

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 이후승 소유물건(2025타경33452)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 최보경

감정서번호 : EW25051301

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

은우감정평가사사무소

TEL. 010-5228-3525 FAX. 0505-182-3525

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

정용기

(인)

감정평가액	일억삼천이백만원정 (₩132,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이후승 (2025타경33452)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 05. 15	2025. 05. 15	2025. 05. 16	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	132,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩132,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 풍무동 소재 '김포신평초등학교' 남서측 인근에 위치하는 구분건물(넘버원리치안 제 6층 제604호)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 기준가치

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 15일 기준 시점으로 하였음.

### 3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 05월 15일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음..

### 4. 감정평가의 조건

-.

## III.

기타

참고사항

## 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

## 2. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였음.
- ② 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ③ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- ④ 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부를 확인하지 못한 바, 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하여 동류형 물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 감정평가하였는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 김포시 풍무동 897 넘버원리치안		
도로명주소	경기도 김포시 풍무로 168(풍무동)		
	주용도	업무시설(오피스텔), 192개호 제1,2종근린생활시설 39개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2020.02.11	
	건물규모	층수	지하 4층/지상 10층
		연면적	13,744.2877 m <sup>2</sup>
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	-/6/604	오피스텔	19.8949	30.9554	50.8503	6.18	39.12
합계 (1개호)			19.8949	30.9554	50.8503	6.18	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

II. 감정평가방법의

적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III. 감정평가액

산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	풍무동 897	-/6/6**	오피스텔	19.8949	50.8503	132,680,000 (@6,670,000)	2025.01.15 (2020.02.11)	-
#2	풍무동 89*	-/9/9**	오피스텔	20.18	54.268	135,000,000 (@6,690,000)	2023.07.03 (2019.04.02)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

**(2) 비교거래사례의 선정**

위의 사례는 본건단지 내 및 인근에 위치하는 물적유사성이 높은 사례로서, 비교가능성이 높고 최근의 거래사례인 <사례 1>을 비교사례로 선정하였음.

**(3) 사정보정**

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

**(4) 시점수정**

■ **비교사례#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			
		거래시점 / 기준시점		2025.01.15/ 2025.05.15	
경기 오피스텔(주거용)	-0.581% (0.99419)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.12	98.08
			기준시점 당시 지수	2025.04	97.51
		산식		$1 + (97.51 - 98.08) / 98.08$ $\approx 0.99419$	

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

**(5) 가치형성요인 비교**

■ 주거용[일련번호 (1)] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 동일단지 내에 소재하여 대등함.
단지 내부요인	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	본건과 사례는 동일단지 내에 소재하여 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.000	-

**(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정**

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층/호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
1	- / 6/604	19.8949	#1	6,670,000	1.000	0.99419	1.000	6,630,000	131,903,187	132,000,000
합계		19.8949	-	-	-	-	-	-	-	132,000,000

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

위 치	거래가격 수준 (호가)	비 고
본건 인근	전유면적당 : 6,400,000~6,700,000(원/m <sup>2</sup> )	사용승인후 약 5~6년정도 경과된 유사규모 오피스텔

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	풍무동 897 -7/7**	오피스텔	19.7079	50.5141	130,000,000	2025.05.07 (2020.02.11)	법원경매
					(@6,600,000)		
(2)	풍무동897 -10/10**	오피스텔	19.7079	50.5141	131,000,000	2025.05.01 (2020.02.11)	법원경매
					(@6,650,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	경기 김포시 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔(주거)	10,488,000,000	6,651,810,149	63.4	231	57	24.7

(출처 : 인포케어)

V. 감정평가액

결정에

관한

의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황 등 제반 가격형성요인 및 유사물건의 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

평가대상	평가대상		감정평가액(원)
	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
1 제6층 제604호	19.8949	6.18	132,000,000
합계	19.8949	6.18	132,000,000

끝.

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		넘버원리치안 제6층 제604호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1.	경기도 김포시 풍무동  [도로명주소] 경기도 김포시 풍무로 168	897 넘버원 리치안	업무시설 및 제1,2종 근린생 활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상10층  지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 ~ 10층 각					
	1. 경기도 김포시 풍무동	897	대	준주거지역  (내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호  소유권 1.x ----- 대지권	1,717.3  19.8949  6.18 1,717.3 x---- 1,717.3		19.8949  6.18	132,000,000        배분내역 토 지 : 52,800,000 건 물 : 79,200,000	비준가액 (공용면적 포함)
	<b>합 계</b>							<b>₩132,000,000.-</b>	
				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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 김포시 풍무동 소재 '김포신평초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위 일대는 동유형의 업무시설 및 공동주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하고, 근거리에 지하철역(김포도시철도)이 소재하고 있어 제반 대중교통사정은 편리한 편임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상10층 건물내 제6층 제604호로서,  
(사용승인 : 2020.02.11)

외벽 : 몰탈위 수성페인팅 및 돌붙임 마감 등.  
창호 : 알미늄샷시 창호임.

### (4) 이용상태

오피스텔로 이용 중임.

### (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 도시가스설비, 개별난방설비, 화재경보설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## 구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 토지와 등고 평탄한 대체로 사다리형의 토지로서, 근린생활시설 및 오피스텔 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측 및 서측으로 로폭 약 10미터, 35미터의 포장도로에 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역(2014-08-27), 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종 지구단위계획구역(풍무2), 대로2류(폭 30m~35m)(저축), 소로1류(폭 10m~12m)(2014-08-27)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 다지구(환경보전과 확인)<공항공시법>, 제3종구역(환경보전과 확인)<공항공시법>, 장애물제한표면구역<공항공시법>, 진입표면구역<공항공시법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(풍무처리분구)<하수도법>임.

### (9) 공부와의 차이

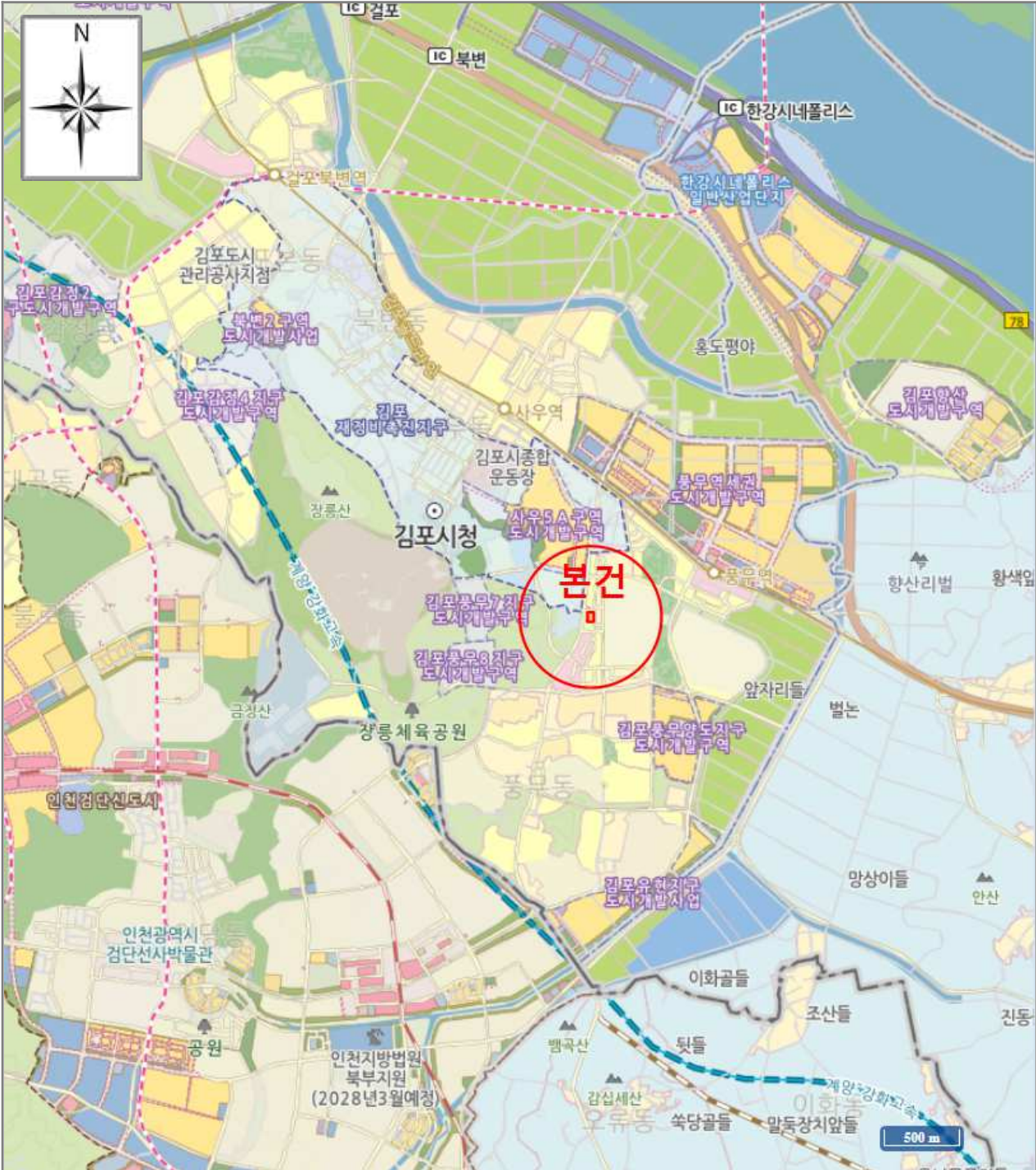
없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도

소재지	경기도 김포시 풍무동 897 넘버원리치안 제6층 제604호
-----	----------------------------------

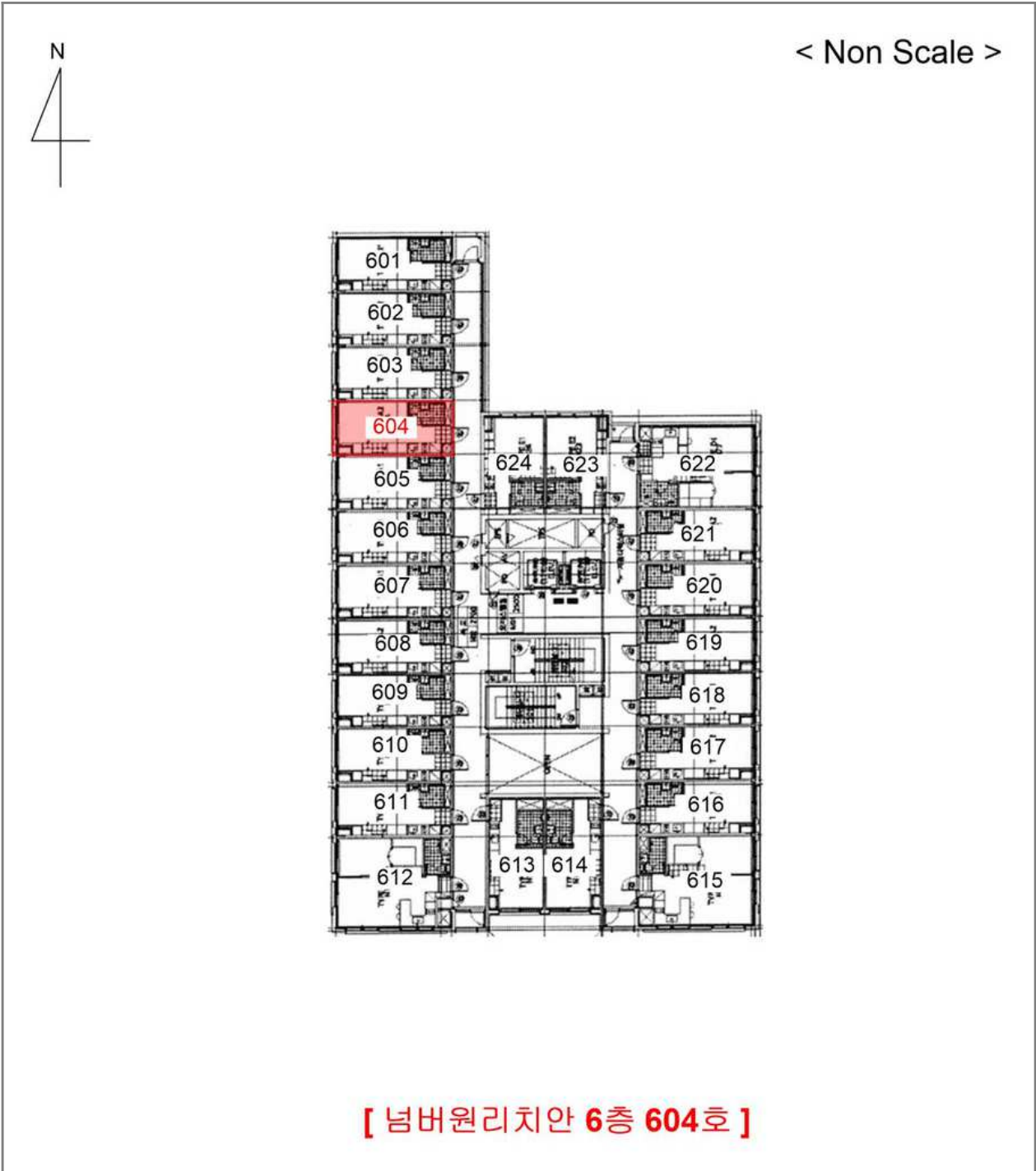


[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------



# 호 별 배 치 도

소재지	경기도 김포시 풍무동 897 넘버원리치안 제6층 제604호
-----	----------------------------------



# 사 진 용 지

소재지

경기도 김포시 풍무동 897



본건사진



주위전경

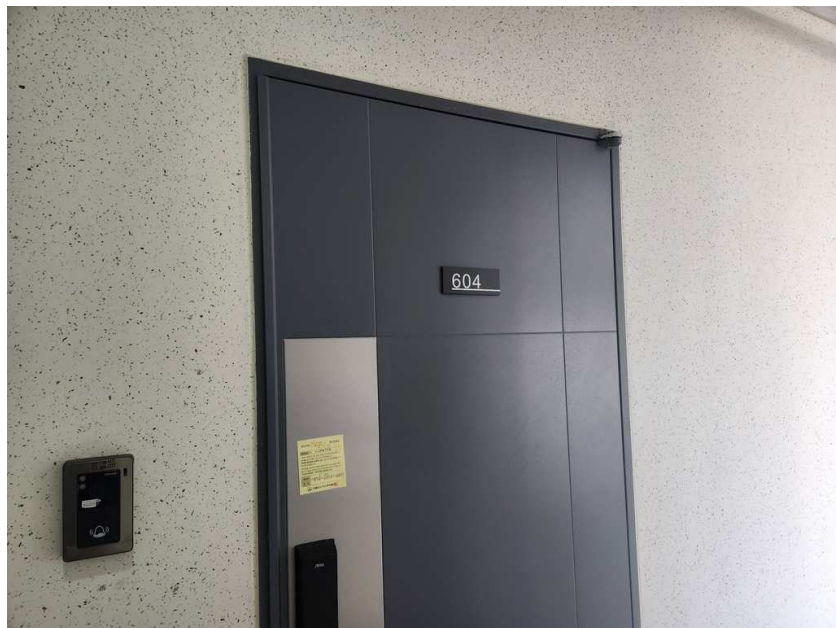
# 사 진 용 지

소재지

경기도 김포시 풍무동 897



1층 공동출입구



현관문