

감정평가서

건명	조영환 소유물건(2025타경1561)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진
감정서번호	MRH250424001-1

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.

마루한감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 서 원

감정평가액	사억팔천육백만원정 (₩486,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	조영환 (2025타경1561)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.29	2025.04.28 ~ 2025.04.29	2025.04.29		
감 정 평 가 내 용	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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	-	486,000,000 백
	합 계					₩486,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 마산동 소재 "은여울중학교" 남측 인근에 위치하는 이편한세상한강신도시2차 제103동 제5층 제501호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 기준시점 및 기준가치

1) 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 04월 28일 ~ 2025년 04월 29일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 29일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

소재지	경기도 김포시 마산동 672-3 이편한세상한강신도시2차 제103동 제5층 제501호		사용승인 일자	2018.05.03				
건물 주용도	아파트		구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				
전체층수	25층							
구 분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용 도
기호	해당 층·호수							
가	제5층	제501호	84.9791	26.7044	111.6835	76.09	54.1234	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건 구분건물의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 본건 호별위치와 내부구조 및 이용 상태는 관계인의 폐문부재로 표준적인 이용상태 및 집합건축물대장도면을 기준으로 현지 조사한 사정 등을 참조하여 작성하였음.

다. 귀 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하였는 바, 경매 진행 시 참고 바람. [아파트의 토지,건물 배분비율표 참조 - 한국부동산연구원]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 비수익용 부동산이라는 점 및 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일			
①	마산동 672-3	이편한세상 한강신도시2차 제103동 4층/제○○호	84.9791	2024.06.03	490,000,000	5,766,123	-
				2018.05.03			
②	마산동 672-3	이편한세상 한강신도시2차 제107동 21층/제○○호	84.9791	2024.08.10	497,000,000	5,848,496	-
				2018.05.03			

2) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
㉠	마산동 672-3	이편한세상 한강신도시2차 제106동 13층/제○○호	74.6714	경매	2025.04.18	416,000,000	5,571,075
					2018.05.03		
㉡	마산동 672-1	한강동일스위트 더파크뷰2단지 제708동 13층/제○○호	84.9584	경매	2025.03.25	473,000,000	5,567,430
					2020.12.17		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 감정평가액의 산출 및 결정

(1) 적용사례의 선정

동일 아파트단지 내의 거래사례로서, 인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 위치별, 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 거래사례①을 선정함.

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일			
①	마산동 672-3	이편한세상 한강신도시2차 제103동 4층/제○○호	84.9791	2024.06.03	490,000,000	5,766,123	-
				2018.05.03			

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

① 시점수정 기준

- ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- ㄴ. 사례는 아파트로서 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 지역별 아파트매매가격지수(경기 경의권 김포시)를 활용하여 시점수정치를 산정 하되, 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

② 시점수정치 내용

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
경기도 김포시 (24.06.03~25.04.29)	0.99206	아파트 지역 :경기도 김포시(24.06.03~25.04.29) 거래시점 : 2024.06.03, 2024년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.04.29, 2025년03월 지수를 적용 함 2024.06.03 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 88.2 2025.04.29 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 87.5 시점수정치 : $87.5/88.2 \approx 0.99206$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

구 분	조 건	격차율 (본건/사례①)	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건은 사례① 대비 대체로 유사함
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성 (대형,중형,소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	본건은 사례① 대비 대체로 유사함
개별요인 (호별요인)	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건은 사례① 대비 대체로 유사함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	거래사례 및 평가선례 감안
누 계 치		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래사례 단가(원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/m ²)	전유면적 (m ²)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	5,766,123	1.000	0.99206	1.000	5,720,340	84.9791	486,109,345	486,000,000

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였음.

기호	소재지	건물명, 동 층·호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가액(원)
가	경기도 김포시 마산동 672-3	이편한세상한강신도시2차 제103동 제5층 제501호	84.9791	54.1234	486,000,000
합 계					₩486,000,000

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 가	경기도 김포시 마산동 [도로명주소] 경기도 김포시 173-59	672-3 이편한 세상 한강 신도시 2차 제103동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 25층									
					1층	451.3085							
					2층	435.1886							
					3층	435.1886							
					4층 ~ 25층 각	431.2301							
					23층	431.2301							
					24층	431.2301							
					25층	431.2301							
					672-3	대	자연녹지지역 제3종일반주거지역	41,995.9					
					(내)		철근콘크리트구조 제5층 제501호	84.9791	84.9791	486,000,000	비준가액 공용면적 포함		
							1 소유권대지권	54.1234	54.1234				
								41,995.9					
					합 계							₩486,000,000.-	
					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 김포시 마산동 소재 "은여울중학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 생활편의시설, 학교등이 소재하는 등 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량출입이 용이하며, 인근에 버스정류장 및 김포골드선(마산역)이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 건물내 제5층 제501호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 및 일부 돌붙임 마감 등,
창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급,배수설비, 위생설비, 소화전설비, 승강기설비등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서, 아파트 부지로 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지와 연결된 외곽공도 및 단지내 포장도로를 이용하여 출입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 자연녹지지역 , 제3종일반주거지역(2014-11-27) , 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시) , 소로1류(폭 10m~12m)(2014-11-27)(특수도로)(접합) , 종로2류(폭 15m~20m)(2014-11-27)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(은여울중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(은여울초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(은여울중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(은여울초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 김포시 마산동 672-3 이편한세상한강신도시2차 103동 5층 501호
-----	---------------------------------------------



위치도



소재지	경기도 김포시 마산동 672-3 이편한세상한강신도시2차 103동 5층 501호
-----	---------------------------------------------



건물개황도

Non Scale

< 호별배치도 >



본건(이편한세상한강신도시2차 제103동 제5층 제501호)



