

# 감정평가서

건명	권영만 소유물건 (2025타경32713)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길
감정서번호	민성250210

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.

민성감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
이 연 택 (인)

감정평가액	이억오천이백만원정 (₩252,000,000.-)		
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계
소유자 (대상업체명)	권영만 (2025타경32713)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.03.05	2025.03.04 ~ 2025.03.05
		작성일	2025. 03. 05

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	1개호	구분건물	1개호	-	252,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩252,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 김포시 사우동 소재 김포시청 북동측 인근에 위치하는 에코힐즈 6층 608호(집합건물대장상 전유부분 57.06㎡, 공용부분 9.27㎡)에 대한 인천지방법원 부천지원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거법령

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」과 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 감정평가의 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

### 4. 감정평가방법

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 유사 부동산의 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.03.05.을 기준시점으로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 기 타

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 한국부동산연구원의 “비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표”를 참작하여 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 기재하였으니 경매진행시 참조바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 김포시 사우동 251 [도로명주소] 경기도 김포시 사우중로 23		
건물명, 층, 호수	에코힐즈 6층 608호		
용도	오피스텔	사용승인일	2015.11.23
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	57.06	9.27	29.16

\* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분 면적의 합계임

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
							사용승인일
사우동 254-△	-	2층 20△호	59.97	30.18	285,000	등기사항 전부증명서	2024.01.
							2024.01.

#### (2) 비교사례의 선정

대상물건의 인근에 소재하는 거래사례로서 평가대상물건과 유사한 이용상황으로서 비교성이 높은 상기의 거래사례를 비교사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 사정보정

- 사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며,
- 본건에 적용할 상기의 거래사례는 제3자인 감정인이 부동산 거래시 매도자와 매수자 사이의 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본건에 적용할 사례가 실거래 신고된 사례로서 인근지역 내 유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때 매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래되었을 것으로 보여지는 바 사정보정치는 없음.(1.00)

## 5. 시점수정

- 1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 2) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국 지역별 오피스텔 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “수도권 경기지역 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록함
- 3) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024년01월17일) 가격지수	100.00
대상물건의 기준시점(2024년11월20일) 가격지수	97.95
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$\frac{97.95}{100} \approx 0.97950$

거래시점:2024.01.17시점으로서 2023년12월 지수를 적용함  
기준시점:2025.03.05시점으로서 2025년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년01월 지수를 적용함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인의 비교

구 분	세 부 항 목	비교치	비 고
외부요인	차량이용의 편리성(가로와 폭·구조 등의 상태) 인근교통시설과의 접근성(지하철, 버스정류장) 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성, 변전소 등 위험 혐오시설 등의 유무, 상하수도 등 공급 및 처리시설의 상태, 조망·풍치 경관 등 자연적 환경	1.02	인근교통시설과 의 접근성 등의 외부요인에서 다소 우세함
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 시공상태의 양부 등, 경과연수에 따른 노후도, 승강기 등의 설비상태 등	0.90	노후도 등의 건물요인에서 열세함
개별적요인	층별·위치별 및 향별 차이, 주차장 등의 유무 등, 관리상태 등 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등, 간선도로 등에 의한 소음의 정도 등, 내부 평면방식(베이), 발코니의 유무 및 면적의 대소 등	1.03	복층유무 등의 개별적요인에서 다소 우세함
비교치 계	1.02 x 0.90 x 1.03	0.946	

## 7. 시산가액(비준가격)

사례가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교		비준가격
				본건	사례	
285,000,000	1.00	0.97950	0.946	57.06	59.97	251,300,000

※ 비준가격은 10,000원 단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 평가사례

소재지	건물명	층 호 수	전 유 면 적 ( $m^2$ )	대지권 ( $m^2$ )	평가금액 (천원)	평 가 적 목	기준시점
							사용승인일
사우동 25△	-	5층 50△호	64.89	33.16	209,000	담 보	2022.09.
							2015.11.

## Ⅳ. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 평가사례 등의 참고가격자료 등을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액 (비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액의 결정

구분	소재지	건물명	층 호 수	전유면적 ( $m^2$ )	대지권 ( $m^2$ )	감정평가액 ( 원 )
기호1	사우동 251	에코힐즈	6층 608호	57.06	29.16	252,000,000



# 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

본건은 경기도 김포시 사우동 소재 김포시청 북동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택과 오피스텔 및 근린생활시설 등이 소재하여 있는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건이 소재하는 건물까지 제반 차량의 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 대체로 무난한 편임.

## (3) 건물의 구조

건축물사용승인일자는 2015. 11. 23인  
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건내 6층 608호로서  
외 벽 : 석재타일 붙임 및 드라이비트마감 등  
창 호 : 하이샷시창 마감 등

## (4) 이용상태

본건은 복층형 오피스텔로 이용하고 있음.

## (5) 설비내역

본건은 위생시설과 상하수도시설, 승강기설비 및 소화전설비, 가스설비 등이 되어 있음.

# 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)

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건이 위치한 토지는 대체로 장방형의 토지로서 공동주택 및 오피스텔 부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 건물이 소재하는 부지의 북서측과 북동측 및 남동측으로 각각 포장도로에 접하여 있으며, 북서측에 소재하는 도로로 차량출입하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(공항공도제한해발 112.86m~371.43m미만), 대로3류(폭 25m~30m)(주간선도로)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접함), (가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<경기도문화재보호조례>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 재정비촉진지구(김포 재정비촉진지구)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(사우처리분구)<하수도법>임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

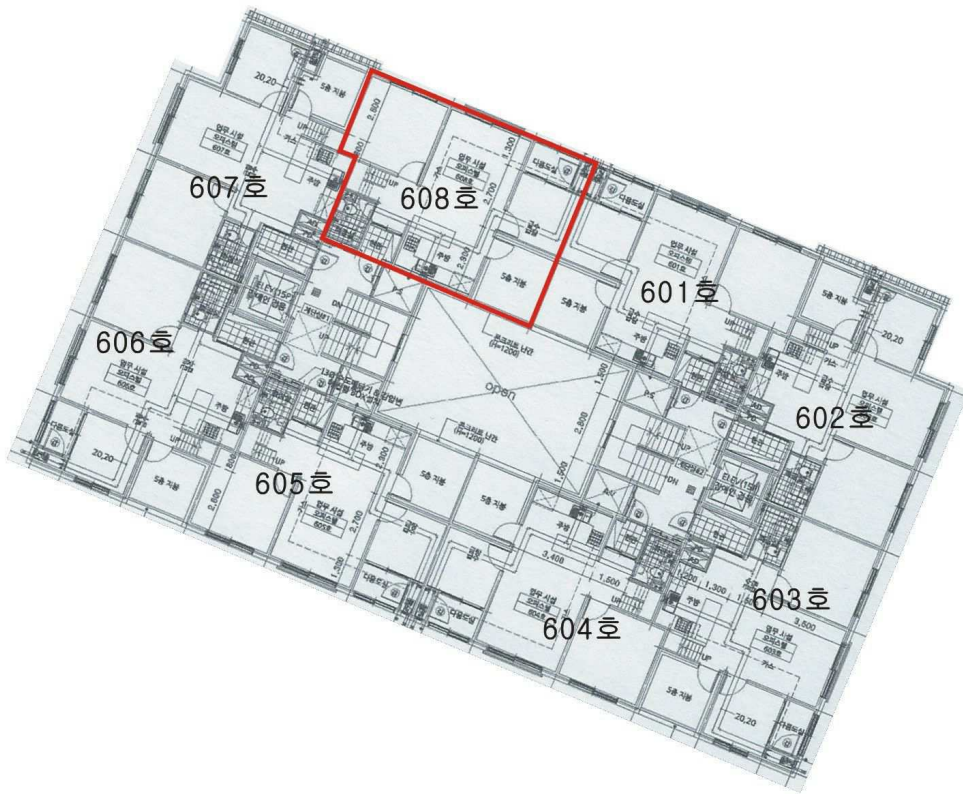
# 위치도



소재지 경기도 김포시 사우동 251 에코힐즈 6층 608호



# 건물개황도



(호별배치도)

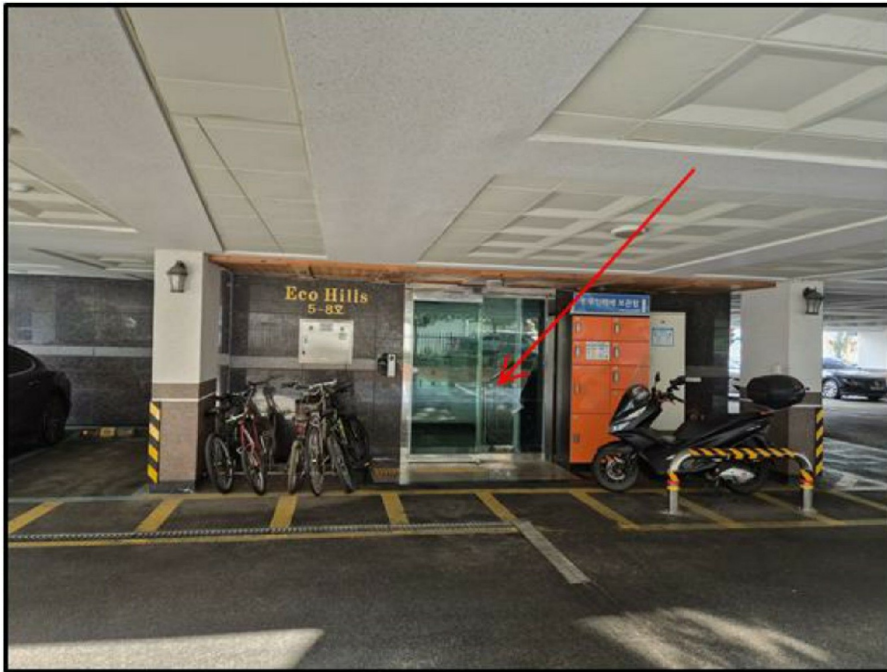
경기도 김포시 사우동 251  
에코힐즈 6층 608호



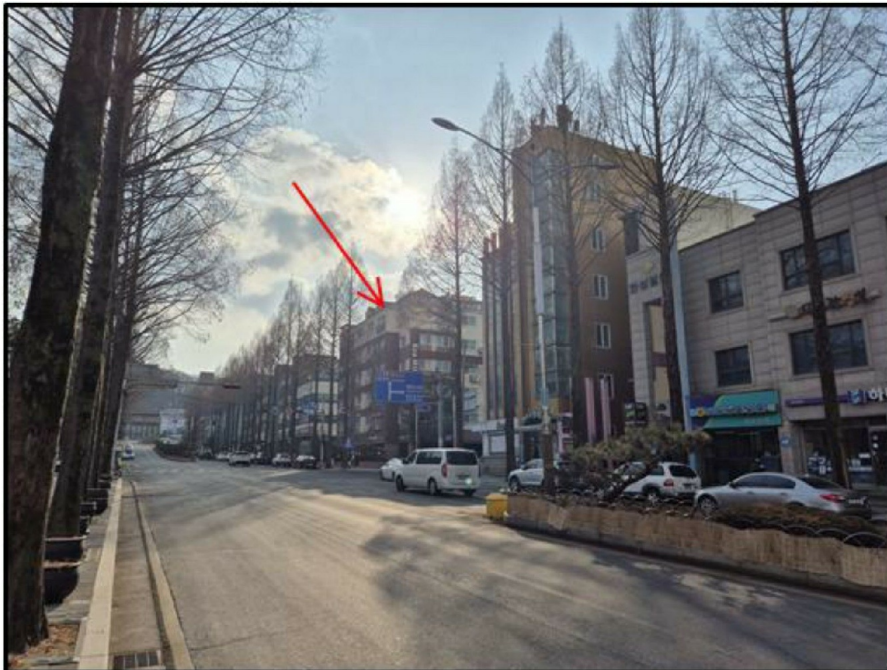
[ ]



[ ]



[ 1 ]



[ ]