감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 남현화 소유물건(2026타경273)

의 뢰 인 : 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 이광구

감정서번호 : H2026-0713-1011

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.

김현진감정평가사사무소

TEL. 010-9010-1207　　FAX. 0505-182-3407

한국감정평가사협회

H2026-0713-1011

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

김현진 (인)

감정평가액	**팔억육천만원정 (₩860,000,000.-)**			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 이광구	감정평가 목적	경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매6계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	남현화 (2026타경273)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항		2026. 07. 14	2026. 07. 13 ~ 2026. 07. 14	2026. 07. 14

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
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	860,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩860,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

H2026-0713-1011

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	부천옥길자이 제102동 제21층 제2101호

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 소사구 옥길동 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 범안로 219번길19	776-1 부천옥길 자이 제102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 경사지붕 29층 1층 2층 ~ 28층 각 29층	 297.3545 466.7519 396.7601			
1	상동	776-1	대	일반상업지역	23,749.3			
가				(내) 철근콘크리트구조 제21층 제2101호 35.9323 1 소유권대지권	96.13 23,749.3x-- 23,749.3	96.13 35.9323	860,000,000	비준가액 공용면적포함
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 344,000,000 516,000,000	
	합 계						**₩860,000,000.-**	
				이 하	여	백		

한국감정평가사협회

H2026-0713-1011

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 소사구 옥길동 소재 '옥길산들초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '부천옥길자이' 제102동 제2101호에 대한 인천지방법원 부천지원 경매6계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

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

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 **2026년 07월 14일**을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2026년 07월 13일부터 2026년 07월 14일까지 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식

3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

(1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 내부구조는 수 차례 현장실사에 임하였으나, 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부구조를 직접 확인할 수 없어 부득이하게 집합건축물대장현황도면 및 탐문조사 내용 등에 의하여 표기하였는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원 요청에 의거하여 대상부동산의 평가액을 한국감정평가사협회 등에서 제시하는 집합건물 배분비율 및 인근 지가상항 등 제 요소를 참작하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표상 기재하였으니, 경매 진행시 참고 바람.

한국감정평가사협회

II. 대상 부동산의 개황

1. 전체 단지 개요

[출처:집합건축물대장 표제부]

소재지	경기도 부천시 소사구 옥길동 776-1 부천옥길자이 제102동 제2101호 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 범안로219번길 19		
명칭	부천옥길자이 102동		
구조	철근콘크리트구조	**층수(지하/지상)**	지상 29층
주용도	공동주택(아파트)	**규모**	113세대
사용승인일	2018.01.26	**대지면적(㎡)**	-
연면적(㎡)	13,296.4159	**비고**	-

2. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	비고
가	102/21/2101	아파트	96.13	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	전유 면적(㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	옥길동 776-1	***/ **/****	공동주택 (아파트)	84.6723	738,000,000 (@8,720,000)	2026.04.12 (2018.01.26)	-
#2	옥길동 776-1	***/ **/****	공동주택 (아파트)	96.13	780,000,000 (@8,110,000)	2026.02.07 (2018.01.26)	-

※ 상세주소는 개인정보 보호상 생략함.

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	전유 면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	옥길동 776-1 ***/**/****	공동주택 (아파트)	96.13	899,000,000 (@9,350,000)	2026.06.04 (2018.01.26)	법원경매
(2)	옥길동776-1 ***/**/****	공동주택 (아파트)	90.5684	810,000,000 (@8,940,000)	2026.01.19 (2018.01.26)	법원경매

※ 상세주소는 개인정보 보호상 생략함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	가격수준	비 고
본건유사	8,000,000원/㎡ ~ 9,000,000원/㎡내외수준	층별, 호별 및 향별요인 등에 따라 차이를 보임.

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

용도별	경기 부천시 소사구 2025년 07월 ~ 2026년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	55,789,780,000	39,824,712,568	71.4	935	266	28.4
아파트	41,802,000,000	29,351,510,162	70.2	214	68	31.8
연립	588,000,000	475,500,000	80.9	9	2	22.2

다. 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 최근 거래사례로서 비교가능성이 높은 <거래사례 #1>을 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

■ 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			
경기 서해안권 부천시 아파트	0.598% (1.00598)	거래시점 / 기준시점		2026.04.12/ 2026.07.14	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2026.03	100.3
			기준시점 당시 지수	2026.05	100.9
		산식		1 + (100.9 - 100.3) / 100.3 ≒ 1.00598	

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

조 건	세부항목		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별요인	층별 효용	-	1.02	본건은 사례대비 층별효용 등 우세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용	-		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	-
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			**1.020**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한/비준가액

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례 일련 번호	거래사례 단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
가	102/21 /2101	96.13	#1	8,720,000	1.000	1.00598	1.020	8,950,000	860,363,500	860,000,000
합계		96.13	-	-	-	-	-	-	-	860,000,000

한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
가	102/21/2101	96.13	860,000,000
합 계			**860,000,000**

2. 결정의견

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

한국감정평가사협회

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 옥길동 소재 '옥길산들초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 공동주택 및 소규모 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 전반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 29층 건물 내 21층 2101호로서,
외벽 : 몰탈위 페인트 마감 등임.
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

'아파트'로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 승강기설비, 화재탐지설비 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형토지로 공동주택의 건부지로 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)	

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 단지 내 포장도로와 외곽 공도가 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

옥길동 776-1 :일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로1류(폭 10m ~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등 토지거래허가구역, 대상:단독,다가구,아파트,연립,다세대(2025.8.26.~2026.8.25.))

(9) 공부와의 차이

없 음.

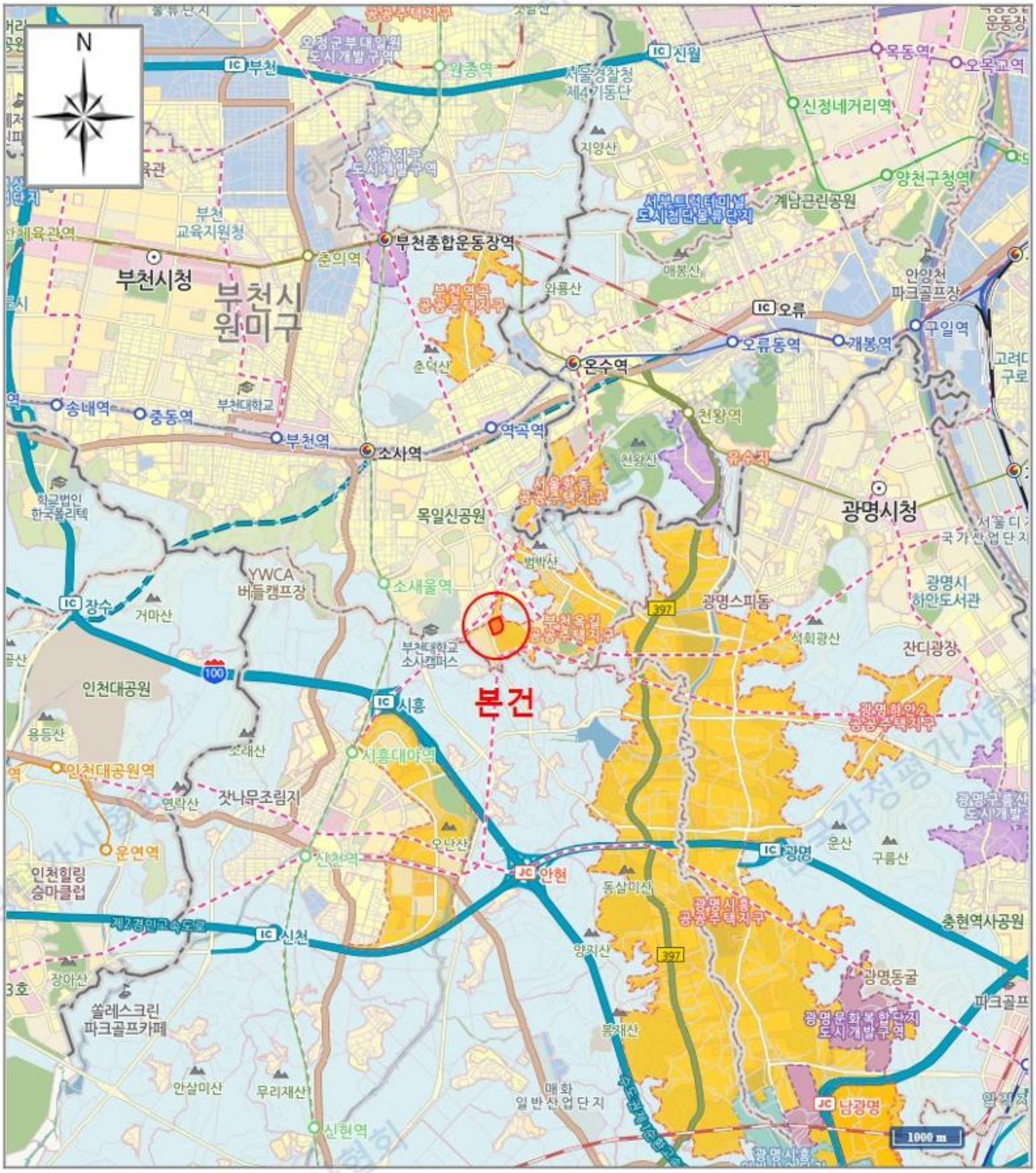
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

H2026-0713-1011

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 부천시 소사구 옥길동 776-1 부천옥길자이 제102동 제21층 제2101호

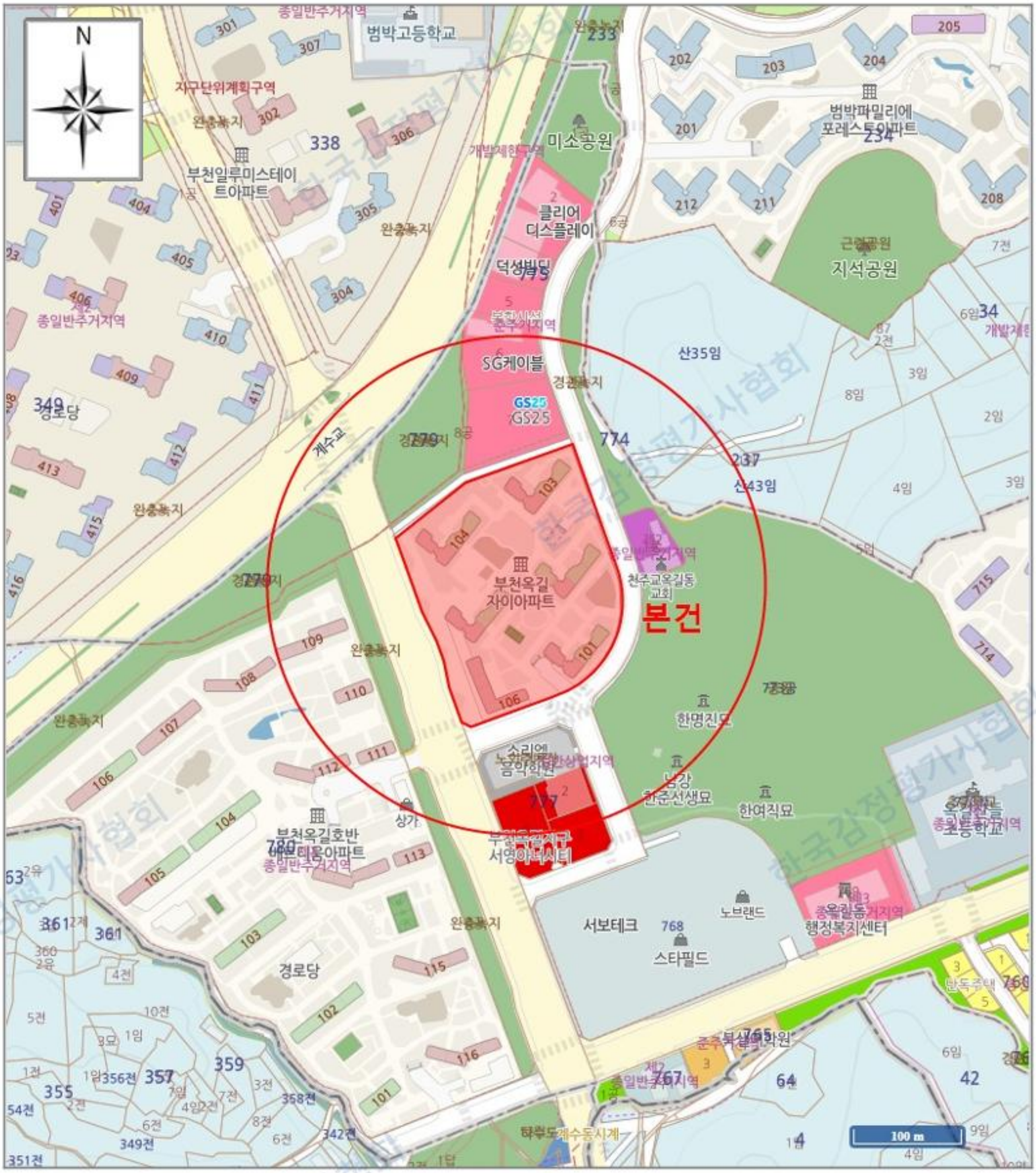


한국감정평가사협회

H2026-0713-1011

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 부천시 소사구 옥길동 776-1 부천옥길자이 제102동 제21층 제2101호

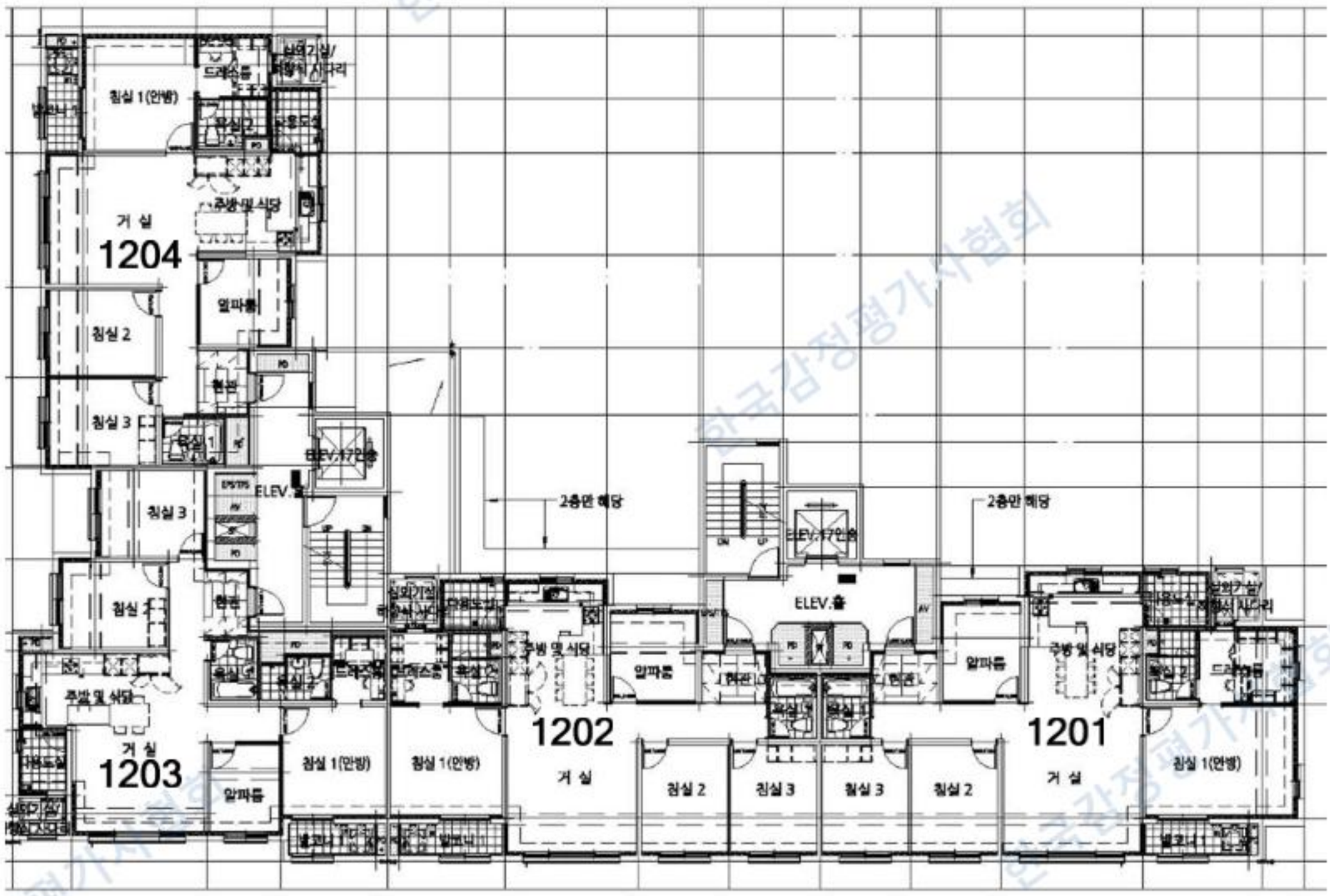


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

건 물 개 황 도

NO SCALE

[호별배치도 및 내부구조도]



한국감정평가사협회

H2026-0713-1011

사 진 용 지

소 재 지	경기도 부천시 소사구 옥길동 776-1 부천옥길자이 제102동 제21층 제2101호



본건 및 주변전경



본건 및 주변전경

한국감정평가사협회

H2026-0713-1011

사 진 용 지

소 재 지	경기도 부천시 소사구 옥길동 776-1 부천옥길자이 제102동 제21층 제2101호



본건 및 주변전경



1층 출입구 전경

한국감정평가사협회

H2026-0713-1011

사 진 용 지

소 재 지	경기도 부천시 소사구 옥길동 776-1 부천옥길자이 제102동 제21층 제2101호



1층 출입구 전경



1층 출입구 전경

한국감정평가사협회

H2026-0713-1011

사 진 용 지

소 재 지	경기도 부천시 소사구 옥길동 776-1 부천옥길자이 제102동 제21층 제2101호



복도전경



본건전경

한국감정평가사협회