

감정평가서

건명	유제남 소유물건 (2025타경33409)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 안소율
평가서번호	G04-250502-001



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.

감정평가법인 공감(주) 경인지사



본사 : TEL.02-471-0309 FAX. 02-471-0308
경인지사 : TEL.070-4179-0309 FAX. 0505-182-4808

(구분건물)감정평가표

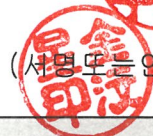
본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
박기학

박기학

감정평가법인 공감(주) 경인지사 지사장 김문성

(서명또는인)



감정평가의 일의칠천사백만원정 (₩174,000,000.-)

의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 안소울	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 부천지원 경매11계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	유제남 (2025타경33409)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.12	2025.05.09 ~ 2025.05.12	2025.05.13

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	174,000,000	
	이	하	여	백		
합계					₩174,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
김진명

김진명



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

I 감정평가 개요

1. 감정평가 개요

가. 본 감정평가는 경기도 부천시 소사구 괴안동에 소재하는 “부안초등학교” 남서측 인근에 위치하는 공동주택(도시형생활주택) 「노블레스힐(나동) 제2층 제201호」에 대한 인천지방법원 부천지원의 부동산강제경매 목적 감정평가임.

나. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관련 법규정과 감정평가 일반이론에 근거하였음.

다. 본건 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025. 05. 12. 임.

2. 감정평가 대상물건

표 대상물건

※ 출처 : 귀 제시목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등

단지 개요						
소재지	명칭(통칭)	구조/지붕	용도	동수	세대수	사용승인일
경기도 부천시 소사구 괴안동 94-10 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 안곡로58번길 27	노블레스힐 (나동)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하-층 지상5층	공동주택 (도시형 생활주택)	1개동	15세대	2016.05.20

※ 남서측으로 인접한 94-22지상에 본동과 연접하여 신축된 가동(14세대)가 소재하고 있음.

대상 호					
구분	동·층·호	전유면적 (㎡)	주거공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	공동주택공시가격 (2025.01.01)
대상 물건	제2층 제201호	35.4	5.58	27.1763	103,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

3. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법 및 기준

가. 감정평가방법 선정

1) 관련 제 규정 검토

규정 감정평가에 관한 규칙

【제12조】(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법” 이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)” 이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

【제16조】(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 감정평가방법 선정

본건 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제16조에 따라 주된 방법인 거래사례비교법을 적용하였으며, 주거용 집합건물인 대상물건의 특성상 비용성에 중점을 둔 원가법, 수익성에 중점을 둔 수익환원법 등 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 본건 감정평가에 적용이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

3) 거래사례비교법 적용

거래사례비교법의 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

나. 기타사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 용도, 동·층·호 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의하였음.
- 2) 구분소유 부동산은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 건물 부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분 감정평가는 곤란하나, 감정평가목적에 고려하여 토지와 건물의 일괄 감정평가액을 산출한 후 토지가액과 건물가액으로 배분하여 ‘구분건물감정평가명세표’ 상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 3) 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 의한 실지조사는 2025.05.09. ~ 05.12.에 수행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집·분석하였으며, 실지조사시 이해관계인 폐문 부재로 내부확인이 불가함에 따라 내부구조 및 이용상태 확인은 건축물대장 현황도면 및 외부관찰 등에 의하였으며, 유사 주택의 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는바 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

II 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법

가. 거래사례 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 거래사정이 정상으로 인정되고, 최근 거래되어 시점수정이 용이하고 최근의 가격수준을 잘 반영하며, 인근사례로서 위치적·물적 측면에서 가치형성요인이 가장 유사한 <사례A>를 선정함.

표 거래사례 선정

※ 출처 : 등기사항전부증명서,KAIS

기호	소재지 (경기도 부천시)	명칭(동), 층, 호	거래 시점	사용 승인일	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
A	소사구 괴안동 99-15	대명퍼스트빌 가동 제4층 제4**호	2025.02.08	2015.07.22	34.64	23.33	162,000,000	4,676,674
B	소사구 괴안동 100-19외	에스케이파인빌 비동 제2층 제2**호	2024.07.11	2017.09.28	61.97	44.91	280,000,000	4,518,315
C	소사구 괴안동 98	삼성펠리스 9차 제3층 제3**호	2024.06.01	2016.09.02	59.82	30.51	245,000,000	4,095,620

나. 사정보정 (1.000)

사정보정이란 거래사례의 거래금액이 당사자의 특수한 사정, 개별적 동기, 시장에 정통하지 못한 경우 등에 따라 가격이 부적절한 경우에 이를 정상화시키는 작업을 말하는 것으로, 선정된 본 거래사례는 인근지역 내 동일 또는 유사한 물건의 가격수준 및 시장 상황 등을 종합적으로 검토할 때 정상적인 거래로 여겨지므로, 별도의 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

다. 시점수정 (0.99900)

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 본 감정평가의 기준시점 간의 시간적인 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례를 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서, 본 감정평가는 국토교통부에서 발표하는 연립다세대 매매가격지수를 적용하여 시점수정함.

표 매매가격지수

연립다세대

지역 :경기 서해안권(25.02.08~25.05.12)

거래시점 : 2025.02.08, 2025년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.05.12, 2025년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년03월 지수를 적용함

2025.02.08 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 99.8

2025.05.12 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 99.7

시점수정치 : $99.7/99.8 \approx 0.99900$

라. 지역요인 비교 (1.000)

본건은 비교사례와 동일단지에 소재하여 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

마. 개별요인 비교 (1.050)

호별 가치에 영향을 미치는 개별적 수준의 비교로서 비교사례 대비 본건 개별호의 단지 외부·내부, 호별요인 및 기타요인 격차를 분석하였으며, 제반 개별요인은 아래와 같음.

개별요인 비교표

구분	항 목 (주 거 용)	격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
조건	항 목			
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.05	건물의 구조 및 마감상태와 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000	1.050	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

바. 시산가액 산정

거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
대상 물건	4,676,674	1.000	0.99900	1.000	1.050	35.4	173,658,141	174,000,000

※ 유효숫자 셋째자리까지 반올림하여 표시함

2. 가격참고자료

가. 인근 평가전례

표 인근 평가전례

※ 출처 : 감정평가정보체계

기호	소재지	명칭, 동, 층	평가 시점	평가 목적	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
1	소사구 괴안동 95-1	대준블루인 제5층 제5**호	2025.04.11	법원 경매	37.35	220,000,000	5,890,228
2	소사구 괴안동 94-1	삼성펠리스 11차 제5층 제5**호	2025.03.21	법원 경매	32.71	178,000,000	5,441,761
3	소사구 괴안동 94-10	노블레스힐(나동) 제3층 제3**호	2024.01.22	담보	37.32	196,000,000	5,251,876

나. 경매낙찰가율

표 경매낙찰가율

※ 출처 : 태인

지역	유형	기간	낙찰건수	낙찰가율(%)
경기도 부천시 소사구	다세대주택	최근 6개월 (2024.12~2025.05)	97	78.53

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅲ 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

감정평가액의 결정

구 분	시산가액
대상물건((노블레스힐(나동) 제2층 제201호)	174,000,000원

2. 감정평가액 결정 의견

본 집합건물의 감정평가액은 제반 법령 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 의거 적정하게 산정되었음.

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 안곡로58번길 27	94-10 위지상 노블레스 힐	공동주택 (도시형생 활주택)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층				
				1층	14.76			
				2층	169.7			
				3층	169.7			
				4층	169.7			
				5층	135.44			
				옥탑1층	18.81			
				대	437.2			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	35.4	35.4	174,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
				1 소유권	27.1763			
-----	-----	27.1763						
대지권	437.2							
					토지·건물 토 지 : 87,000,000 건 물 : 87,000,000	배분내역		
	합 계			이 하	여	백	₩174,000,000.-	

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

대상물건은 경기도 부천시 소사구 괴안동에 소재하는 "부안초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 부근일대는 동류형의 다세대주택 등 공동주택과 단독주택 등으로 형성된 주택지대로 주위환경 대체로 보통시됨.

(2) 교통상황

본동까지 제차량 접근 가능하며, 대중교통사정은 인근의 시내버스정류장까지 도보로 약 5분 이내 소요되나 지하철역(지하철1호선 역곡역)까지는 도보로 약 20여분 소요되는 바 전반적인 교통상황은 대체로 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 건물내 2층 201호 단위세대로 2016년 05월 20일 사용승인되었으며,

외벽: 석재판넬 붙임 및 후면 드라이비트 등

내벽: 벽지도배 및 일부 타일 등

창호: 새시창 구조임.

(4) 이용상태

공동주택(다세대주택)으로 이용중임(별지 "도면" 참조)

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) | |

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비와 개별난방설비 되어있으며, 공동설비로 승강기설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

북동향 완경사지대에 소재하는 토지를 축대를 이용하여 평탄하게 조성한 가장형으로 공동주택(도시형생활주택) 건부지로 이용하고 있음.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대지권의 대상인 토지는 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합)이며, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(삼오유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

부합함.

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)

- 임대관계는 조사하지 못하였으나 등기사항전부증명서상 주택임차권등기 되어있음.
- 현장조사시 폐문부재로 인해 내부확인이 불가하여 내부구조 및 이용상태 등의 확인은 건축물대장 현황도면 및 외부관찰 등에 의하였는바 참고하시기 바람.
- 별첨 "사진용지"와 같이 본토지 남서측 인접지상(94-22지상)에 본 건물과 동일한 형태의 건물(가동으로 통칭)이 연접하여 소재하고 있어 외관상 1동으로 목측됨.
- 집합건축물대장상 본동은 위반건축물(괴안동 생활안전과-3911(2016.9.23.)호에 의거 4층 일조권위반 및 503호 철근콘크리트 10.4㎡ 불법증축)로 등재되어 있음.

광역위치도



소재지	경기도 부천시 소사구 괴안동 94-10번지
-----	-------------------------



위 치 도



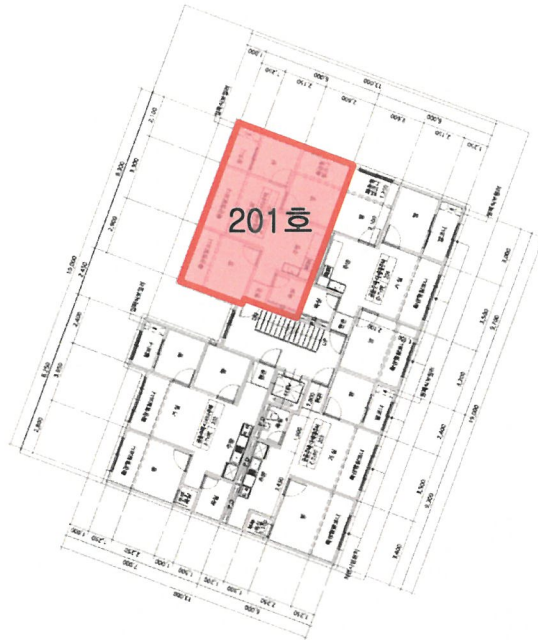
소재지	경기도 부천시 소사구 괴안동 94-10번지
-----	-------------------------



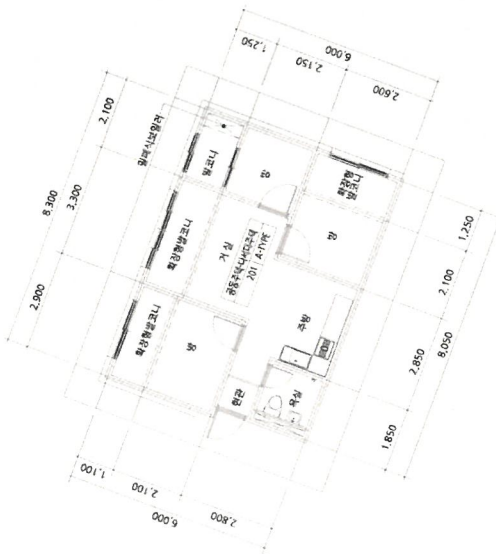
내 부 구조 도



None Scale



[노블레스힐 제2층 호별배치도]



[노블레스힐 제2층 제201호 내부구조도]

사 진 용 지



북측 인근에서 촬영한 본동(나동) 및 연접한 동(가동) 전경



남서측 인근에서 촬영한 연접한 동(가동) 및 본동(나동) 전경

사 진 용 지



공용출입문 전경



대상호(201호) 출입문 전경

사 진 용 지



대상호(201호) 외관 전경



본동 서측에서 북동측으로 촬영한 주위 전경