

감정평가서

건명	변진 소유물건 (2025타경34433)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순
감정서번호	SY250912-101

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.

선영감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 영 조

감정평가액	사억일천삼백만원정 (₩413,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	변진 (2025타경34433)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.19	2025.09.17 ~ 2025.09.19	2025.09.19		
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	-	413,000,000 백
	합 계					₩413,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 감정동 소재 “김포서초등학교” 남서측 인근에 위치하는 삼환아파트 102동 6층 601호 아파트로서, 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	경기도 김포시 감정동 659 [도로명주소 : 경기도 김포시 봉화로181번길 30]						
건 물 명 동 호수	삼환아파트 102동 6층 601호						
구 조	철근콘크리트조 스라브지붕 13층			사용승인일자		1995.05.30	
구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도		
기호 /호수					공부	현황	
가 102동 6층 601호	118.14	42.014	160.154	59.69	아파트	아파트	

3. 감정평가 근거 및 기준가치

가. 감정평가 근거

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

나. 감정평가 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

였으며, 여기서 시장가치란 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 가액을 말함.

4. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 09월19일로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 09월 17일 ~ 2025년 09월 19일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가 방식

감정평가의 방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식)이 있고 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식과 공시지가기준법(비교방식)이 있으며 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

나. 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

다. 토지와 건물의 일괄감정평가

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 함.
- 2) 다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 토지, 건물 가격배분

- 1) 본건은 집합건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하였는바, 경매 진행시 참고 바랍니다.
- 2) 한국부동산연구원에서 제시한 「주거용 집합건물 토지·건물 배분비율」상 배분비율에 의거 배분함. [배분비율(토지:건물) = 6 : 4]

나. 기타 등

- 본건 내부구조확인 은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 외형조사와 인근 유사물건의 통상적인 내부 상태를 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

[출처: 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	동/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
1	김포시 감정동 517-**	○○○	1○○동 2층 2○○호	114.98	53.98	395,000,000	2025.04.10
							1998.07.08
2	김포시 감정동 659-**	○○○	1○○동 3층 3○○호	118.14	59.69	390,000,000	2024.05
							1995.05.30

나. 비교사례 선정

인근지역 내 비교 가능한 거래사례로서, 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례#1을 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

4. 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 시점수정치의 결정방법

일반적으로 구분건물의 시점수정은 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 지수를 선택하여 적용하여야 함. 본건의 경우 대상 부동산의 특성 및 가격추이가 잘 반영된 아파트-매매가격지수(출처:부동산통계정보시스템)를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 가격지수가 발표되지 않는 상태로서 발표된 시점까지의 지수만을 적용함.

나. 시점수정치 산정(2021.06 = 100기준)

(경기도 김포시)

구 분	지 수	비 고
본건 기준시점 가격지수	98.8	2025년 08월
거래사례의 거래시점 가격지수	100.0	2025년 03월
시점수정치	$\frac{98.8}{100.0} \times 100 = 98.8$	

5. 가치형성요인비교

가. 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
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
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

구 분		단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	동 /호수					
가	5층 501호	1.00	0.98	1.05	1.00	1.029
의 견						
단지외부요인		본건과 사례는 인근지역 내에 위치하여 단지외부요인이 유사함.				
단지내부요인		본건과 사례와 비교하여 노후도 등 단지내부요인이 열세함.				
호별요인		본건은 사례와 비교하여 층별효용도, 위치별효용도 등 호별요인이 우세함.				
기타요인		본건은 사례와 비교하여 기타요인이 유사함.				

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		비교사례 거래금액	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가격 (원)
기호	동 /호수						
가	102동 6층 601호	395,000,000	1.00	0.98800	1.029	$\frac{118.14}{114.98}$	412,614,110

III. 참고가격 자료

1. 시세수준

구 분	시 세 수 준
유사부동산	380,000,000 ~ 420,000,000원으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 감정평가전례[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적	기준시점
							사용승인일
1	김포시 감정동 659-**	○○○	100동 5층 500호	118.14	416,000,000	경매	2025.01.10
							1995.05.30
2	김포시 감정동 659-**	○○○	100동 9층 900호	118.14	410,000,000	경매	2025.05.02
							1995.05.30
3	김포시 감정동 517-**	○○○	100동 2층 200호	114.98	440,000,000	경매	2025.04.07
							1998.07.08

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구 분		전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가격 (원)
기호	동 /호수				
가	102동 6층 601호	118.14	59.69	412,614,110	413,000,000
감정평가액			413,000,000		

2. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료(감정평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래 사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

(구분건물)평가명세표

소 재 지	경기도 김포시 감정동 659 삼환아파트 102동 6층 601호						
건 물 명	변진 소유물건(2025타경34433)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1	[1동의 건물의 표시] 경기도 김포시 감정동 659 삼환아파트 102동 [도로명주소] 경기도 김포시 봉화로181번길 30 철근콘크리트조 스라브지붕 13층 1층 2층 ~ 13층 각 지층	아파트			413,000,000	비준가액	
	[전유부분의 건물의 표시] 6층 601호 철근콘크리트조		118.140	118.140			
	[대지권의 목적인 토지의 표시] 토지의 표시 : 1. 경기도 김포시 김포읍 감정리659 2. 경기도 김포시 감정동 659 대지권의종류 : 1. 소유권 대지권의비율 : 1.		대	23,920.7			59.69
			대	23,920.7			59.69
				59.69			59.69
				-----			59.69
				23,920.7			59.69
							59.69
							59.69
							59.69
	합 계				배분내역		
					토 지 : 247,800,000		
					건 물 : 165,200,000		
					₩413,000,000.-		
		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 감정동 소재 "김포서초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 대규모의 아파트 단지, 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 아파트지대로서 제반 주위 환경은 무난시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 교통사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 13층 건물내 6층 601호로서,
외 벽 : 시멘트몰탈위 페인트 마감,
내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감,
창 호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 상·하수도 설비, 화재탐지설비, 소화전, 엘리베이터, 가스설비, 난방 설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

광평수 사다리형 평지의 토지로서, 아파트부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 단지내 포장도로를 통하여 출입하며, 단지내 도로는 외곽 공도와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(북변택지개발사업), 주거용지(공공주택용지), 종로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(경희유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(김포서초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 문화재보호구역기타(문화예술과 협의요함)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(북변택지개발사업)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(결포처리분구)<하수도법> 본증명은간혹전산오류로인하여 사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다. 토지거래계약에관한허가구역((대상자:외국인등 용도:단독다가구아파트연립다세대.지정기간:25.8.26.~26.8.25.)토지정보과문의).

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건은 제시목록 및 등기사항전부증명서 상 대지권의 목적인 토지의 표시에서 기호 1 :

구분건물 감정평가요항표

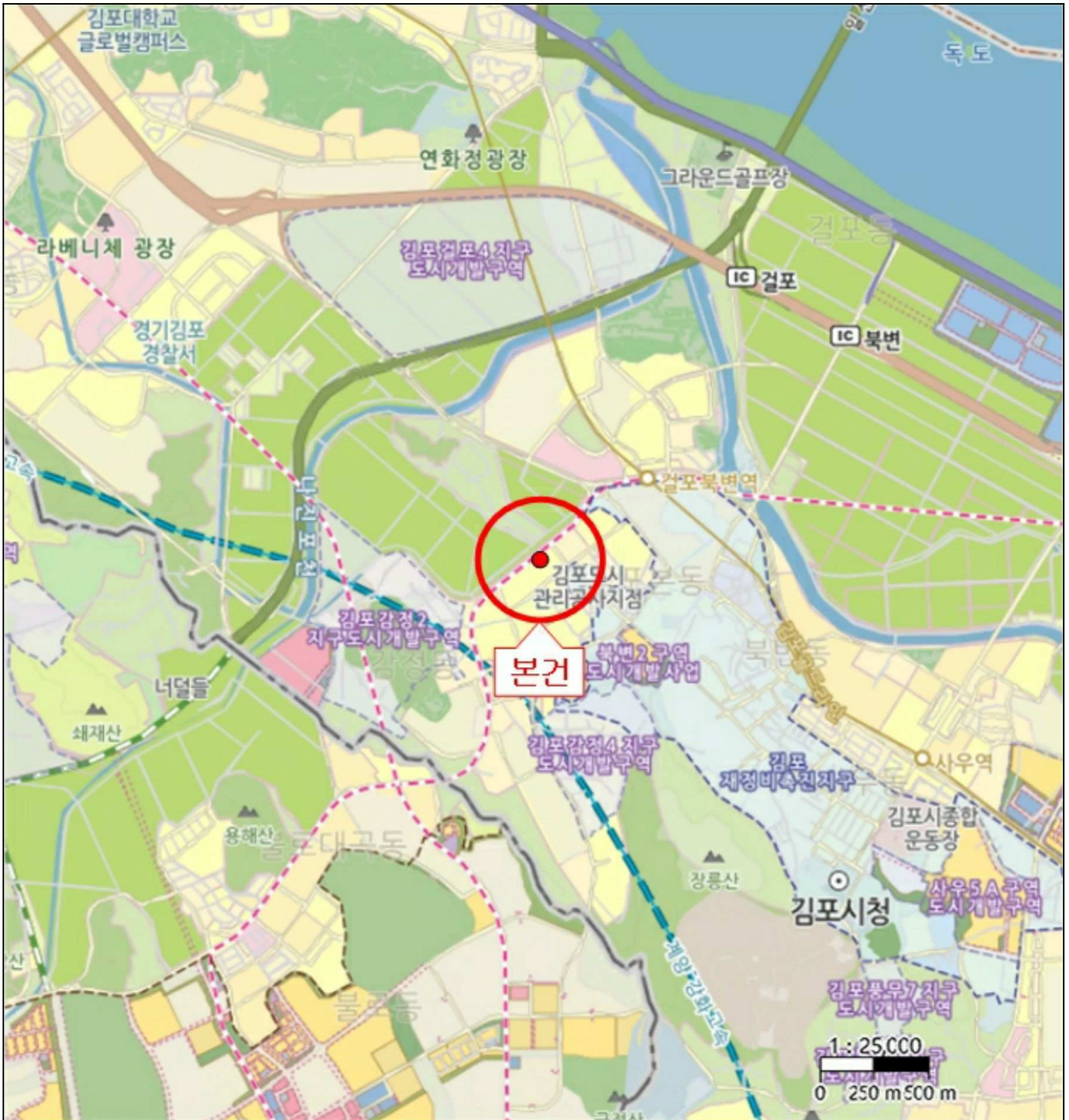
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

경기도 김포군 김포읍 감정리 659, 기호 2 : 경기도 김포시 감정동 659 로 등재되어 있으며, 이는 행정구역변경 등기 과정 중에 생긴 것으로 경정등기를 요한 것으로 판단됩니다. 업무진행시 유의하시기 바랍니다.

광역 위치도



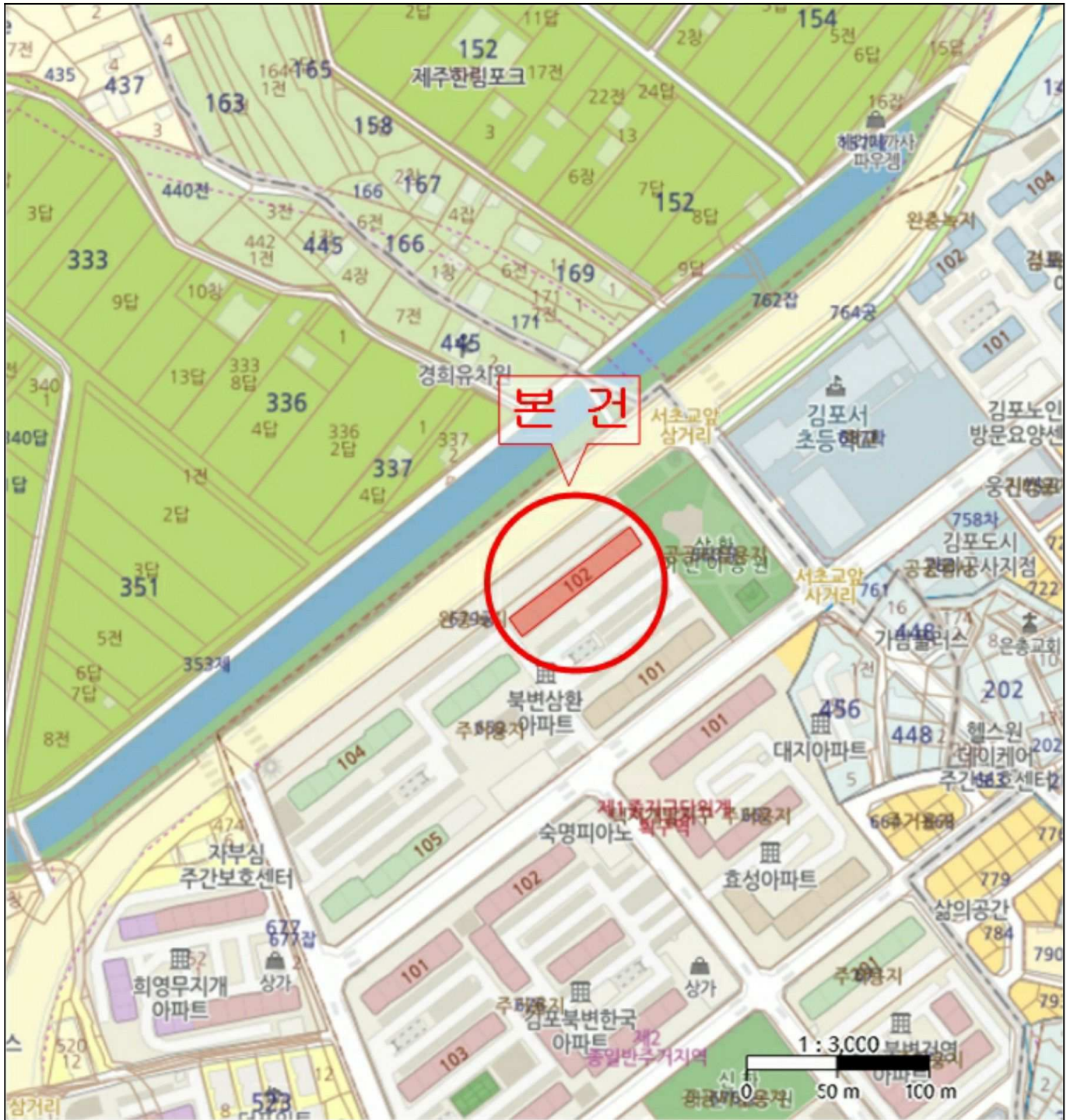
소재지	경기도 김포시 감정동 659 삼환아파트 102동 6층 601호
-----	------------------------------------



위치도



소재지 경기도 김포시 감정동 659 삼환아파트 102동 6층 601호



건물개황도

S : 축적없음

호별배치도



본건 삼환아파트 102동 6층 601호

사 진 용 지

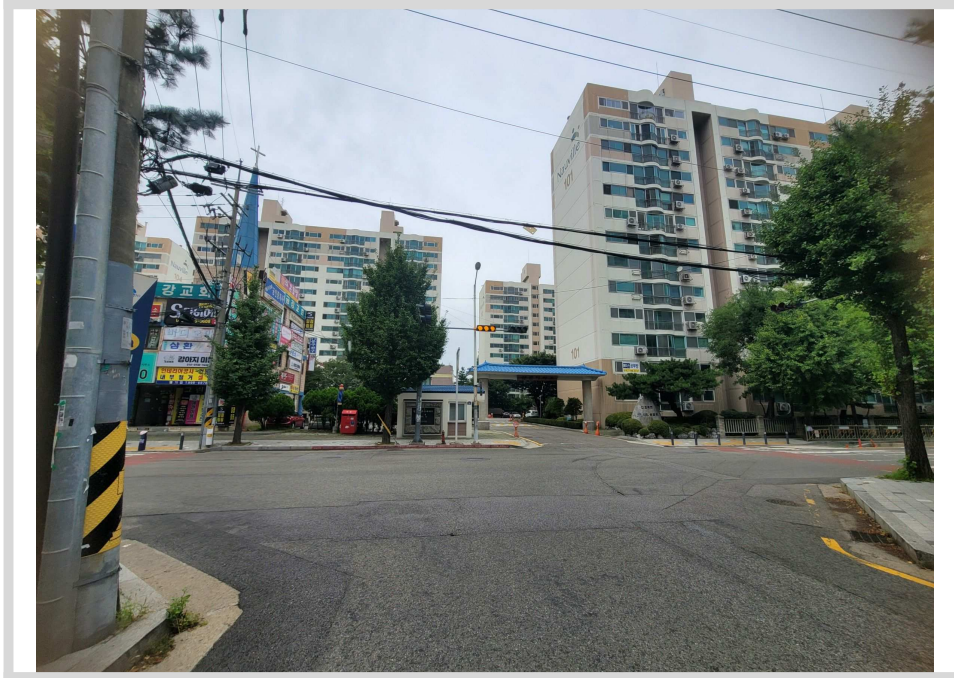


본건전경



본건전경

사 진 용 지



주위전경



출입구 전경