

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 박경식 소유물건(2025타경32742)

의뢰인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길

감정서번호 : AC0022-25

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.

안병철감정평가사사무소

TEL. 032-236-1212 FAX. 0504-360-4336

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사  
안병철

安炳哲

(인)

감정평가액	이억칠천만원정 (₩270,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박경식 (2025타경32742)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 03. 06	2025. 03. 06	2025. 03. 10	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	270,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩270,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 소사구 괴안동 소재 '부천부안초등학교' 북동측 인근에 위치하는 '노블하우스' 제3층 제302호에 대한 인천지방법원 부천지원 경매9계의 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 3월 6일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 6일에 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

미상임.

### 3. 기타 참고사항

- (1) 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- (2) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였으며, 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- (3) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부사항을 \*\*처리하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 부천시 소사구 괴안동 119-9 노블하우스 제3층 제302호	
도로명주소	경기도 부천시 소사구 부광로 40 (괴안동)	
주용도	제1종, 제2종 근린생활시설 및 공동주택(도시형생활주택) 17개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2016.04.08	
건물규모	층수	지하 1층/지상 8층
	연면적	1,458.2 m <sup>2</sup>
비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	3/302	다세대주택	49.55	27.96	77.51	27.21	63.93
합계 (1개호)			49.55	27.96	77.51	27.21	-

※ 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.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	건물명/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	괴안동 119-19	세웅빌/ 4/**	도시형생 활주택- 다세대	44.12	51.43	240,000,000 (@5,440,000)	2024.08.01 (2017.11.10)	-
#2	괴안동 111-40	교하이빌/ 3/**	다세대주 택	41.09	47.39	221,000,000 (@5,380,000)	2024.06.04 (2015.12.08)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## (3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 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.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.08.01/ 2025.03.06	
경기 서해안권 연립다세대	0.100% (1.00100)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.07	99.7
			기준시점 당시 지수	2025.01	99.8
		산식		$1 + (99.8 - 99.7) / 99.7$ $\approx 1.001$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		<b>1.000</b>	<b>-</b>

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	노블 하우스/3 /302	49.55	#1	5,440,000	1.000	1.00100	1.000	5,450,000	270,047,500	270,000,000
합계		49.55	-	-	-	-	-	-	-	270,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 주변	주택 및 상가혼용지대	중로각지	5,200,000-5,500,000	2종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	괴안동 121-15 리체양지빌/4/***	도시형생 활주택/단 지형다세 대주택	39.44	44.15	217,000,000	2024.09.13 (2015.04.10)	법원경매
					(@5,500,000)		
(2)	괴안동111-67 5/***	다세대 주택	40.69	49.82	222,580,000	2024.04.16 (2015.01.21)	법원경매
					(@5,460,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	경기 부천시 소사구 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	48,138,376,000	37,178,743,260	77.2	693	218	31.5
아파트	21,990,000,000	19,064,383,125	86.7	104	45	43.3
연립	359,000,000	255,387,741	71.1	7	2	28.6
오피스텔	413,000,000	341,404,016	82.7	5	2	40.0

(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 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	노블하우스 제3층 제302호	49.55	27.21	270,000,000
합계		49.55	27.21	270,000,000

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		노블하우스 제3층 제302호							
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1             가	경기도 부천시 소사구 괴안동	119-9 노블하우스	제1종, 제2종 근 린생활시설 및 공동주 택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 8층					
	[도로명주소] 경기도 부천시 소사구 부광로 40 (괴안동)		(도시형생 활주택)	지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층	425.54 272.29 252.58 163.93 163.93 162.37 152.02 34.19 36.19				
	상동	119-9	대	제2종 일반주거지역  (내)	498				
				철근콘크리트구조 제3층 제302호	49.55	49.55	270,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 77.51㎡	
				소유권	27.21				
				1.x ----- 대지권	498 x----- 498	27.21			
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 135,000,000 135,000,000		
		<b>합 계</b>					<b>₩270,000,000.-</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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 부천시 소사구 괴안동 소재 "부천부안초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위 일대는 동류형의 공동주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위 여건 보통시됨.

### (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 다수의 시내버스 노선 및 지하철역(역곡역/1호선)이 위치하고 있어 제반 대중교통 사정은 양호한 편임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층 건물내의 제3층 제302호 로서,  
 (사용승인 : 2016.04.08.)  
 외벽 : 몰탈위 드라이비트 및 돌붙임 마감  
 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감  
 창호 : 알미늄새시 창호임.

### (4) 이용상태

현황 '다세대주택'으로 이용중임.  
 (별지 '내부구조도' 참조)

### (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비 등 구비되어 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

완경사지대의 사다리형 토지로서, 주상용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북동측 및 남동측으로 로폭 약 12미터, 8미터의 포장도로에 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육 제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(부안초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(양지초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

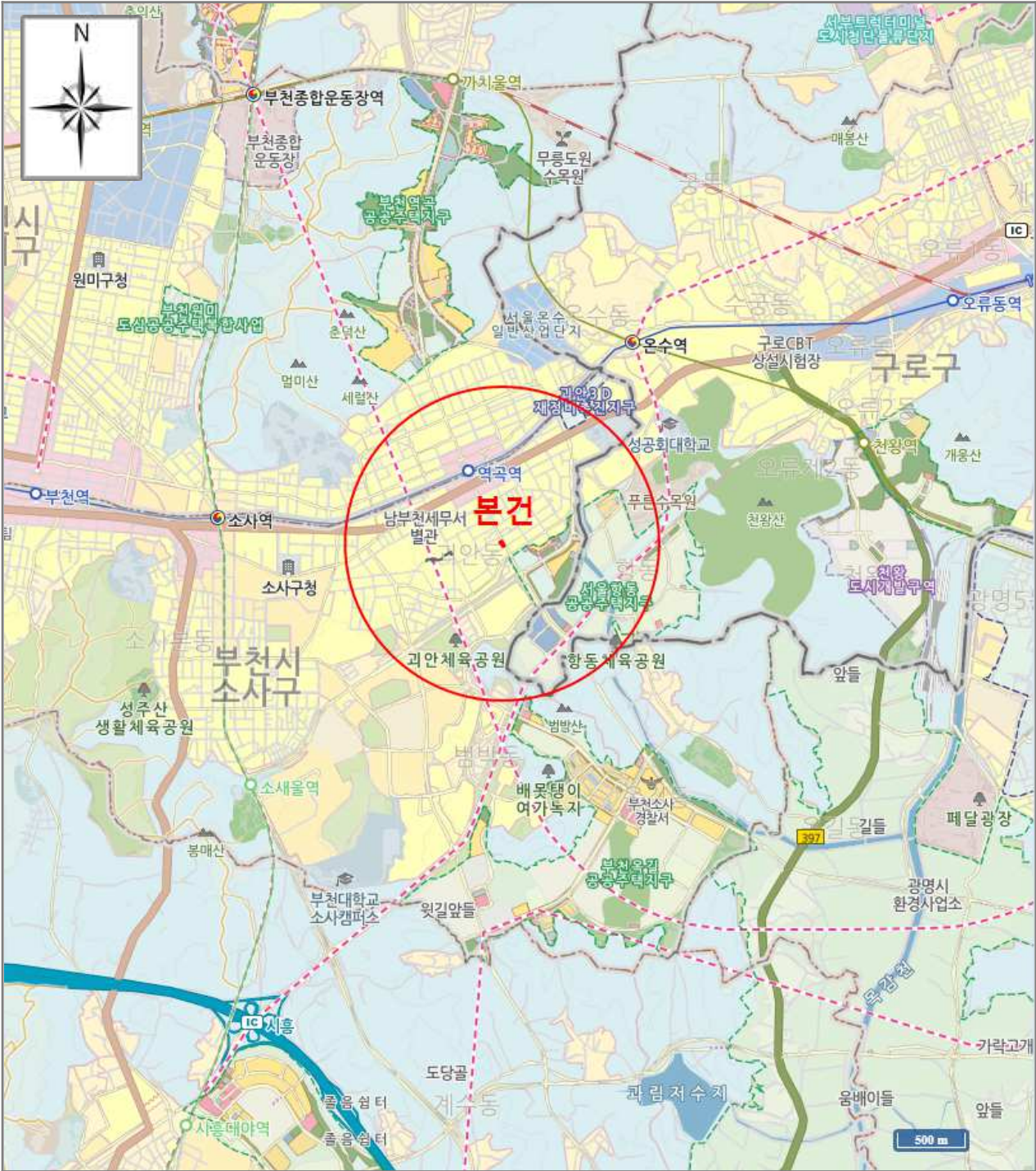
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사시 이해관계인 부재 등으로 임대관계 미상이며, 건물의 내부현황은 탐문조사 및 집합건축물대장상의 건축물현황도(내부구조도) 및 통상적인 이용상태 등을 참고하였음.

# 광역위치도

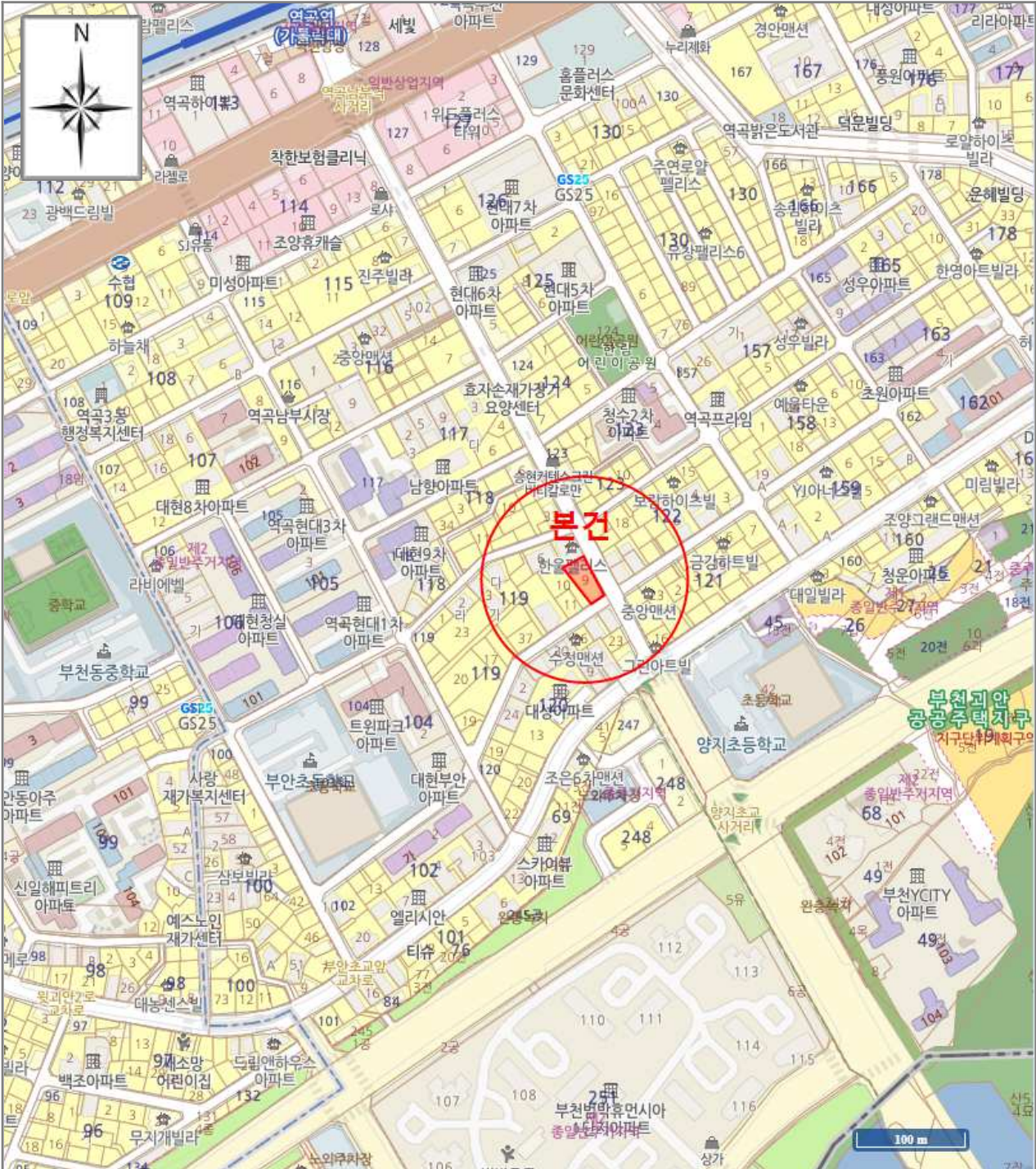
소재지	경기도 부천시 소사구 괴안동 119-9 노블하우스 제3층 제302호
-----	---------------------------------------



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

# 상세 위치도

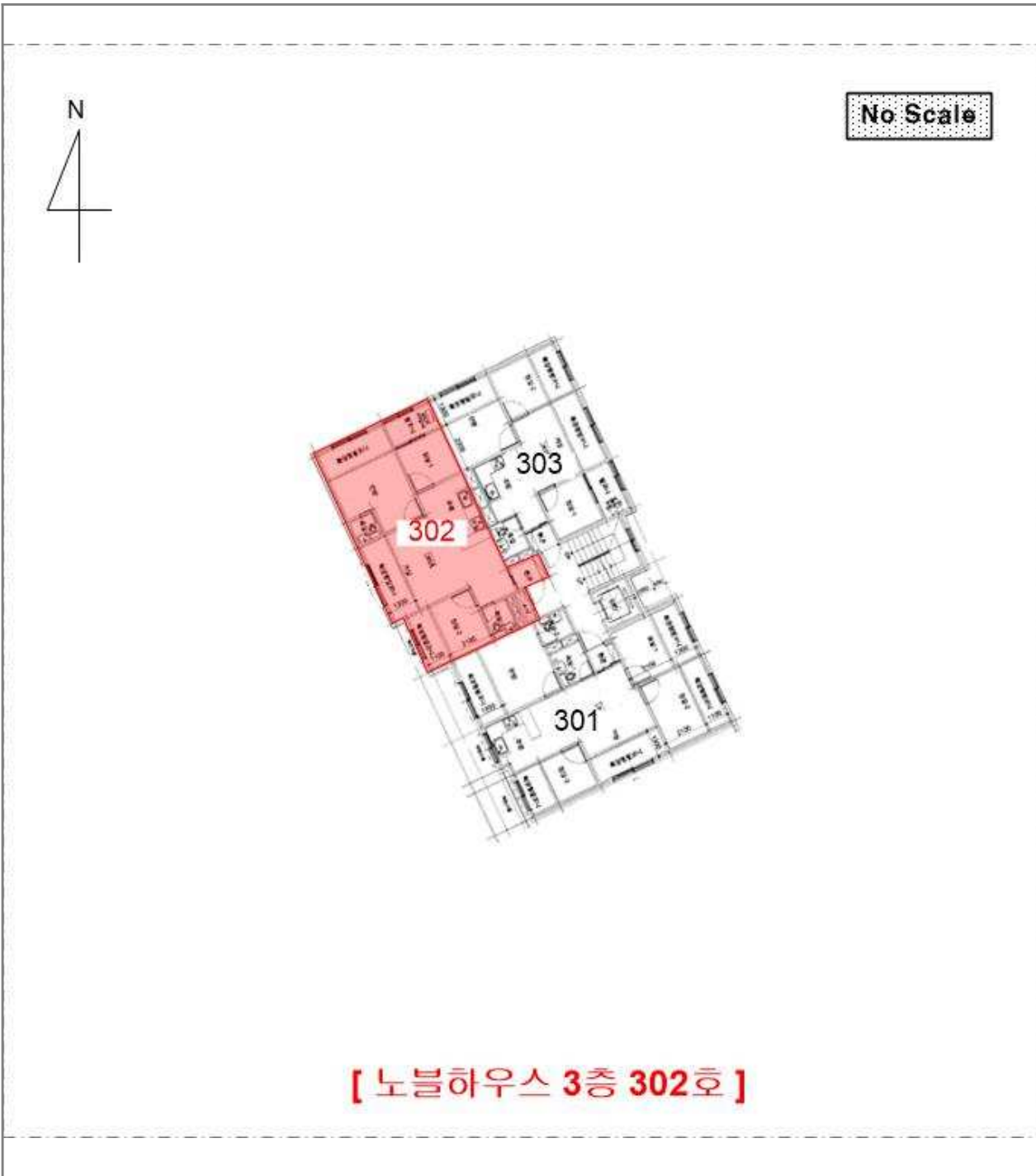
소재지	경기도 부천시 소사구 괴안동 119-9 노블하우스 제3층 제302호
-----	---------------------------------------



[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	--------	--------

# 지적 및 건물개황도

소재지	경기도 부천시 소사구 괴안동 119-9 노블하우스 제3층 제302호
-----	---------------------------------------



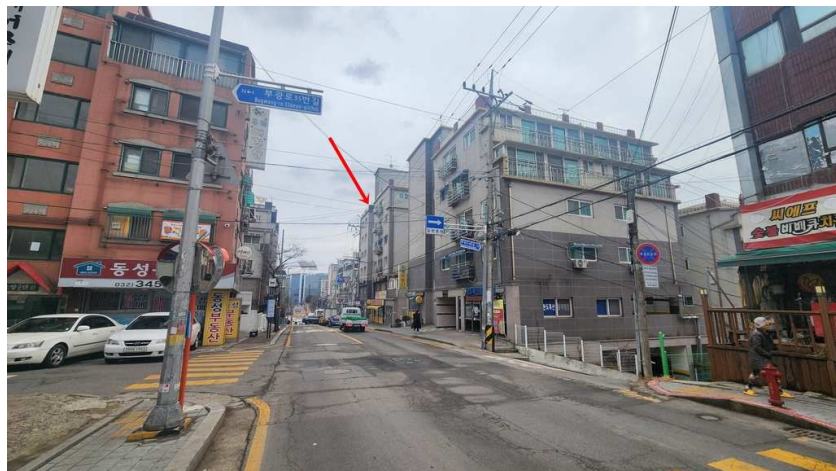
# 사 진 용 지

소재지

경기도 부천시 소사구 괴안동 119-9



본건(노블하우스) 전경: 남측에서 촬영



본건 및 주변 전경: 북측에서 촬영

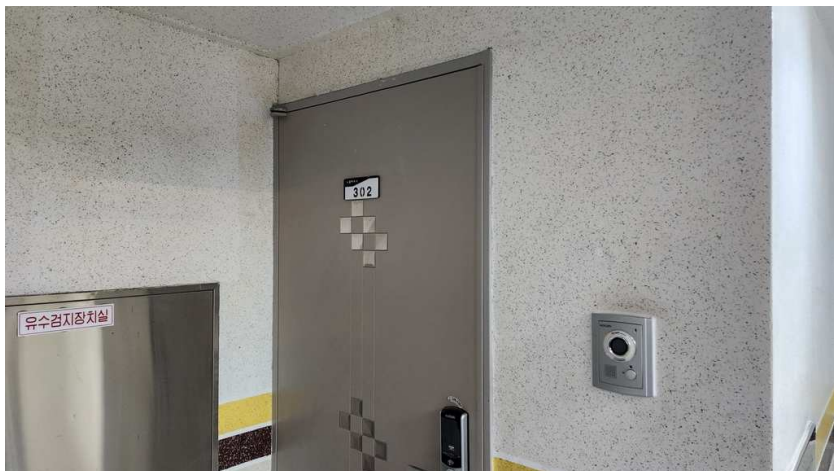
# 사 진 용 지

소재지

경기도 부천시 소사구 괴안동 119-9



본건(노블하우스) 공동출입구



본건(302호) 출입문

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : AC0022-25

인천지방법원 부천지원 귀하

의뢰번호 : 2025타경32742

## 육십사만구천원정 (₩649,000.-)

2025-03-05 일자 귀 제 『 2025타경32742 』 호로 의뢰하신 『 박경식 소유물건(2025타경32742) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	353,600	$(200,000 + (220,000,000 \times 11/10,000)) \times 0.8$
나.여비	220,000	
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000
물건조사비	10,000	
공부발급비	3,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	4,000	
특별용역비	-	
소계	237,000	
수수료합계(공급가액)	590,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	59,000	
총계	649,000	
기납부 착수금	-	
정산청구액	649,000	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 안병철감정평가사사무소 사업자등록번호 : 131-04-75439

★계좌번호★

국민은행 : 653601-01-355870

안병철감정평가사사무소

( TEL : 032-236-1212 FAX : 0504-360-4336 )

# 회 보 서

우)21996 인천광역시 연수구 해돋이로6번길 7, 106-803 (송도동)  
E-Mail : ahnbc12@KAPALAND.CO.KR

TEL. 032-236-1212  
FAX. 0504-360-4336

문서번호 : AC0022-25호

시행일자 : 2025. 03. 10

수 신 : 인천지방법원 부천지원  
사법보좌관 박정길

참 조 : 경매9계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 안병철감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.03.05자 귀 제 2025타경32742호로 의뢰하신『박경식 소유물건』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부 끝.

안병철감정평가사사무소