감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 : 수협은행 소유물건(2025타경34711)

의 뢰 인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순

감정서번호 : SS2-251024-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

성실감정평가사사무소

TEL. 010-8558-9968 FAX. 0505-182-3366

SS2-251024-01

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

이성현 (인)

감정평가액	**일십억칠천삼백만원정 (₩1,073,000,000.-)**			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목적	경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매6계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	수협은행(2025타경34711)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항		2025. 10. 28	2025. 10. 28	2025. 10. 28

평가내용	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
	아파트	2세대	아파트	2세대	-	1,073,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,073,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 원미구 심곡동 소재 ' 부천중앙초등학교' 남동측 인근에 위치하는 '골드캐슬아파트' 제2층 제201호 외 1개 호수에 대한 인천지방법원 부천지원 경매6계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 28일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 28일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

① 미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

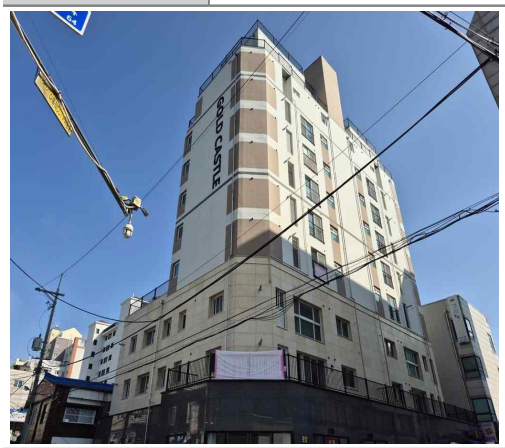
② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 부천시 원미구 심곡동 89-11 골드캐슬아파트 제2층 제201호 외 1개호
도로명주소	경기도 부천시 원미구 부천로121번길 10 (심곡동, 골드캐슬아파트)



주용도	아파트,근린생활시설 22개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2023.11.07	
건물규모	층수	지하 1층/지상 10층
	연면적	1,792.75 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
기호(1)	-/2/201	아파트	59.44	17.11	76.55	31.41	77.65
기호(2)	-/9/901	아파트	86.35	25.3	111.65	45.62	77.34
합계 (2개호)			145.79	42.41	188.2	77.03	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	심곡동 89-11	3/304	공동주택 (아파트)	59.44	76.55	430,000,000 (@7,230,000)	2025.05.22 (2023.11.07)	-

(출처: 감정평가정보체계(KAIS))

(2) 참고사항

(3) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 기호(1),(2)

(4) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(5) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">경기
서해안권
부천시
(구)원미구
아파트</td><td rowspan="4">-0.100%
(0.99900)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.05.22/
2025.10.28</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.04</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.09</td><td>99.9</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (99.9 - 100.0) / 100.0
≒ 0.999</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 기호(1)) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.96	사례대비 본건이 층별효용등 호별요인에서 대체로 열등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.960	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 기호(2)) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.06	사례대비 본건이 층별효용및 전유부분의 면적,내부평면방식등 호별요인에서 대체로 우등함. 본건은 사례대비 호별요인에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.060	-

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
기호 (1)	2/201	59.44	#1	7,230,000	1.000	0.99900	0.960	6,930,000	411,919,200	412,000,000
기호 (2)	9/901	86.35	#1	7,230,000	1.000	0.99900	1.060	7,660,000	661,441,000	661,000,000
합계		145.79	-	-	-	-	-	-	-	1,073,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
기호(1)	일반 주택지대	중로각지	6,800,000-7,000,000	2종일주
기호(2)	일반 주택지대	중로각지	7,500,000-7,700,000	2종일주
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	심곡동 89-11 3/304	공동주택 (아파트)	59.44	76.55	410,000,000 (@6,900,000)	2024.04.01 (2023.11.07)	담보
(2)	심곡동378-13 5/501	공동주택 (아파트)	60.99	106.668	432,000,000 (@7,080,000)	2024.08.26 (2022.09.19)	법원경매
(3)	심곡동89-11 복수(9)/901	공동주택 (아파트)	86.35	111.65	651,000,000 (@7,540,000)	2024.04.01 (2023.11.07)	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 부천시 원미구 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	39,605,000,000	30,213,443,000	76.3	184	59	32.1

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
기호(1)	제2층 제201호	59.44	31.41	412,000,000
기호(2)	제9층 제901호	86.35	45.62	661,000,000
합계		145.79	77.03	1,073,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	골드캐슬아파트 제2층 제201호 외 1개호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 부천시 원미구 심곡동 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 부천로 121번길 10	89-11 골드캐슬 아파트	아파트 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층 지1층 1층 2층~3층 각 4층~8층 각 9층 10층 옥탑1층 (연면적제외)	 176.52 116.09 299.39 159.61 132.23 76.78 10.5			
	1. "	"	대	제2종일반주거지역	750.7			
1	가. "	"		(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	59.44	59.44	412,000,000	바준가액
				1 소유권대지권	31.41 ----- 750.7	31.41		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 164,800,000 247,200,000	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	골드캐슬아파트 제2층 제201호 외 1개호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 부천시 원미구 심곡동 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 부천로 121번길 10	89-11 골드캐슬 아파트	아파트 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층 지1층 1층 2층~3층 각 4층~8층 각 9층 10층 옥탑1층 (연면적제외)	 176.52 116.09 299.39 159.61 132.23 76.78 10.5			
2	1. "	"	대	제2종일반주거지역 (내)	750.7			
	가. "	"		철근콘크리트구조 제9층 제901호	86.35	86.35	661,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	45.62 ----- 750.7	45.62		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 264,400,000 396,600,000	
	합 계						**₩1,073,000,000.-**	
				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 **(9) 공부와의 차이** **(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 부천시 원미구 심곡동 소재 '부천중앙초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 아파트, 다세대주택, 주상용건물, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 통행이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

기호(1),
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건내 제2층 제201호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 돌붙임 마감 등.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 등.
창호 : 샤시창호 마감 등임.

기호(2)
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건내 제9층 제901호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 돌붙임 마감 등.
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 등.
창호 : 샤시창호 마감 등임.

(4) 이용상태

기호(1),(2) 공히
아파트로 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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(5) 설비내역

기호(1),(2) 공히
기본적인 위생설비 및 급·배수설비,난방설비, 도시가스설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 정방형의 토지로서, 아파트 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측과 남동측으로 노폭 약 10m 내외의 포장도로에 각각 접해 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(중앙초-부천교육지원청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등 토지거래허가구역, 대상:단독,다가구,아파트,연립,다세대(2025.8.26.~2026.8.25.))

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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	**(9) 공부와의 차이**	**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**	

임대관계는 미상임.

SS2-251024-01

광 역 위 치 도

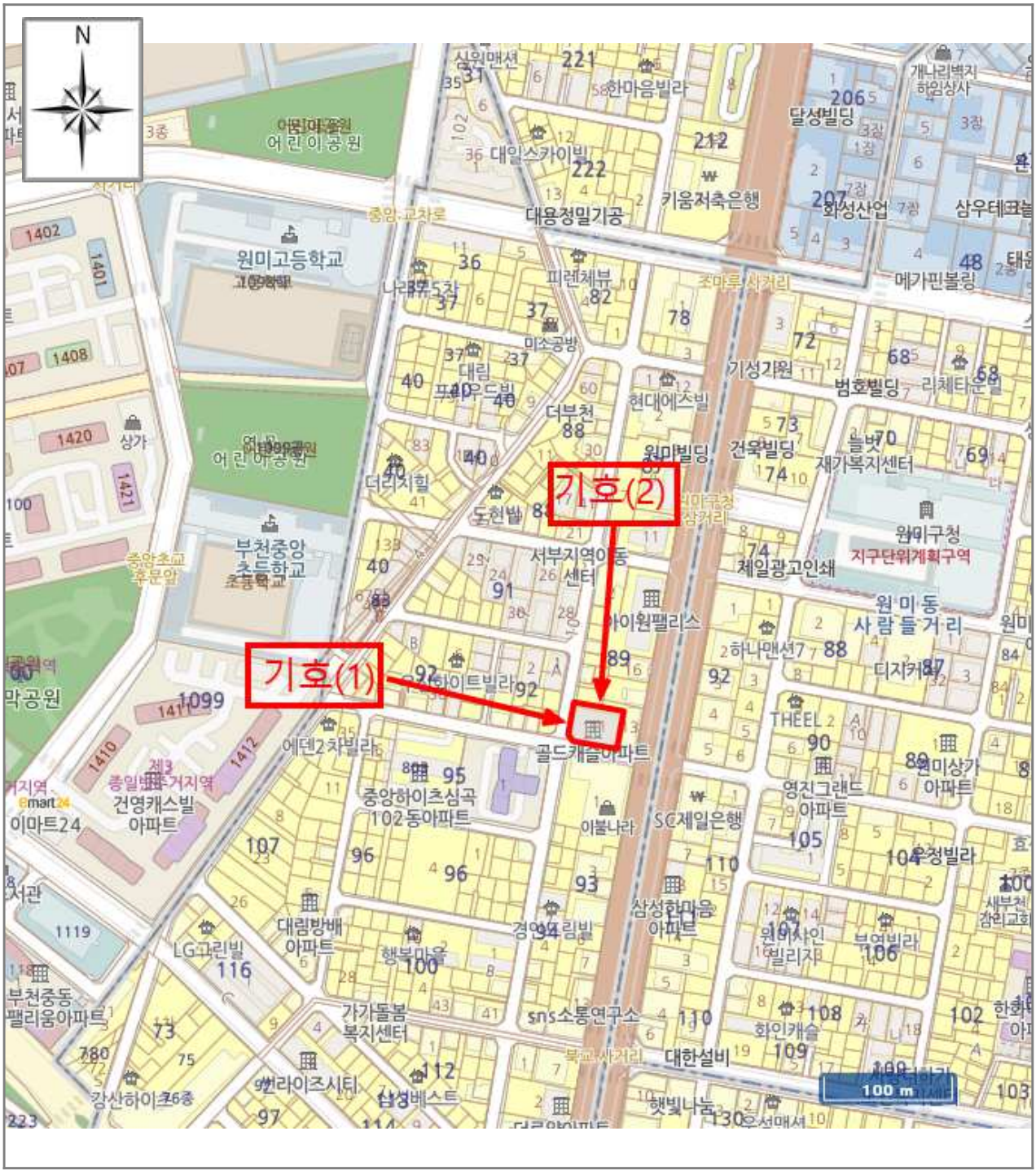
소 재 지	경기도 부천시 원미구 심곡동 89-11 골드캐슬아파트2층201호 외1



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

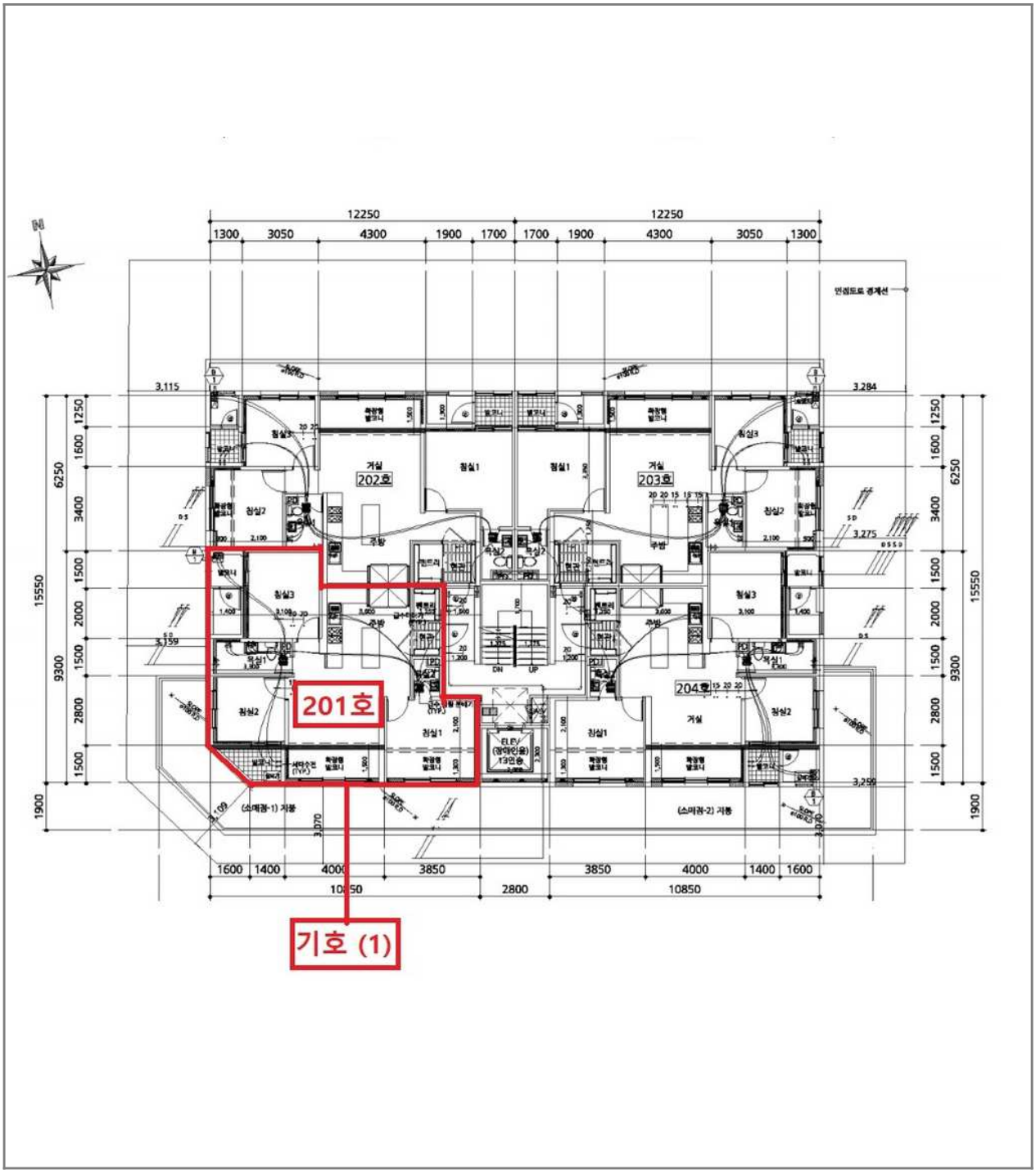
소 재 지	경기도 부천시 원미구 심곡동 89-11 골드캐슬아파트 2층 201호 외



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

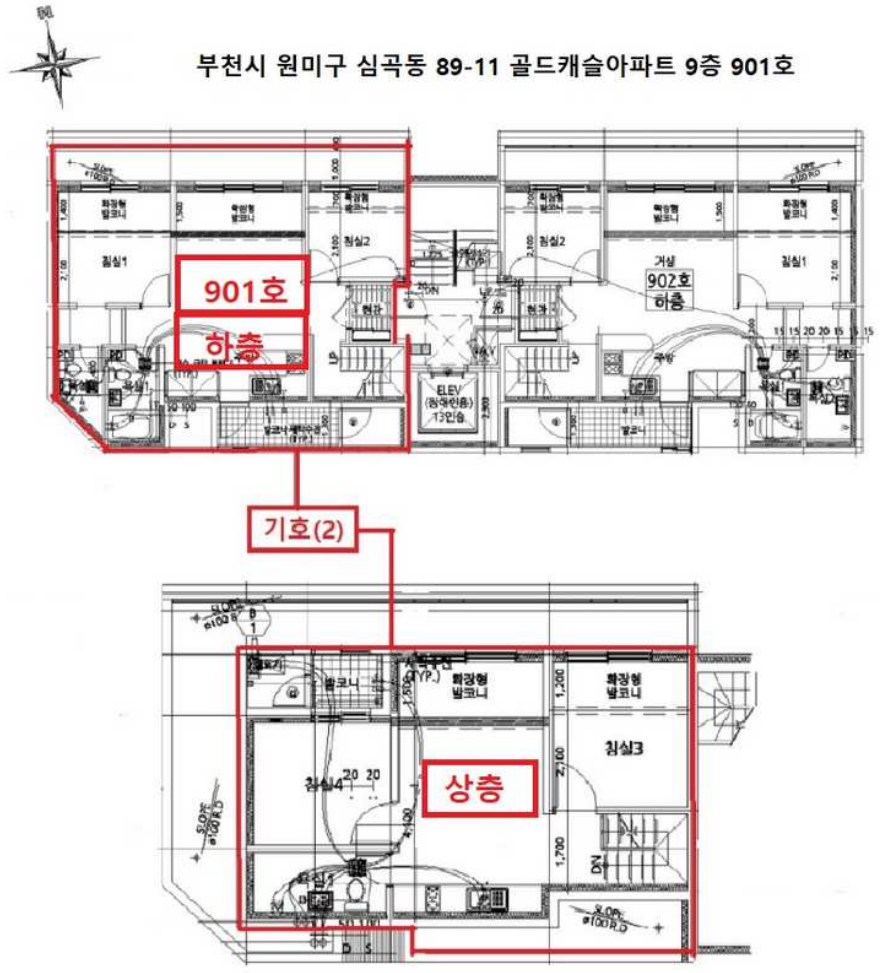
호 별 배 치 도 (기호(1))

소 재 지	경기도 부천시 원미구 심곡동 89-11 골드캐슬아파트 2층 201호



호 별 배 치 도(기호(2))

소 재 지	경기도 부천시 원미구 심곡동 89-11 골드캐슬아파트 9층 901호



사 진 용 지

소 재 지	경기도 부천시 원미구 심곡동 89-11 골드캐슬아파트 2층 201호외



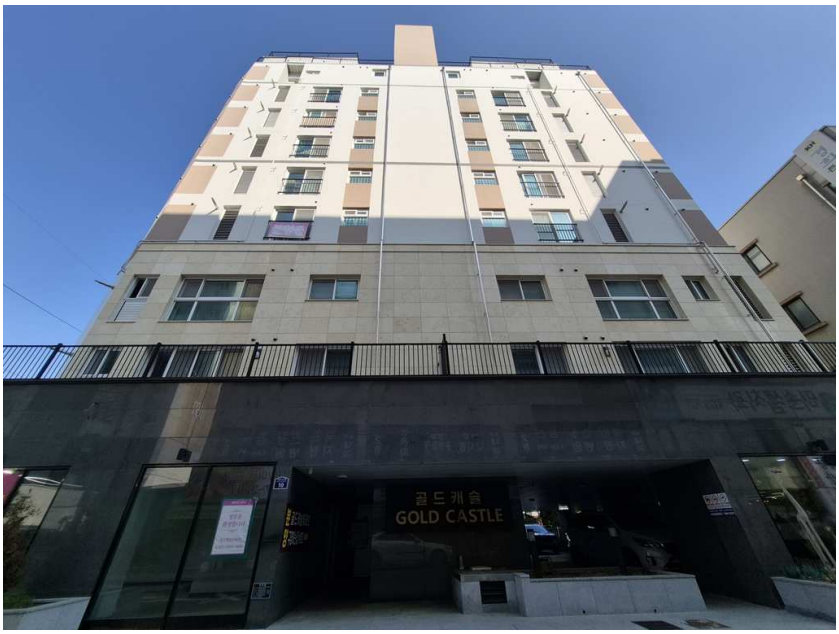
본건 기호(1),(2) 주위환경



본건 기호(1),(2) 전경

사 진 용 지

소 재 지	경기도 부천시 원미구 심곡동 89-11 골드캐슬아파트 2층 201호외



본건 기호(1),(2) 전경



본건 기호(1),(2) 출입문

사 진 용 지

소 재 지	경기도 부천시 원미구 심곡동 89-11 골드캐슬아파트 2층 201호외



기호 (1) 201호 현관문



기호(2) 901호 현관문