
3	건물명, 층, 호수	원종아이원시티 102동 3층 303호					
	이용상황	제1종근린생활시설(소매점)	사용승인일	2022.02.22			
	면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고		
		49.24	30.7529	11.155	-		

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(※ 자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	용도	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
A	원종동 271-**	근린생활 시설	1층/ ○○호	42	10.5	220,000,000	2022.08.29
							2020.06.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례의 선정

상기 거래사례중 평가 대상 구분건물의 인근에 소재하는 구분건물로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 것으로 판단되는 거래사례인 <사례 기호 A>를 적용 거래사례로 선정함.

3. 사정보정

<사례 기호 A>는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

4. 시점수정

본건 구분건물은 한국부동산원이 조사 발표하는 상업용부동산 임대동향조사의 지역별 자본수익률 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 경기도 상업용부동산(집합상가) 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정함.

1) 기호 1~ 3 시점수정치 산출(2022.08.29~2025.05.16)

2022년 1분기	2022년 2분기	2022년 3분기	2022년 4분기	2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기
0.49	0.46	0.47	0.15	-0.07	0.01	-0.04
2023년 4분기	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 4분기	2025년 1분기	2025년 2분기
0.22	0.36	0.43	0.32	0.15	0.07	미발표
산정						
$(1+0.0047*33/92)*(1+0.0015)*(1-0.0007)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0.0007*46/90) \approx 1.01818$						
시점수정치						
1.01818						

※ 2025년 2분기 이후의 전국 상업용 부동산 자본수익률이 미발표되어 직전분기인 2025년 1분기의 경기도 상업용 부동산 자본수익률을 연장 적용하여 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
요인구분	세부항목	사례	대상 (기호 1~3)	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	본건 구분건물은 사례 구분건물 대비 단지외부요인은 대등함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	본건 구분건물은 사례 구분건물 대비 단지내부요인은 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유면적의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.00	본건 구분건물은 사례 구분건물 대비 층별 효용(본건: 현황1층) 등 호별요인은 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	시산가액 (원)
1	220,000,000	1.00	1.01818	1.000	63.64 /42	≒ 339,412,727
2	220,000,000	1.00	1.01818	1.000	91.02 /42	≒ 485,439,133
3	220,000,000	1.00	1.01818	1.000	49.24 /42	≒ 262,612,864

7. 참고가격 자료

1) 인근 부동산 가격수준

유사형 가격수준	유사층 기준 위치, 면적 등에 따라 전유면적기준 5,000,000원/㎡ ~ 6,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.
-------------	------------------------------------------------------------------------

2) 인근 평가전례

기호	소재지	용도	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
								사용승인일
a	원종동 3**	근린 생활 시설	1층/ ○○호	41.3875	9.376	담보	226,000,000	2024.05
								2022.02
b	원종동 271-**	근린 생활 시설	1층/ ○○호	42	10.5	담보	220,000,000	2022.09
								2020.06
c	원종동 3**	근린 생활 시설	1층/ ○○호	36.55	8.28	공매	230,000,000	2025.04
								2022.02

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액이 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)와 비교할 때 합리성이 인정되어 다음과 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

기 호	감 정 평 가 액	비 고
1	339,000,000	-
2	485,000,000	-
3	263,000,000	-
합 계	1,087,000,000	

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 부천시 오정구 원종동 316						
건 물 명	원종아이원시티102동 3층 301호 외						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1	(1동의 건물의 표시) 경기도 부천시 오정구 원종동 316 원종아이원시티 102동 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 12층 지2층 ~ 지1층 1층 2층 ~ 3층(각) 4층 ~ 12층(각) 옥탑1층	공동주택 (아파트) 및 운동시설 및 제1종근린 생활시설			339,000,000	[도로명주소] 경기도 부천시 오정구 소사로748번길 57-14	
	(전유부분의 건물의 표시) 3층 301호 철근콘크리트구조		63.64	63.64			
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 토지의 표시 : 1. 경기도 부천시 오정구 원종동 316 대지권의 종류 : 1. 소유권		대	2,499			
	대지권의 비율 : 1.			14.418			
				2,499x----			14.418
				2,499			

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 부천시 오정구 원종동 316						
건 물 명	원종아이원시티102동 3층 301호 외						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
2	(1동의 건물의 표시) 경기도 부천시 오정구 원종동 316 원종아이원시티 102동 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 12층 지2층 ~ 지1층 1층 2층 ~ 3층(각) 4층 ~ 12층(각) 옥탑1층 (전유부분의 건물의 표시) 3층 302호 철근콘크리트구조 (대지권의 목적인 토지의 표시) 토지의 표시 : 1. 경기도 부천시 오정구 원종동 316 대지권의 종류 : 1. 소유권	공동주택 (아파트) 및 운동시설 및 제1종근린 생활시설		토지·건물	배분내역 토 지 : 101,700,000 건 물 : 237,300,000 485,000,000	[도로명주소] 경기도 부천시 오정구 소사로748번길 57-14 비준가액, 공용부분 포함평가	
				토 지 :			
				건 물 :			
				36.24			
				36.24			
				536			
				370.59			
				36.24			
				91.02			91.02
				2,499			

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 부천시 오정구 원종동 316						
건 물 명	원종아이원시티102동 3층 301호 외						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
3	대지권의 비율 : 1. (1동의 건물의 표시) 경기도 부천시 오정구 원종동 316 원종아이원시티 102동 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 12층 지2층 ~ 지1층 1층 2층 ~ 3층(각) 4층 ~ 12층(각) 옥탑1층 (전유부분의 건물의 표시) 3층 303호 철근콘크리트구조 (대지권의 목적인 토지의 표시) 토지의 표시 :	공동주택 (아파트) 및 운동시설 및 제1종근린 생활시설	20.621	20.621	배분내역 토 지 : 145,500,000 건 물 : 339,500,000	[도로명주소] 경기도 부천시 오정구 소사로748번길 57-14 비준가액, 공용부분 포함평가	
			2,499x---				
			2,499				
				토지·건물			
				토 지 :			
				건 물 :			

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 부천시 오정구 원종동 316					
건 물 명	원종아이원시티102동 3층 301호 외					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	1. 경기도 부천시 오정구 원종동 316 대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율 : 1.	대	2,499			
			11.155			
			2,499x----	11.155		
			2,499			
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	78,900,000	
				건 물 :	184,100,000	
	합 계				₩1,087,000,000.-	
		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 서해선 '원종역' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택, 근린생활시설, 숙박시설 등이 혼재된 지역으로서 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 서해선 '원종역' 및 버스정류장이 소재하는 등 대중교통이용편의도는 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 12층 건물 내 3층 301호, 302호, 303호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 인조석 붙임 마감 등,
창호 : 강화유리 및 샷시창 등임.

(4) 이용상태

공히 근린생활시설로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 옥내소화전설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 완경사지로 공동주택, 운동시설, 근린생활시설의 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 동측 및 서측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(원종역세권 지구단위계획 구역), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 항공표면<공항시설법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

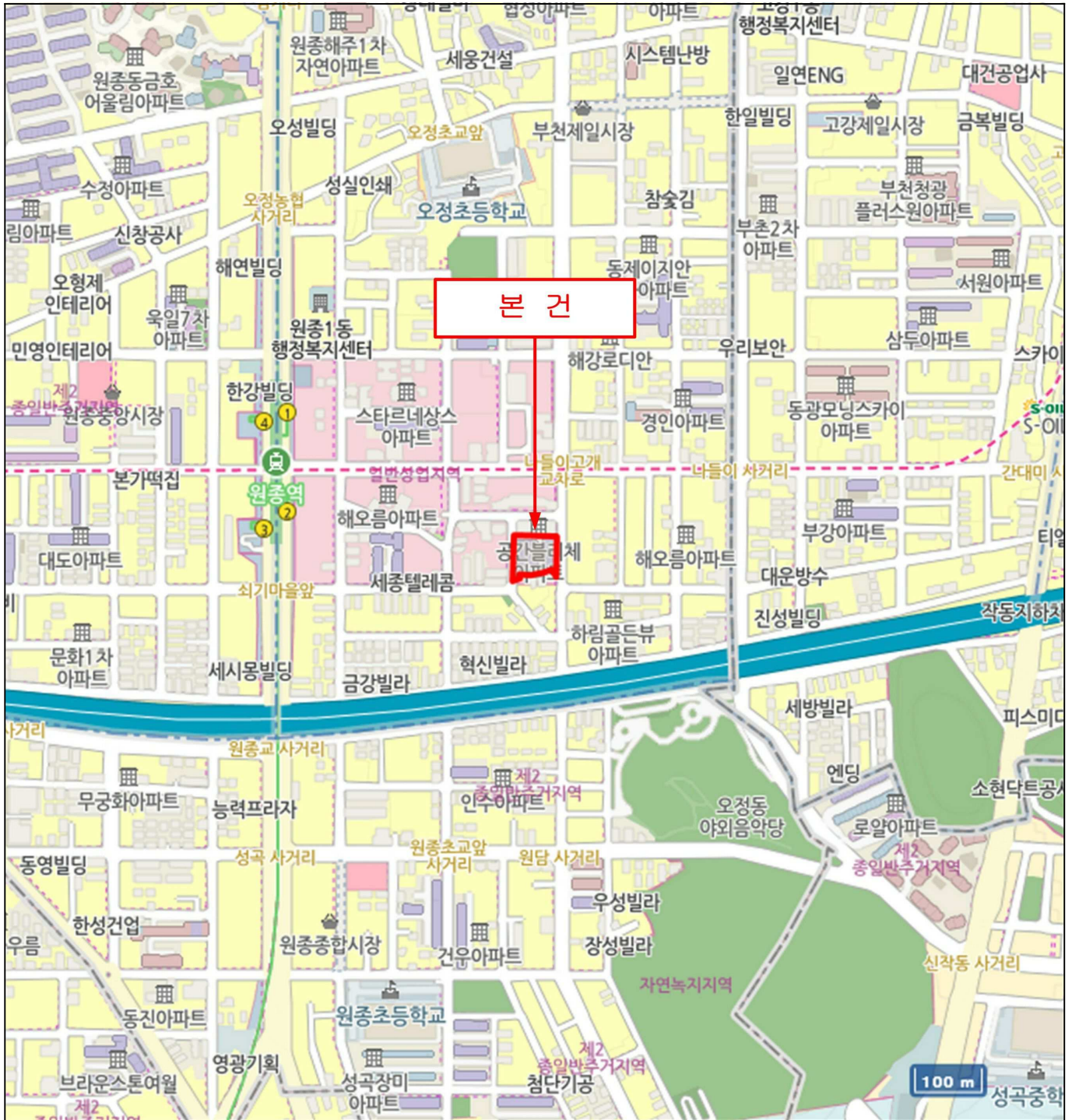
1) 임대관계는 미상임.

2) 본건은 공히 3층 301호 ~ 303호이나, 본건이 소재한 동측 접면도로를 기준으로 할 때 현황 1층에 소재하므로 참고바람.

광역위치도



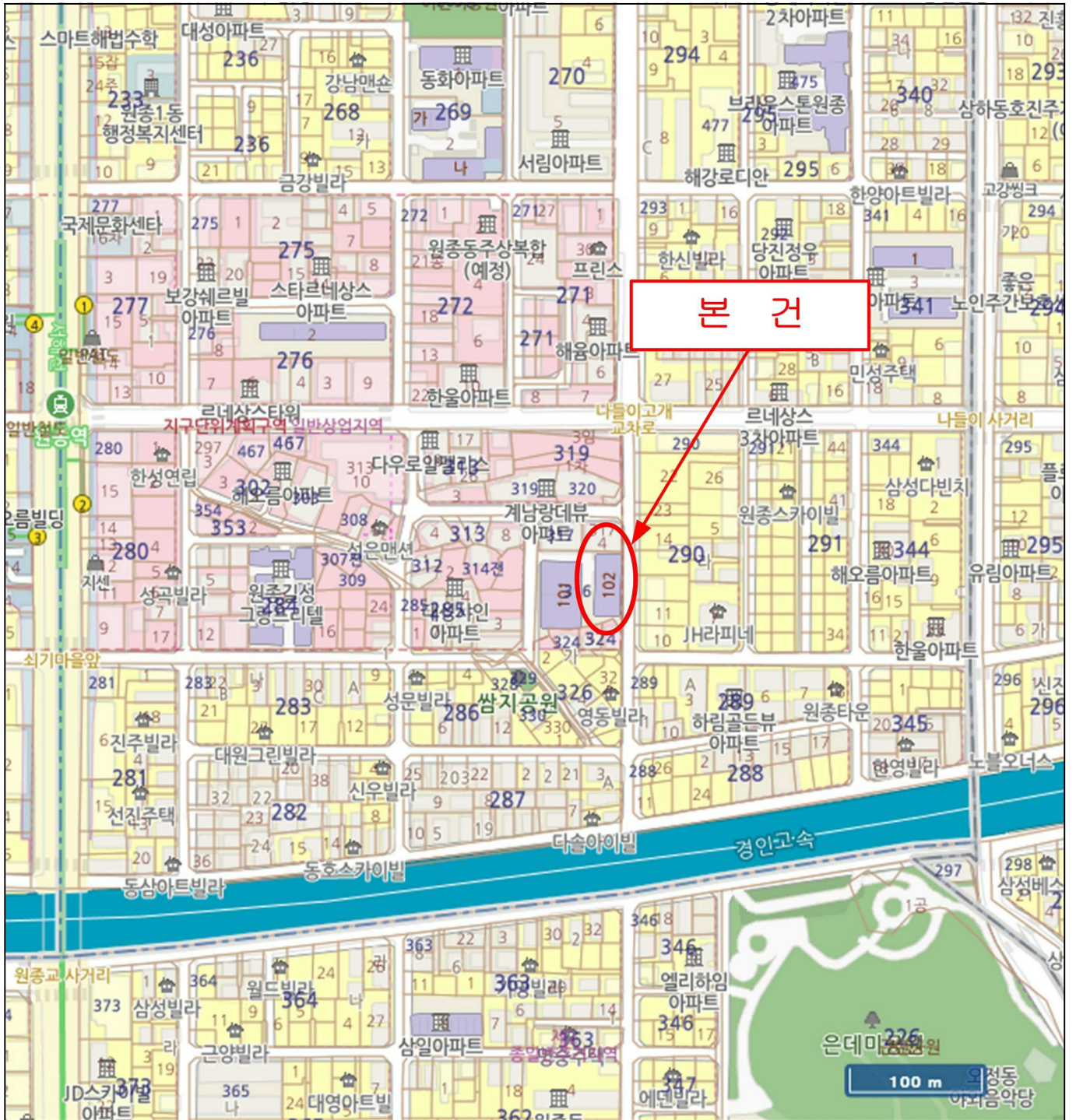
소재지	경기도 부천시 오정구 원종동 316 원종아이원시티102동 3층 301호 외
-----	-------------------------------------------



위치도



소재지	경기도 부천시 오정구 원종동 316 원종아이원시티102동 3층 301호 외
-----	-------------------------------------------



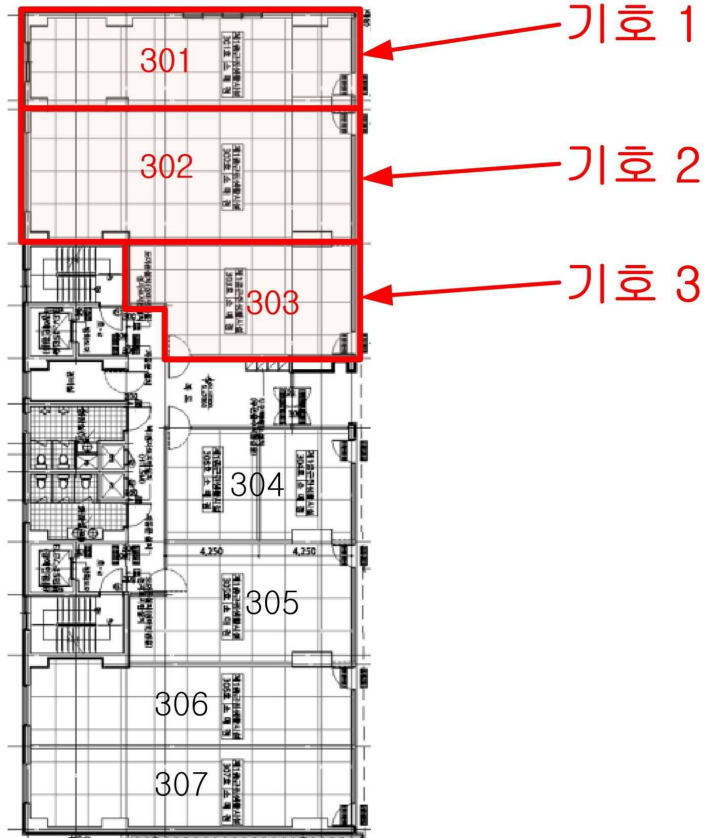
호 별 배치도



소재지

경기도 부천시 오정구 원종동 316 원종아이원시티102동 3층 301호 외

NO SCALE

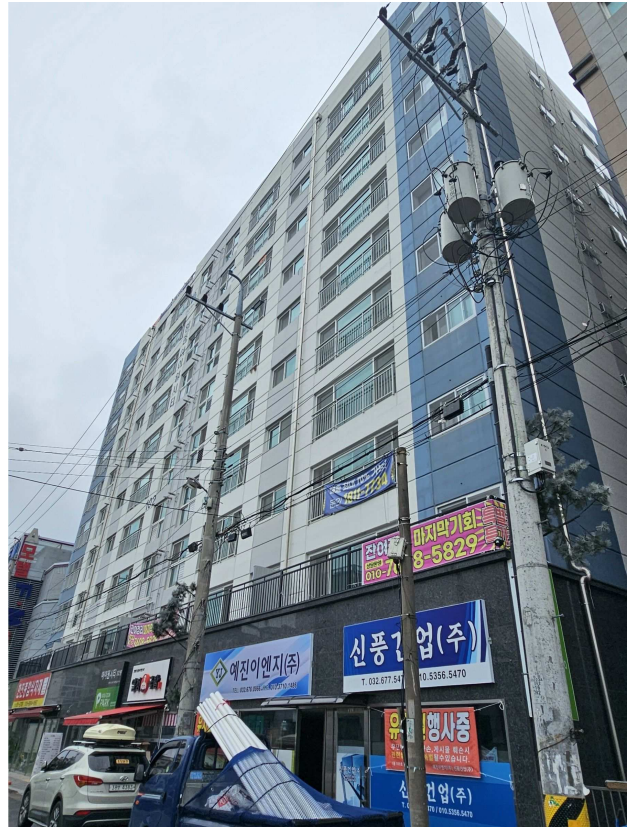


원종아이원시티 102동
3층 301호, 302호, 303호

사 진 용 지



본건소재 건물전경



본건소재 건물전경

사진용지



본건전경



기호 1 전경

사 진 용 지



기호 2 전경



기호 3 전경

사 진 용 지



주위환경



주위환경