

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 설창호 소유물건(2024타경56007)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
김형호

감정평가서번호: 241211-1201

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.

재원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 진 희

감정평가액	육억이천오백만원정 (₩625,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김형호	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	설창호 (2024타경56007)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024. 12. 30	2024. 12. 16 ~ 2024. 12. 27	2024. 12. 31		
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
	아파트	1 이	아파트 하	1 여	- 백	625,000,000
	합 계					₩625,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1) 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 고촌읍 향산리 소재하는 아파트로서, 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

대상물건의 개요	소재지/건명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	사용승인일
	향산지구도시개발사업구역 에이1블럭2롯데 힐스테이트리버시티2단지 205동	4/403	84.9181	적정대지권 지분이전 전체	2020.07.30

2) 감정평가방법

「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 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3) 그 밖의 사항

(1) 귀원의 요청에 따라 한국감정평가협회 집합건물배분비율에 의거 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건은 향산지구도시개발사업구역내에 소재하는 물건으로서 조사당시 지적정리가 완료되지 않은 상태니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

(후첨 환지예정조서 참조)

(3) 구분소유건물은 "집합건물의소유및관리에관한법률"에 의거 구분건물부분과 대지사용권(소유권 대지권)이 일체성을 가지며 또한 구분건물부분과 토지(소유권 대지권)을 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로,

본건 평가에서는 소유권.대지권이 본건 구분건물에 소유권.공유지분의 형태로 적정하게 이전.취득될 것을 전제로 적정공유(대지)지분을 포함한 구분건물의 부분과 토지의 소유권 공유지분(대지권)부분을 일체로 거래사례비교법으로 평가한 전체 가격을 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

한 후 한국감정평가협회 집합건물배분비율을 참고하여 토지·건물에 귀속되는 배분가격을 배분하였으니 경매진행시 반드시 재확인하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 감정평가방법의 적용

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

2) 거래사례의 선정

인근 거래사례로 대상물건과 물적 유사성 등이 높은 거래사례를 선정함.

소재지/건명	층/호수	전유면적 (m ²)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
향산지구도시개발사업구역 에이1블럭2롯데 힐스테이트리버시티2단지 200동	6/00	84.92	620,000	부동산 정보체계 등	2024.04.05

3) 사정보정

정상거래로 추정함(1.00)

4) 시점수정 (한국감정원 주택매매가격지수 - 경기도 경의권 김포시)

2024.04. 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 88.0

2024.12. 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 88.7

시점수정치 : $88.7/88.0 \approx 1.00795$

5) 가격형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소

(2) 개별요인 비교치 결정

사례 대비 본건은 대체로 유사함(1.00).

6) 시산가격

거래사례	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적비교	시산가격
620,000,000	1.00	1.00795	1.00	84.92/84.92	624,929,000

Ⅲ. 기타 참고가격

국민은행 아파트시세 정보 일반가	580,000,000 ~ 630,000,000원 사이로 동.층 등에 따라 편차 발생
----------------------	---

목적	소재지/건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	금액 (천원)	시점	자료 출처
실거래가	향산지구도시개발사업구역 힐스테이트리버시티2단지 200동	6/00	84.92	600,000	2024.10	부동산 정보체계 등
실거래가	향산지구도시개발사업구역 힐스테이트리버시티2단지 200동	6/00	84.92	625,000	2024.05	부동산 정보체계 등
실거래가	향산지구도시개발사업구역 힐스테이트리버시티2단지 200동	20/00	84.92	690,000	2024.06	부동산 정보체계 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

목적	소재지/건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	금액 (천원)	시점	자료 출처
법원경매	향산지구도시개발사업구역 힐스테이트리버시티1단지 100동	13/00	84.92	612,000	2024.08	부동산 정보체계 등
법원경매	향산지구도시개발사업구역 힐스테이트리버시티1단지 100동	6/00	84.92	600,000	2024.07	부동산 정보체계 등

IV. 가격의 결정 및 의견

이상과 같이 유사부동산 가격수준, 부동산 거래동향 및 평가 목적 등을 종합적으로 고려한 바 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되어 거래사례비교법에 의한 시산가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성으로 인해 거래사례비교법에 의한 시산가격 이외에 다른 감정평가방법에 의한 시산가격을 산정하는 것이 곤란한 경우로서, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가격과 비교검토를 하지 않았습니다.

구분	수량	감정평가액
구분건물	1개호	625,000,000

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			
	경기도 김포시 고촌읍 향산리 [도로명주소] 경기도 김포시 고촌읍 상미1로 7 힐스테이트 리버시티2단지 205동	향산지구 도시개발 사업구역 에이1 블럭 2롯데	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철근콘크리트구조 지붕 18층 1층 2층 3층~4층 5층~13층 14층 15층 16층~18층 (내) 철근콘크리트구조 4층 403호					
					535.0598				
					500.2612				
					각 519.6218				
					각 500.2612				
					485.2041				
					401.5625				
					각 179.8714				
					84.9181	84.9181	625,000,000	적정대지권 이전전제	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 312,500,000 312,500,000		
	합 계						₩625,000,000.-		
			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 고촌읍 향산리 소재 "향산초중학교" 서측 인근에 위치하는 힐스테이트리버시티 2단지 205동 4층 403호로서 인근은 아파트단지 및 근린생활시설 등이 형성된 지역으로서 주위환경이 무난시됨.

(2) 교통상황

본건(인근)까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 시내버스정류장이 위치하여 대중교통상황은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트구조지붕 19층 건내 4층 403호로서

- 외벽 : 수성페인팅 마감.
- 내벽 : 인테리어 마감.
- 창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

급.배수시설, 위생설비, 가스설비, 승강기설비 등을 갖추었음.



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

광평수의 토지로서 아파트 등의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로 및 본건과 연결된 인접공도를 이용하여 출입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

2종일반주거지역임.(환지예정지임)

(9) 공부와의 차이

--

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상.
- 평가의견 참조.



위 치 도



소재지	경기도 김포시 고촌읍 향산리 향산지구도시개발사업구역 에이1블럭2롯데 힐스테이트리버시티2단지 205동 4층 403호
------------	---



[오별배지도]

S = NonScale



[본건]

양산시구도시개발사업구역 에이 1블럭2롯데
일스테이트리버시티2단지 205동 4층 403호





