감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	윤재능 소유물건(2025타경34092)
의 뢰	인:	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득
감정평가서번호:		나이스25-801

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.

나이스감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

오 현 식

감정평가액	이억원정(₩200,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매12계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	윤재능 (2025타경34092)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.13	2025.08.01 ~ 2025.08.13	2025.08.13

감정평가내용	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	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 백	200,000,000 여
	합 계					₩200,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ.감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 원미구 심곡동에 소재하고, “심곡초등학교” 북측 인근에 위치한 부동산((통칭 “뉴센스빌”) 3층 302호)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 8월 13일임.

본건 감정평가와 관련한 사전조사, 공부발급, 실지조사, 자료수집 등은 2025.8.1 ~ 2025.8.13.에 실시함.

4. 감정평가 기준 및 근거

본건 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관계 법령과 감정평가이론을 적용하였음.

5. 참고사항

감정평가 대상 및 목록표시는 귀 제시목록에 의함.

본건 구분건물의 내부는 관련 공부서류 집합건축물대장, 건축물현황도 및 일반적인 이용상황을 고려하였음(경매 참여, 입찰 등의 경우에 현황이 도면 등과 상이할 수 있으므로 재확인 및 주의요함).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상 물건의 개요

소재지 (도로명주소)	경기도 부천시 원미구 심곡동 297-2 [도로명주소 : 경기도 부천시 원미구 신흥로99번길 13]					
건물명·동·호수	(통칭 "뉴센스빌") 3층 302호					
용 도	다세대주택					
건물의 규모	지상 5층					
건물의 구조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕					
사용승인일	2010.4.14.					
기호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)	비고	
1	3층 / 302호	40.65	5.445	23.18	-	

* 공용면적은 집합건축물대장상 공용부분 합계임(분양 등의 공용면적, 공급면적 표시와 상이할 수 있으므로 참고 바람).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ.감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 감정평가 방법으로 ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”, ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”, ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”, ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”등이 있음.

나. 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 집합건물의 가액은 건물 및 토지가 일체로 이용되는 것을 상정한 것이며, 불가분의 이용관계가 있으므로 통상 건물 및 토지의 배분가액을 나누어 제시하지는 않으나, 감정평가액을 건물 및 토지의 배분가액으로 표시한 것은 참고적으로 제공하는 것이며 집합건물의 일반적인 건물 및 토지의 배분비율 등을 참작하여 가액을 배분하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 감정평가

가. 평가개요

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

나. 비교사례 선정

1) 인근 거래사례

[등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	명칭 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원) (전유면적당 단가 원/㎡)	거래시점 (계약일)	비고
A	심곡동 ***	늘푸른그린빌 **층 **호	39.8	23.07	195,000,000 (약@4,899,000원/㎡)	2023.8.3.	

* 거래사례의 상세 사항은 개인정보 보호차원에서 미상 처리함
* 거래단가는 천원 미만 절사함
* 한국부동산원 감정평가정보체계 참조

2) 비교사례 선정

본건 인근에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 가치형성요인상의 비교가능성이 높다고 인정되는 거래사례 기호 "A"를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

비교 거래사례는 인근지역의 정상적인 가격수준을 반영하고 있다고 판단되어 별도의 보정요인 없음(1.00).

라. 시점수정

한국부동산원의 경기도 서해안권 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 산정함.

구 분	가격지수	비고
본건의 기준시점 매매가격지수(기준시점 : 2025.8.13.)	99.8	연립다세대 지역 :경기 서해안권(23.08.03~25.08.13)
비교사례의 거래시점 매매가격지수(거래시점 : 2023.8.3.)	100.3	거래시점 : 2023.08.03, 2023년07월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.08.13, 2025년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년06월 지수를 적용함 2023.08.03 매매 가격지수 (적용:2023년07월) : 100.3 2025.08.13 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 99.8 시점수정치 : 99.8/100.3≒0.99501
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	**0.99501**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	항 목(세항목)	본건	사례	
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등)등	0.94	1.00	본건은 사례와 비교하여 차량이용 편리성 등의 외부요인에서 열세함
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형),단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.03	1.00	본건은 사례와 비교하여 경과연수에 따른 노후도 등의 내부요인에서 우세함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.04	1.00	본건은 사례와 비교하여 층별, 향별 효용 등의 호별요인에서 우세함
기타요인	장래의 동향, 기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
격차율 계		**1.007**	**1.00**	

바. 시산가액

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적비교 (본건/사례)	산정가액 (원)	비준가액 (원)
1	195,000,000	1.00	0.99501	1.007	40.65 / 39.8	199,557,937	200,000,000

* 비준가액은 산정가액 십만원 단위에서 반올림함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 참고자료

가. 인근 유사부동산 시세

조사 내용
본건과 유사한 물건은 위치 및 건물상태 등에 따라 편차를 보이고 있으며 인근에 비교가능한 구분건물의 경우 건물상태, 건물용도 등에 따라 전유면적당 4,000,000원/㎡ ~ 5,000,000원/㎡내외 수준을 보이고 있음.

나. 인근 평가사례

〔출처 : 한국감정평가사협회〕

기호	소재지 지번	명칭 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원) (전유면적당 단가 원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
a	심곡동 ***	동남캐슬 **동 **층 ***호	43.63	220,000,000 (약@5,042,000원/㎡)	2025.2.7.	경매	
b	심곡동 ***	대림프라우드빌 **층 ***호	35.99	183,000,000 (약@5,084,000원/㎡)	2025.3.11.	경매	

* 사례의 상세 사항은 개인정보 보호차원에서 미상 처리함

2. 감정평가액 결정

기호	소재지	유형(명칭)	동, 호수	감정평가 금액(원)	비고
1	경기도 부천시 원미구 심곡동 297-2 [도로명주소 : 경기도 부천시 원미구 신흥로99번길 13]	다세대주택 (통칭 “뉴센스빌”)	3층 302호	200,000,000	

- 거래사례비교법에 의한 시산가액은 상기 참고가격 자료(시세수준, 평가전례 등)에 의해 합리성이 인정되므로 비준가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1.	경기도 부천시 원미구 심곡동 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 신흥로99번길 13	297-2	공동주택	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 5층				
				1층	6.72			
				2층	90.66			
				3층	90.66			
				4층	90.66			
				5층	94.76			
	1.경기도 부천시 원미구 심곡동	297-2	대	제2종일반주거지역	187.8			
				(내)				
				3층 302호	40.65	40.65	200,000,000	비준가액 (전유 및 공용부분 포함)
					23.18			
				1.소유권대지권	187.8x----- 187.8	23.18		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**100,000,000**	
						건 물 :	**100,000,000**	
	합 계						**₩200,000,000.-**	
			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 원미구 심곡동에 소재하고, “심곡초등학교” 북측 인근에 위치하며 주위는 공동주택, 학교, 공원, 근린생활시설 등이 혼재하며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 건물까지 차량접근 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 5층 건물 내 제3층 제302호이며,
외벽 : 외벽 페인팅, 치장벽돌 등 마감
창호 : 샷시 창호

(4) 이용상태

“다세대주택”임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수시설 등 구비되어 있음. 정상 작동 여부는 입찰 참가시 별도로 확인하시기 바람.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

경사지를 평탄하게 조성한 가장형 토지이며, “다세대주택” 건부지임.

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

북측으로 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(접합),
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(두리유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(새싹유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(심곡초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(심곡초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

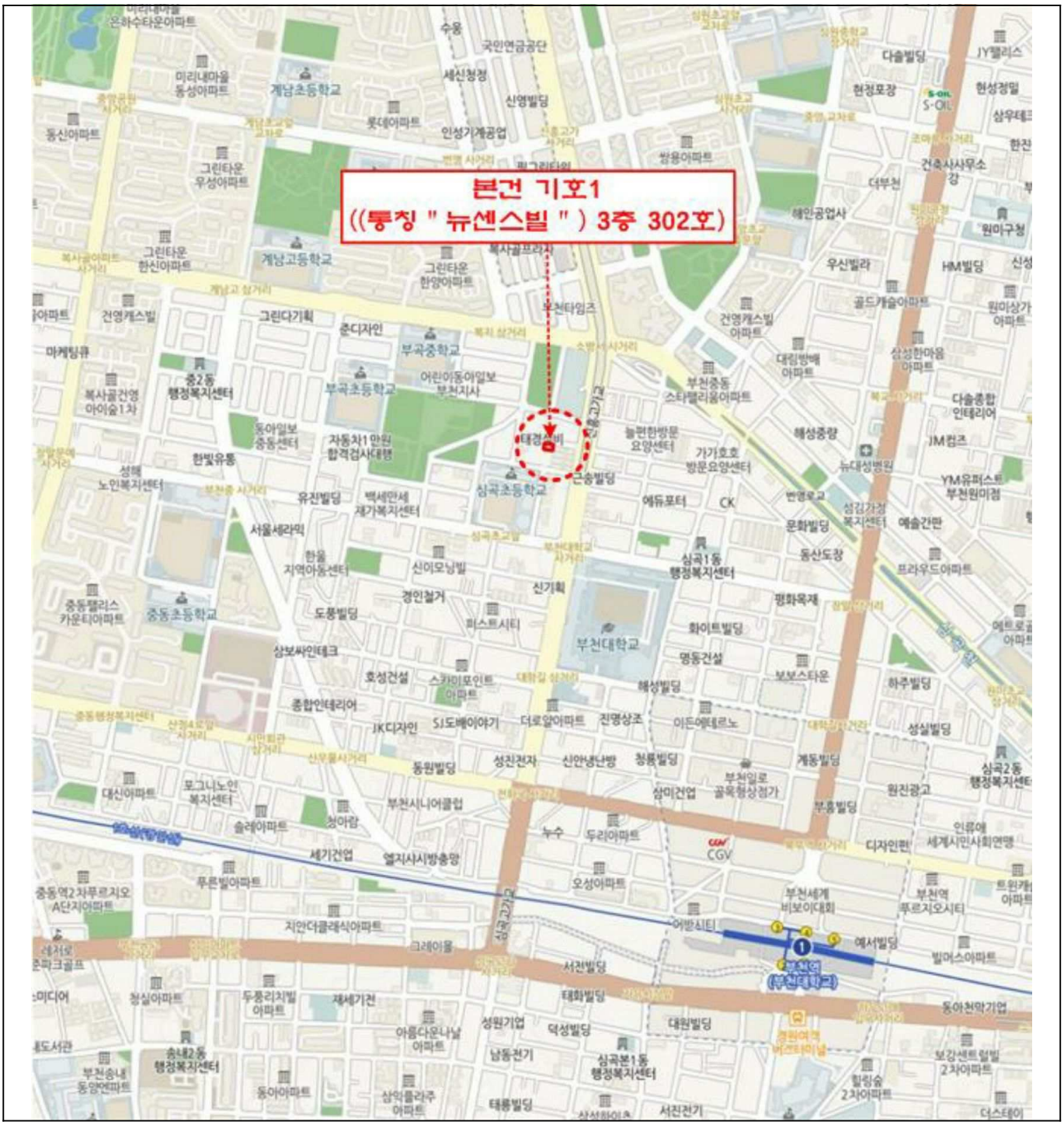
임대관계 미상임.

본건 구분건물의 내부는 관련 공부서류 집합건축물대장, 건축물현황도 및 일반적인 이용상황을 고려하였음(경매 참여, 입찰 등의 경우에 현황이 도면 등과 상이할 수 있으므로 재확인 및 주의요함).

본건 등기사항전부증명서상 임차권등기명령(2024.4.8.)이 되어 있으므로 관련 사항은 등기사항전부증명서를 참고바람.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 부천시 원미구 심곡동 297-2 3층 302호



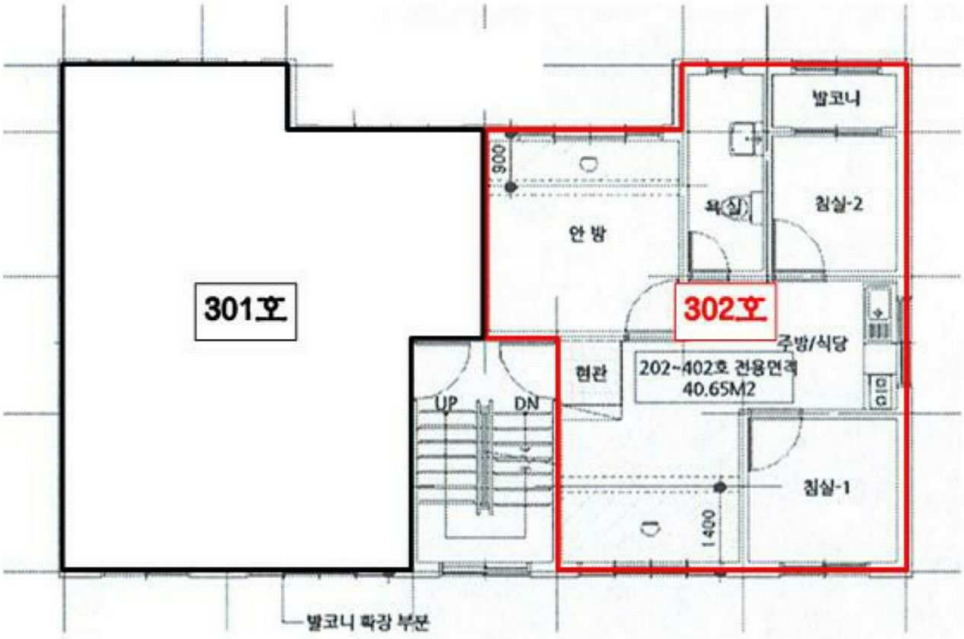
위 치 도

소 재 지	경기도 부천시 원미구 심곡동 297-2 3층 302호

건 물 개 황 도

NO Scale

호별배치도



본건 기호1((통칭 " 뉴센스빌 ") 3층 302호)

* 유의사항 : 상기 도면 표시 등은 이해를 돕기 위한 것으로 실제와 상이할 수 있는 점을 경매 참여, 입찰 등의 경우에 반드시 유의바람.

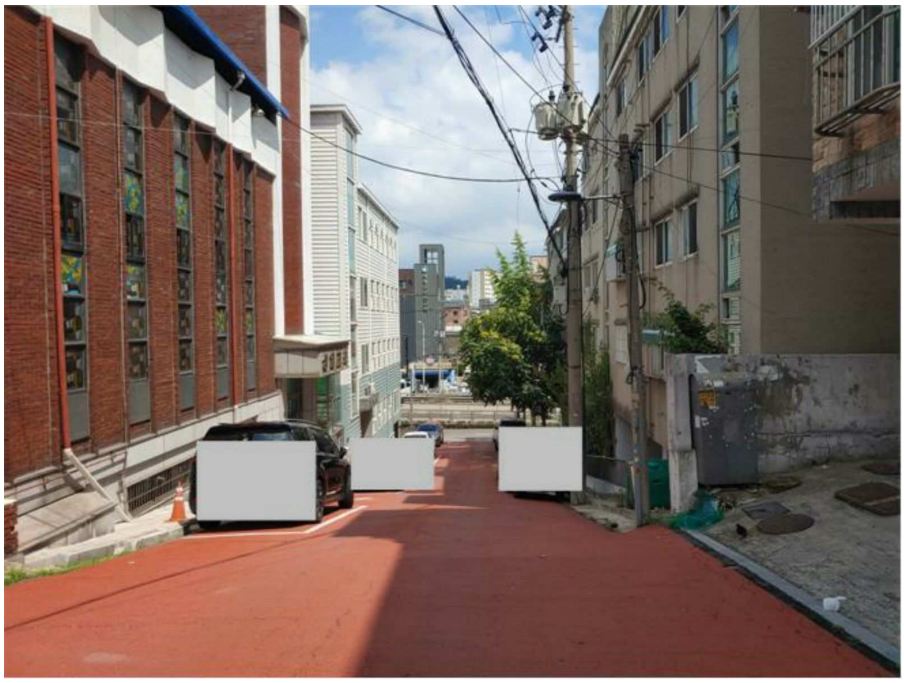
사 진 용 지

본건 전경(기호 1)

1층 공용출입구 전경

사 진 용 지

본건 현관 전경



인근 전경