

# 감정평가서

의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경
건명	이원준 소유물건(2025타경33309)
감정서번호	DS-250428-8001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

도시감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
변 선 보

감정평가액	일억일천이백만원정(₩112,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이원준 (2025타경33309)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.02	2025.05.02 ~ 2025.05.02	2025.05.07		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	112,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>				₩112,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 원미구 중동 소재 "계남중학교" 동측 인근 중심상업지역 내에 위치하는 구분건물(아이타운 7층 705호)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 05월 02일을 기준시점으로 하였음.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2025년 05월 02일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 감정평가의 기준 및 방법

#### 1) 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

#### 2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

##### (1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 “「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.”라고 규정함.

##### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

##### (3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음. 토지(대지권)와 건물을 일괄평가 하였을 경우 일반적인 감정평가 기법상 감정평가액을 토지·건물로 구분하기 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 토지와 건물의 가격을 '구분건물 감정평가 명세표'에 배분하여 표기하였음. 토지와 건물의 가격 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 결정하였으므로 참고하기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 기타 참고사항

- 1) 본건 부동산의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였음.
- 2) 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부를 확인하지 못한 바, 집합건축물대장 상 등록된 건축물현황도면, 호별 표시, 탐문조사 및 외부관찰 등에 의거 확인하였으니 경매 진행시 필히 참고바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

<b>소재지</b>	경기도 부천시 원미구 중동 1126-2 [도로명 주소] 경기도 부천시 원미구 부흥로315번길 58		
<b>건물명</b>	아이타운	<b>구조</b>	철골철근콘크리트조 슬라라브지붕
<b>주용도</b>	제1,2종근린생활시설, 업무시설, 노유자시설	<b>사용승인일</b>	2003.08.21
<b>층수</b>	지상 13층 / 지하 5층	<b>건축면적 연면적</b>	715.5m <sup>2</sup> 13,438.663m <sup>2</sup>

일련 번호	층·호	용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공유면적 (m <sup>2</sup> )	공급면적 (m <sup>2</sup> )	대지권면적 (m <sup>2</sup> )	전용률 (%)
1	7층 705호	업무시설	38.25	40.074	78.324	5.852	48.84

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

#### 1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등 ]

기호	소재지 명칭	동·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
						사용승인일
#가	중동 1126- **타운	12층 12**호	27	79,000,000	2,925,926	2024.11.13
						2003.08.21
#나	중동 1126- **타운	6층 6**호	27	68,000,000	2,518,519	2025.03.14
						2003.08.21
#다	중동 1126- **타운	13층 13**호	38.25	100,000,000	2,614,379	2024.04.23
						2003.08.21

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단되는 **거래사례 #가** 를 선정하였음.

#### 2. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음. **(1.00)**

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 주요 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 최근지수를 적용하였음.

[ 출처 : 한국부동산원 조사발표 ]

지 수 유 형	오피스텔 매매가격지수	지 역	경기도
---------	-------------	-----	-----

오피스텔

지역 :경기도(24.11.13~25.05.02)

거래시점 : 2024.11.13, 2024년10월 지수를 적용함

기준시점 : 2025.05.02, 2025년03월 지수를 적용함

2024.11.13 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 95.5

2025.05.02 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 95.4

시점수정치 :  $95.4/95.5=0.99895$

시점수정치 결정	0.99895
----------	---------

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 가치형성요인 비교

#### 1) 가치형성요인 비교항목

항 목	세 부 항 목
<b>외부요인</b>	대중교통의 편의성, 차량 이용의 편리성 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
<b>내부요인</b>	시공업체의 브랜드 단지 내 총 세대수 및 최고층수 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도
<b>호별요인</b>	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권 사용의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
<b>기타요인</b>	기타 가치에 영향을 미치는 요인

#### 2) 가치형성요인 비교치 산정

본건기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	#가	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.000</b>
결정의견	본건은 거래사례와 상호 대등함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(m <sup>2</sup> )		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
1	79,000,000	1.000	0.99895	1.000	38.25	27	111,799,154	112,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

##### 1) 감정평가 사례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

사례 기호	소재지 명칭	동·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)		기준시점 사용승인일	감정평가 목적
				단가(원/전유m <sup>2</sup> )			
A	중동 1126- **타운	13층 13**호	27	79,700,000	2025.02.04	법원경매	
				2,951,852	2003.08.21		
B	중동 1126- **타운	13층 13**호	38.25	112,000,000	2024.12.13	법원경매	
				2,928,105	2003.08.21		

##### 2) 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	전유면적당 가격수준(원/전유m <sup>2</sup> )	비 고
본건 소재 건물	오피스텔	위치 및 층 등에 따라 2,500,000원~3,000,000원 내외 수준	유사 전유면적 기준

##### 3) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[ 출처 : 인포케어 ]

구 분	부천시 원미구		중동		비고
	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	
집합건물/ 오피스텔 (주거)	84.52	83.94	83.13	83.75	최근 1년 평균
	84.23	84.36	82.85	85.71	최근 6개월 평균

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(단위 : 원)

기호	건물명·동·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가액	비고
1	아이타운 7층 705호	38.25	5.852	112,000,000	-
합 계				112,000,000	

# 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 중동 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 부흥로315번길 58  1. 동소	1126-2 아이타운	근린생활 시설 및 업무시설	철골철근콘크리트조 슬라브지붕 13층  1층  2층 - 6층 각  7층 - 13층 각  지하1층 - 지하4층  지하5층  옥탑  중심상업지역  (내) 철골철근콘크리트조 7층 705호  1 소유권대지권				
					701.663			
					715.5			
					677.5			
					903.775			
					801.9			
					108			
					1,039.5			
					38.25	38.25	112,000,000	비준가액 공용면적 포함
					5.852			
1,039.5x-----	5.852							
1,039.5								
	<b>합 계</b>							
			이	하	여	백		

토지·건물  
 토 지 : 33,600,000  
 건 물 : 78,400,000

배분내역  
 ₩112,000,000.-

# 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 원미구 중동 소재 "계남중학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 아파트단지 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 '신중동역(도시철도7호선)'이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철골철근콘크리트조 슬라브지붕 13층 건물 내 7층 705호로서,  
(사용승인일 : 2003.08.21)

외 벽 : 복합판넬 마감 등  
창 호 : 샷시 창호 마감 등임.

## (4) 이용상태

공부상 업무시설로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 전기설비, 승강기설비 및 주차장 시설 등이 구비되어 있음.

# 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)

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 필지 대비 등고평탄한 정방형의 토지로 근린생활시설 및 업무시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 약 45m 내외, 서측 및 남측으로 약 15m 내외의 포장도로에 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(중동지구), 종로2류(폭 15m~20m)(접합),  
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

-.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지

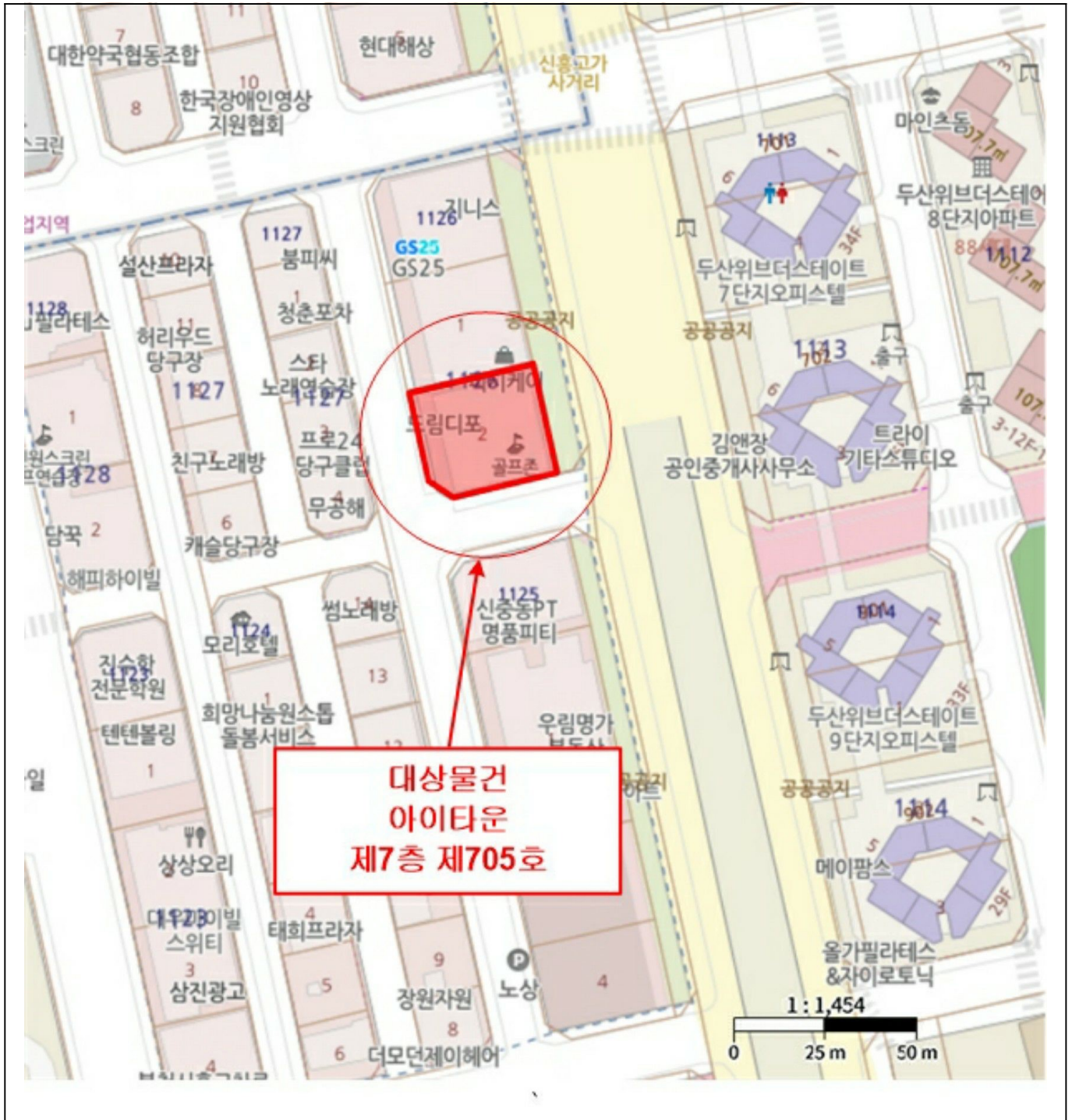
경기도 부천시 원미구 중동 1126-2 아이타운 7층 705호



# 위치도

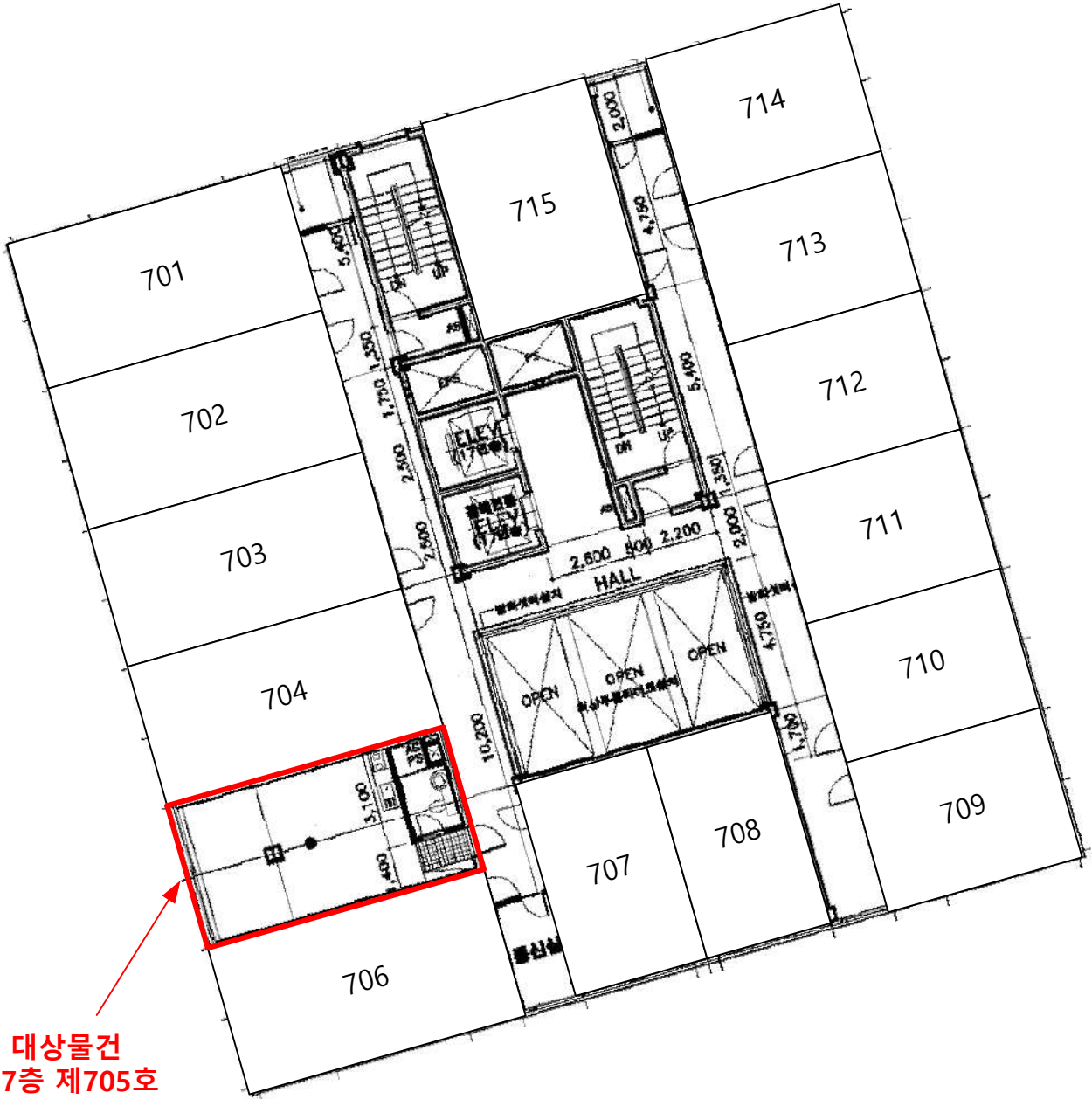


소재지 경기도 부천시 원미구 중동 1126-2 아이타운 7층 705호



# 호별 배치 및 내부구조도

No Scale



본건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등의 사유로 내부구조도는 건축물현황도 및 외부관찰 등을 토대로 작성하였으니 경매진행시 유의하시기 바랍니다.

# 사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



본건 소재 건물 전경

# 사 진 용 지



1층 출입구 전경



주차장 입구

# 사 진 용 지



지하 주차장



E/V

# 사 진 용 지



7층 복도



본건 현관

# 사 진 용 지



인접도로 및 주위환경



인접도로 및 주위환경