

# 감정평가서

의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경
건명	김재연 소유물건(2025타경32759)
감정서번호	250310-22-2

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.



청목감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
우 정 미

감정평가액	삼억삼천팔백만원정 (₩338,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김재연 (2025타경32759)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.13	2025.03.11 ~ 2025.03.13	2025.03.17	
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  이	구분건물	1개호  하  여	-  백	338,000,000
	합 계					₩338,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 대곶면 대명리 소재 ‘대명초등학교’ 남측 인근에 위치하는 “대명 힐타운 2동 1호” 대한 경매목적의 감정평가 건임.

### 2. 감정평가 근거법령 및 감정평가 방법

- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가하였음.
- 「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 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 감정평가 기준가치 및 기준시점, 기타사항

- 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조의 ‘시장가치’ 를 기준으로 감정평가함.
- 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.03.13.일자로 하며, 2025.03.13.일자 실시조사 시행하였음.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 김포시 대곶면 대명리 329-27, 331-3 (경기도 김포시 대곶면 대명항1로28번길 95)					
건물명, 층, 호수	대명휴타운 2동 1호					
용도	다세대주택		사용승인일		2018.12.20. 2024.03.13. (지하1층,3층 일부증축)	
면적	전유면적(㎡)		공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
	지1층	12.71	44.49 (공용부분 '주')	145.80	115.46	
	1층	29.45				
	2층	29.46				
	3층	29.69				
	합계	101.31				

## 3. 거래사례의 선정

사례	소재지	건물명	층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	대명리 423-3	대명휴타운	지1층 ~ 3층	82.43	115.96	315,000,000	감정평가정보체계	24.04.11
								19.02.28
#2	대명리 329-1외	대명휴타운	지1층 ~ 3층	84.21	113.7	300,000,000	감정평가정보체계	23.12.01
								18.12.20

인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 거래사례인 <사례 #1>을 선정함

## 4. 사정보정

사례는 시세수준과 비교해 볼 때 정상적인 거래로 보임.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 ‘경기도 경의권 연립주택매매가격지수’를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

### - 시점 수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024.03) 가격지수 (거래시점상 2024년03월 지수를 적용 함)	96.7
대상물건의 기준시점(2025.02) 가격지수 (기준시점상 2025년02월 지수를 적용 함)	95.7
시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$95.7/96.7 \approx 0.98966$

## 6. 가치형성요인비교

조건	구분 세항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	인근지역내 사례로서 단지 외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등				
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.98	노후도에서 본건이 열세함.
	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	1.00	0.90	증축면적 등재로 본건 전유면적 증가하였으며, 단가차이에서 본건이 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등				
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누계		0.882		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 비준가액

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡/㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
315,000,000	1.00	0.98966	0.882	101.31/82.43	337,934,220	338,000,000

### ※ 참고가격 자료 (인근 평가전례)

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
대명리 423-3	대명 흙타운	지1층~3층	82.43	115.96	담보	313,000	24.04.02
대명리 329-1외	대명 흙타운	지1층~3층	84.21	113.70	담보	300,000	23.12.18
대명리 448-4	대명 흙타운	지1층~3층	84.21	122.80	시가 참고	370,000	23.01.27

## III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 338,000,000원

### 2. 결정의견

평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.



# 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 대곶면 대명리 소재 '대명초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 인근은 공동주택, 단독주택, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하여 교통여건 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물 중 2동 1호 '지하1층,1층~3층' 건물로서,  
외벽: 치장벽돌 등 마감  
창호: 샷시 마감.  
(건축물대장 사용승인일:2018.12.20, 2024.3.13 일부증축(지하1층 7.65㎡, 3층 9.45㎡))

## (4) 이용상태

본건은 다세대주택 임.

## (5) 설비내역

위생설비, 상하수도설비, 난방설비, 태양광설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 부정형 토지로서, 다세대주택 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 토지 동측으로 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(복합형, 종합허가과 문의), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(육군17사단관할지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역9m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

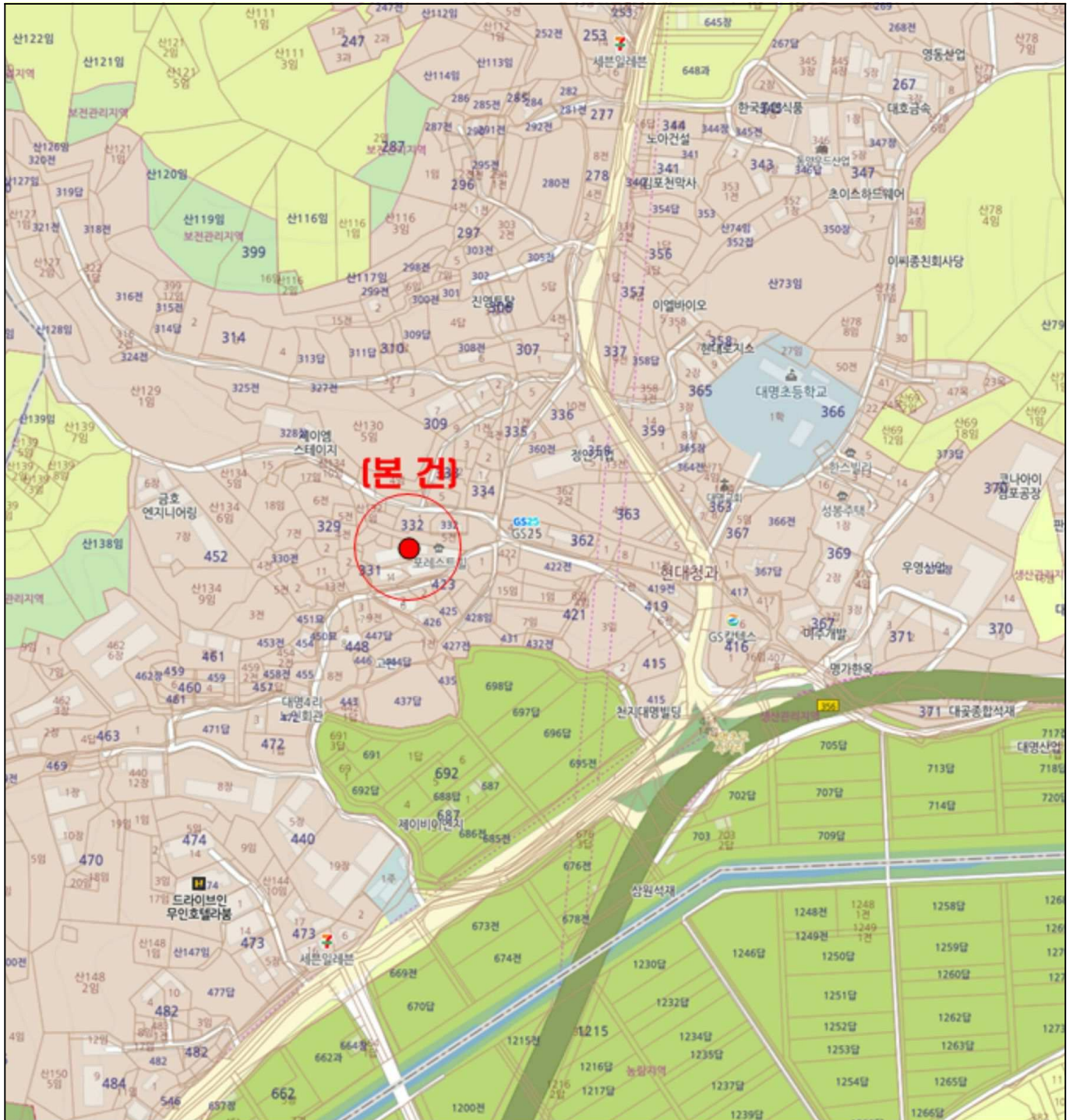
임대관계 미상임.

# 위치도



## 소재지

경기도 김포시 대곶면 대명리 329-27외 (경기도 김포시 대곶면 대명항1로28번길 95) 대명휴타운 2동 1호



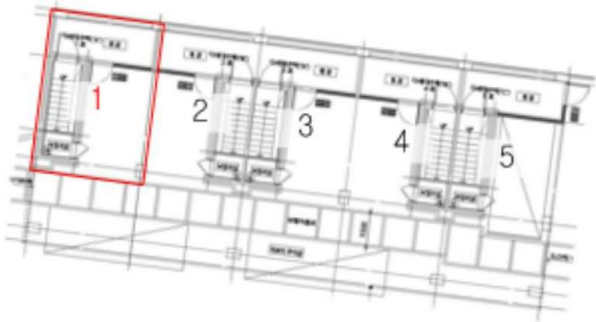
# 건물개황도

## 호별 배치도

*NO SCALE*

지1층

1층

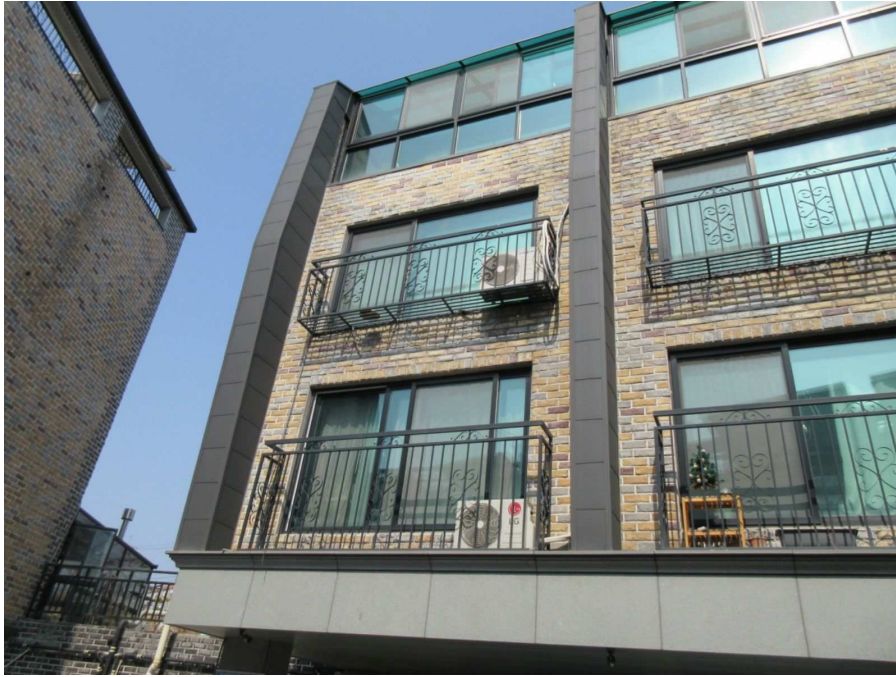


2층

3층



# 사 진 용 지



본건 전경



지1층

# 사 진 용 지



본건 전경



주위 환경

# 사 진 용 지



대명흙타운 2동



대명흙타운 2동