

감정평가서

건명	서민승 소유물건(2024타경56939)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진
감정서번호	부성20241227-01

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.

부성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김규환

감정평가액	팔억삼천만원정 (₩830,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서민승 (2024타경56939)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.30	2024.12.30	2024.12.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	830,000,000
	합계					₩830,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 걸포동 소재 “김포나진초등학교” 동측 인근에 위치하는 오스타파라곤아파트 제309동 제6층 제602호에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.12.30을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

귀 원의 요청에 따라 한국부동산연구원에서 제시하는 집합건물 토지·건물 배분비율표에 의거 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	건물명 층/호수	용도	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	사용승인일
1	경기도 김포시 걸포동 1555	오스타파라곤아파트 제309동 제6층 제602호	아파트	157.63	88.18	2010.12.30

3. 거래사례의 선정

본건 인근의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **“사례#1”**을 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	경기도 김포시 걸포동 1555	오스타 파라곤 아파트 309동	8층 80*호	157.63	88.18	825,000,000	등기사항 전부증명서	2024.03.21
								2010.12.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 유사성이 있다고 판단되는 “경기도 김포시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출

2024.03.21 매매 가격지수 (적용 : 2024년 02월) : 88.1

2024.12.30 매매 가격지수 (적용 : 2024년 11월) : 88.7

시점 수정치 : $88.7 / 88.1 \approx 1.00681$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교항목

요인 구분	세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일단지 내 동류형의 부동산으로 단지외부요인은 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 동일단지 내 동류형의 부동산으로 단지내부요인은 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	1.00	본건과 사례는 동일단지 내 동류형의 부동산으로 호별요인은 대체로 대등함.
	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	본건과 사례는 동일단지 내 동류형의 부동산으로 기타요인은 대체로 대등함.
누계		1.000		1.00× 1.00× 1.00× 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산정가격(원)	시산가격(원)
1	825,000,000	1.00	1.00681	1.000	157.63/157.63	830,618,000	830,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고 가격자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

- 매물(호가) 가격수준 : 750,000,000원 ~ 900,000,000원 수준.

2. 인근 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 **KAPA HUB**]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액	기준시점
							사용승인일
김포시 걸포동 1555	오스타파라곤 아파트 308동	18층 1802호	157.42	88.07	경매	851,000,000	2024.11.21
							2010.12.30
김포시 걸포동 1555	오스타파라곤 아파트 306동	11층 1103호	157.42	88.07	경매	831,000,000	2024.06.20
							2010.12.30
김포시 걸포동 1555	오스타파라곤 아파트 305동	8층 801호	136.32	76.26	경매	700,000,000	2024.10.24
							2010.12.30

IV. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격, 평가 목적 등을 고려하여 본건의 감정평가액을 **₩830,000,000원**으로 결정하였음.

구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 김포시 걸포동 1555 오스타파라곤아파트 제309동 제6층 제602호					
건 물 명	서민승 소유물건(2024타경56939)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	대지권의 종류: 1. 소유권 대지권의 비율: 1.		88.18			
			-----	88.18		
			34,726.3			
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	332,000,000	
				건 물 :	498,000,000	
	합				₩830,000,000.-	
		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 걸포동 소재 "김포나진초등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지 및 공원, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위여건은 무난함.

(2) 교통상황

본건은 버스정류장과 전철역이 인근에 위치하고 있어 교통사정은 무난하며 차량출입이 가능함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경량철골경사지붕 16층 내 제6층 제602호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감.

내벽 : 벽지 및 타일 마감.

창호 : 새시창 등.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

상·하수도시설 및 난방, 위생설비, 승강기설비, 화재 탐지 및 경보기, 소화전 등이 되어 있음.

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 아파트 및 근린생활시설 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 내·외의 포장도로를 이용중임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 생산녹지지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 지구단위계획구역(걸포도시개발사업), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(걸포초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(김포나진초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(육군17사단관할지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역15m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(걸포처리분구)<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(청소행정과 확인)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> <추가기재> 본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니 인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

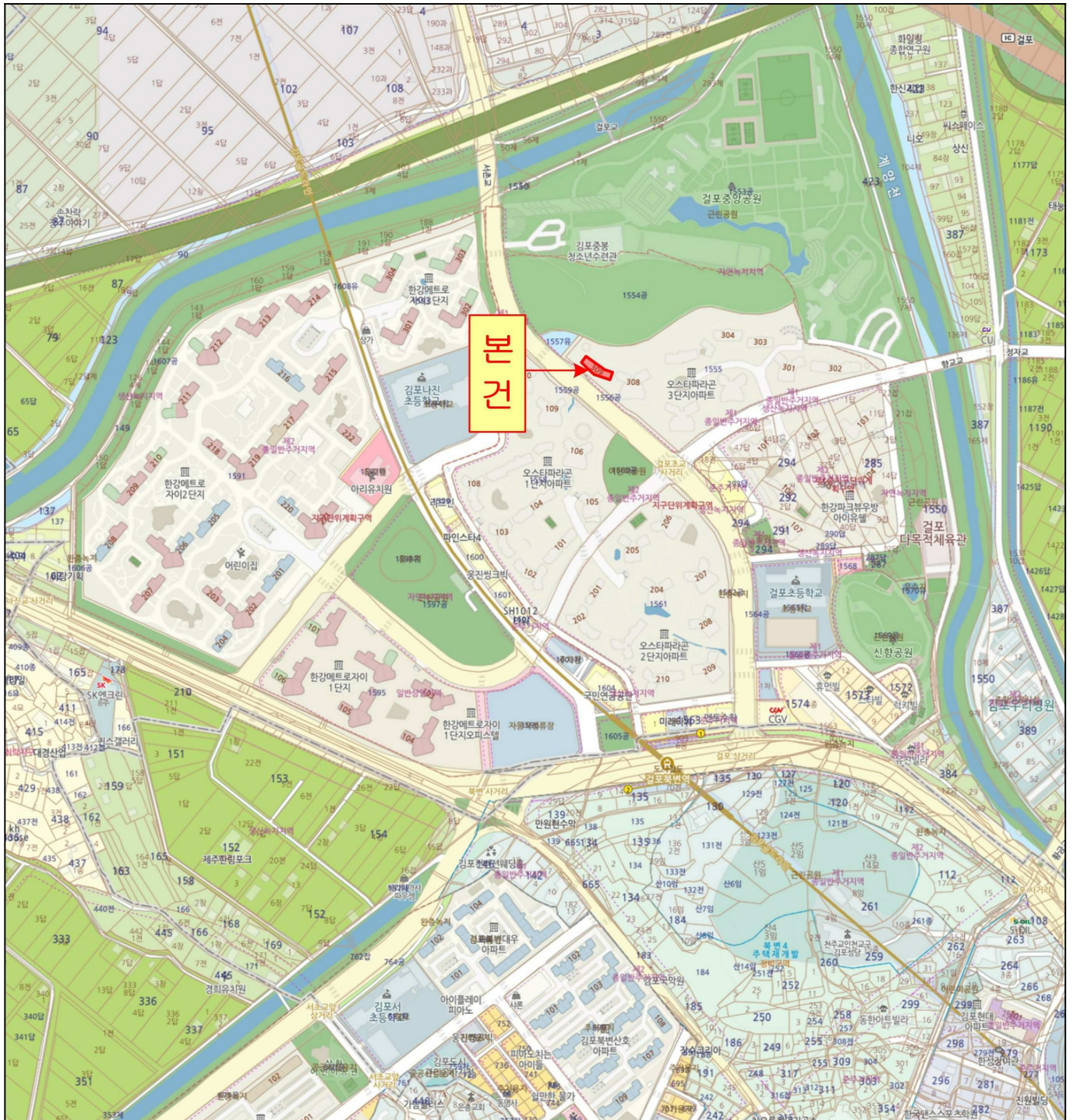
임대관계는 미상임.

위치도



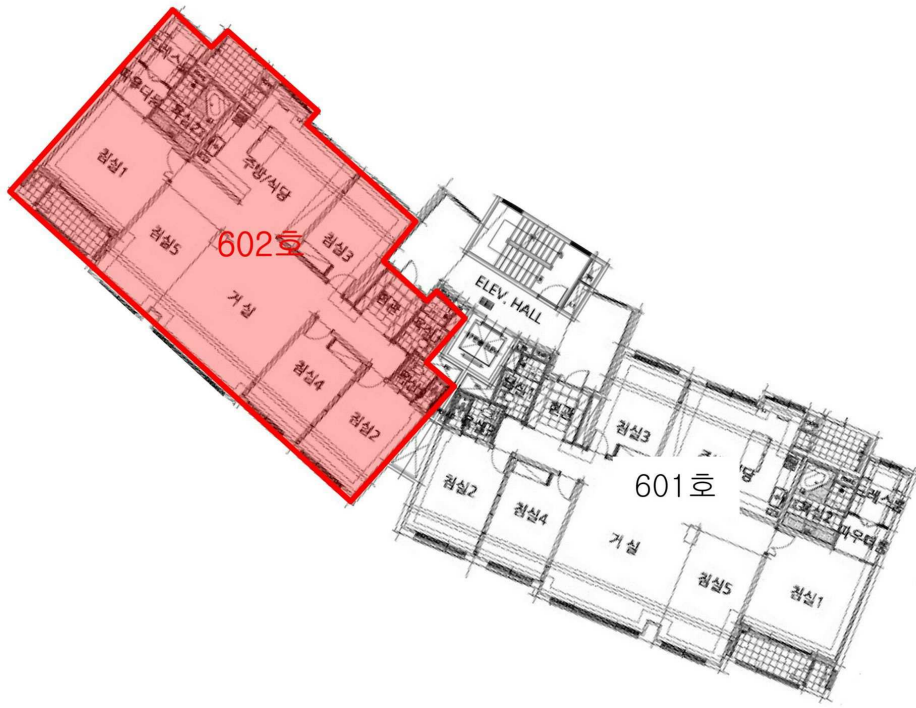
소재지

경기도 김포시 걸포동 1555 오스타파라곤아파트 제309동 제6층 제602호



건물개황도

호별배치도



본 건(오스타파라곤아파트 제309동 제6층 제602호)



: []



: []



: []