

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 서옥자 소유물건(2024타경53336)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관  
박인진

감정평가서번호: K241120-12

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.

광희감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
정지순

(인)

감정평가액	삼익사천만원정 (₩340,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서옥자 (2024타경53336)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.26	2024.11.25 ~ 2024.11.26	2024.11.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	340,000,000
	합계					₩340,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 김포시 감정동 소재 “감정중학교” 남서측 인근에 소재하는 집합건물 (푸른마을 125동 15층 1503호)로서, 인천지방법원 부천지원의경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.
- (2) 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 26일이며 규칙 제10조에 따른 실지조사 및 가격조사 기간은 2024.11.25 ~ 2024.11.26일임.

### 4. 평가방법

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등 제반 관계 법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.
- (2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 인근지역의 상황, 제반 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층·향, 위치별 효용도 및 동 유형, 유사형 물건의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였음. 또한 본건의 평가에 있어 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 거래사례, 평가선례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타

### (1) 토지·건물의 배분 가격

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 건물과 토지의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 상기와 같이 산정된 평가 가격을 한국부동산연구원의 「주거용 집합건물 토지·건물 배분 비율표」의 토지·건물 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 참고 바람.

### (2) 본건의 내부구조, 호별위치 및 이용상태 등은 내·외부 관찰 및 집합건축물대장 표준설비 및 현장에서 조사된 사항 등을 바탕으로 동 유형의 표준적 이용상태를 기준으로 평가하였음.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교, 면적비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

### 2. 대상물건 개요

구분	내용		
소재지	경기도 김포시 감정동 685,686,689,690 (도로명주소:경기도 김포시 감정로 64)		
건물명, 층, 호수	푸른마을 125동 15층 1503호		
용도	아파트		
사용승인일자	2001.04.25		
면적(㎡)	전유부분면적	공용부분면적	대지권면적
	84.886	26.1992	48.9125

※ 공용부분 면적은 집합건축물대장상 공용부분 구분상의 '주'부분을 합산한 면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점
						사용승인일
1	감정동 685 푸른마을 122동 5층 / 50*호	84.886	48.9125	310,000,000 (@3,651,956)	감정평가 정보체계 (KAIS)	2024.08.10
						2001.04.25
2	감정동 685 푸른마을 123동 2층 / 20*호	84.886	48.9125	327,500,000 (@3,858,115)	감정평가 정보체계 (KAIS)	2024.10.18
						2001.04.25
3	감정동 685 푸른마을 101동 7층 / 70*호	84.886	48.9125	336,000,000 (@3,958,249)	감정평가 정보체계 (KAIS)	2024.09.24
						2001.04.25

※상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보 보호차원에서 미상처리 하였음.

### (2) 비교사례의 적정성 검토

본건과 인근지역내 거래사례로 거래사례 2는 본건과 유사성이 높아 비교가능성이 높은 거래사례로 판단되어 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

상기 거래사례는 매도인과 매수인간에 정상적인 매매사례로 보임.(1.00)

## 5. 시점수정

### (1) 시점수정치의 결정방법

본건은 공동주택(아파트)로서 한국부동산원이 조사 발표하는 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 결정하도록 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 매매가격지수 변동치(경기도 김포시, 아파트 )

$$\text{변동치} = \frac{2024\text{년 } 11\text{월지수}}{2024\text{년 } 09\text{월지수}} = \frac{88.7}{88.8} \approx 0.99887$$

※ 단 2024년 11월 지수는 미공시 상태인바 2024년 10월 지수를 연장적용함.

(3) 시점수정치의 결정

매매가격지수 변동치는 상기와 같으며, 시점수정치는 0.99887로 결정함. (0.99887)

## 6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	격차율	비 고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대등함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	층별 효용도에서 본건이 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
<b>격차율 누계</b>		<b>1.05</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 비준가격 산정

거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격(원)	비준가격(원)
327,500,000	1.00	0.99887	1.05	84.886/84.886	343,486,000	340,000,000

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사부동산 가격수준

가격수준	3,900,000 /m <sup>2</sup> 전후 수준으로 조사됨.
------	--

(인근 부동산 탐문조사)

### 2. 인근 평가선례

(출처: 협회 감정평가정보)

목적	소재지	건물명	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/m <sup>2</sup> )	기준시점
		호					사용승인일
경매	감정동 685	푸른마을 125동	84.886	48.9125	320,000,000	3,769,584	2024.05.08
		10층/100*호					2001.04.25
경매	감정동 685	푸른마을 125동	84.886	48.9125	310,000,000	3,651,785	2023.07.25
		15층/150*호					2001.04.25
경매	감정동 685	푸른마을 123동	84.886	48.9125	334,000,000	3,934,503	2023.04.10
		13층/130*호					2001.04.25

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 340,000,000원

### 2. 결정의견

거래사례, 평가선례, 인근 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료 등에 의해 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

# 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.	(1동의 건물의 경기도 김포시 감정동  푸른마을 125동  [도로명주소] 경기도 김포시 감정로  1층 2층 ~ 3층 4층 ~ 15층 지하층  (전유부분의 건 물의표시)  15층 1503호  (대지권의 목적 인 토지의 표시)  토지의표시: 1.경기도 김포시 감정동 2.동 소 3.동 소 4.동 소  대지권의종류: 1,2,3,4.소유권  대지권의비율: 1,2,3,4.	표시)	아파트	철근콘크리트조 경사지붕 15층																																				
		685								철근콘크리트조 경사지붕 15층																														
		686																																						
		689																																						
		690																																						
		64													철근콘크리트조 경사지붕 15층																									
		1층																		417.648	84.886	84.886	340,000,000	비준가격																
		2층 ~ 3층																		각 414.064																				
		4층 ~ 15층																		각 409.528																				
		지하층							416.984																															
		인 토지의																		철근콘크리트조																				
		표시)																												철근콘크리트조										
		25,677.4																																		철근콘크리트조				
		62,411.6																																						
		523																																						
3,104																																								
48.9125		철근콘크리트조																																						
48.9125								철근콘크리트조																																
-----																																								
91,716																																								

# 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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 136,000,000 204,000,000	
	합 계						₩340,000,000.-	
			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

대상물건은 경기도 김포시 감정동 소재"감정중학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 대규모아파트단지, 학교, 주택 및 소규모공장 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하며, 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반교통사정 무난시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사지붕 15층건내 15층 1503호로서,

외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감.

창호: 하이새시.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수시설 및 위생설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기(15인승), 등이 갖추어져 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

4필1단 광평수의 부정형 토지로서, 아파트 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 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (7) 인접 도로상태등

단지내 도로가 개설되어 있으며, 이는 인접 공도(포장소로)와 연계되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

경기도 김포시 감정동 685번지

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만) , 대로3류(폭 25m~30m)(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합) , 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합)

가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(감정4초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(감정중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(신안유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(신안유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(결포처리분구)<하수도법>

<추가기재>본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

경기도 김포시 감정동 686번지

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만) , 대로3류(폭 25m~30m)(접합) , 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합) , 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합)

가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> ,

# 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)

역사문화환경보존지역( 문화예술과 협의)<경기도문화재보호조례>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(감정4초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(감정중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(신안유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(감정4초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(신안유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(문화예술과 문의)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(걸포처리분구)<하수도법>

<추가기재>본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

경기도 김포시 감정동 689번지

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만) , 종로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합)

가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(감정4초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(감정중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(신안유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(걸포처리분구)<하수도법>

<추가기재>본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

경기도 김포시 감정동 690번지

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만) , 대로3류(폭 25m~30m)(접합) , 종로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합)

# 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)

가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>,  
 상대보호구역(감정4초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 상대보호구역(감정중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(신안유치원)<교육환경  
 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(감정4초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(걸포처리분구)<하수도법>

<추가기재>본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등  
 의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

## (9) 공부와의 차이

없음.

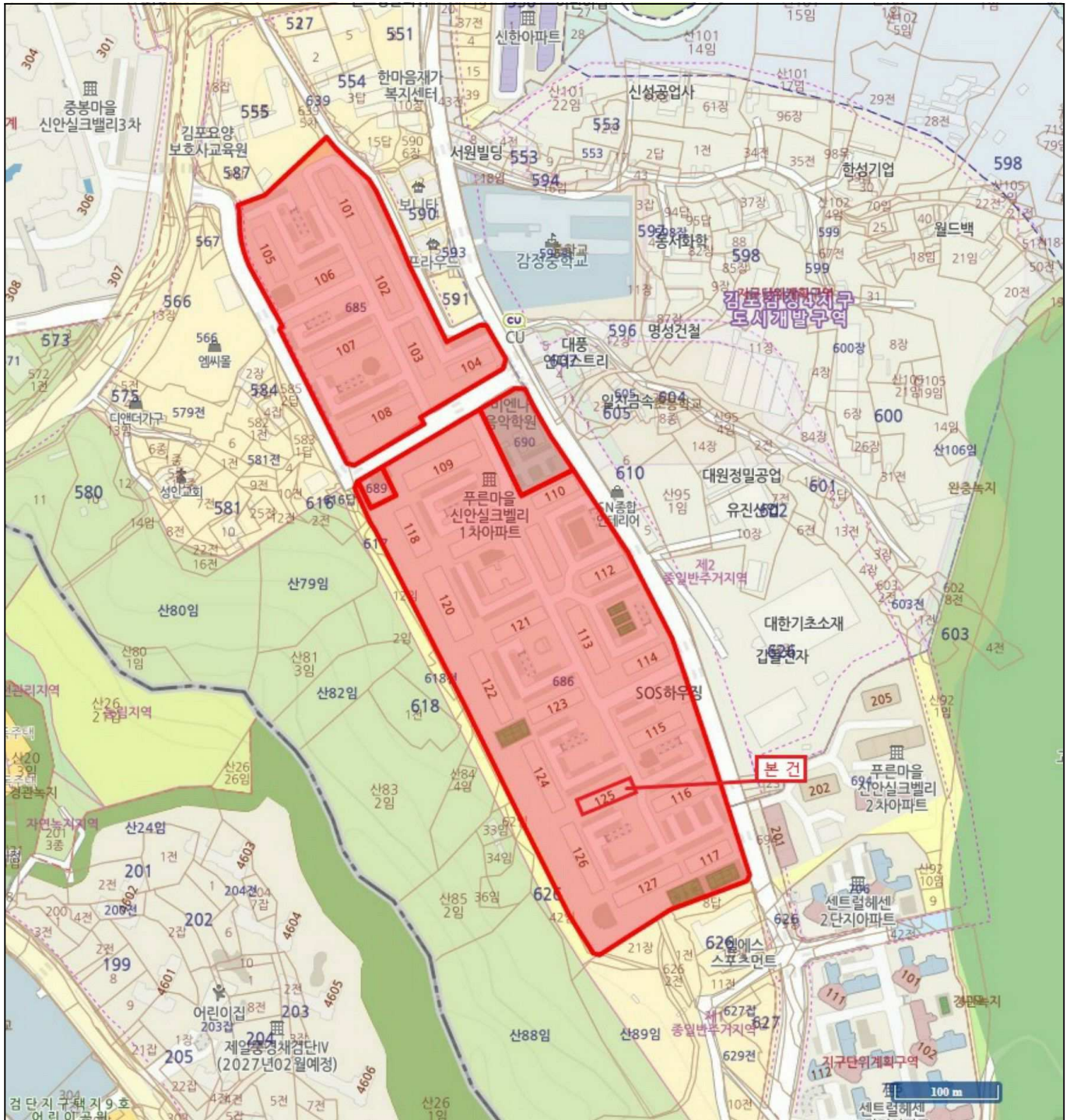
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

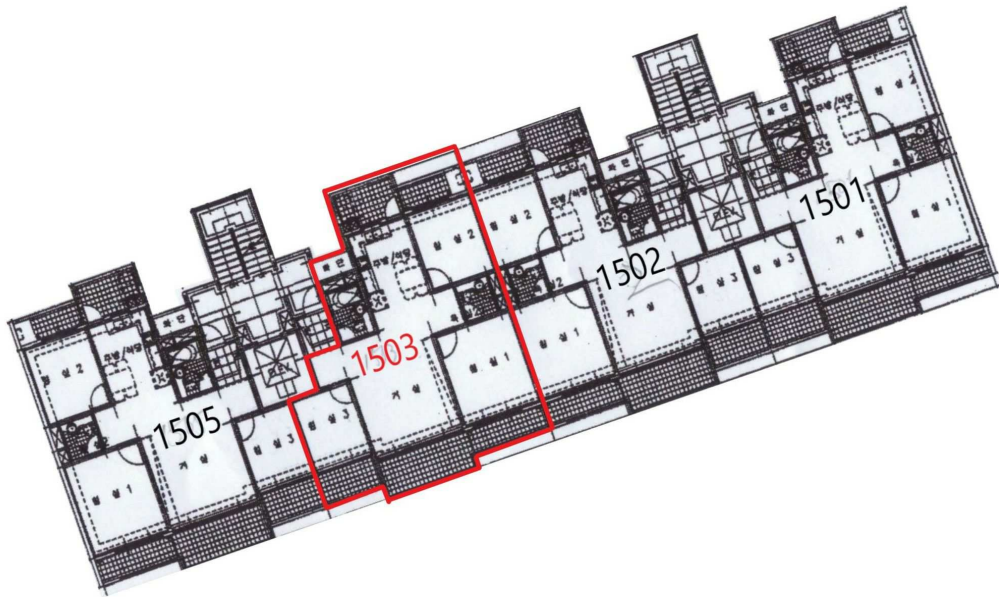
# 위 치 도



소재지	경기도 김포시 감정동 685 외 3필지 푸른마을 125동 15층 1503호
-----	---



# 건물개황도



본 건

경기도 김포시 감정동 685 외 3필지 푸른마을 125동 15층 1503호

