

감정평가서

건명	최태성 소유물건 (2025타경32669)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순
감정서번호	YH25022601



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.

영화감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	일억팔천만원정 (₩180,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	최태성 (2025타경32669)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.28	2025.02.27 ~ 2025.02.28	2025.03.03	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	180,000,000
	합계					₩180,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 사우동 소재 “김포고등학교” 남서측 인근에 위치하는 울루물루타운하우스 제401동 제4층 제406호로서 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준시점 등

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 28로 하였음.

3. 실지조사 기간 및 내용

본건에 대한 실지조사는 2025.02.27 ~ 2025.02.28일 실시하였으며, 본건에 대한 현장 조사시 이해관계인이 부재하여 내부구조 및 상태 등을 확인하지 못하여 건축물대장 건축물현황도 및 외부관찰에 의거하였는바, 경매진행시 참고바랍니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 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 가액인 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제①항의 “시장가치” 를 기준으로 하여 감정평가하였음.

2. 감정평가조건

본건에 대하여 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분건물은 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 함)을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의거 다른 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항의 단서에 의거 부득이 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하여 인근 유사부동산의 정상적인 거래가격수준, 평가선례 등을 참고가격으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

IV. 기타 참고사항

1. 본건은 집합건축물대장상 건축과-6369(2023.5.24.)호에 의거 위반건축물로 표기[위반내용:무단증축(지상4층/13.02㎡), 위반시기:2018년경, 시정명령내용:원상복구명령]되어 있는바 경매진행시 참고바랍니다.
2. 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격을 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 김포시 사우동 1309-7 [도로명주소 : 경기도 김포시 봉화로51번길 32-3]			
건물명, 층, 호수	울루물루타운하우스 제401동 제4층 제406호			
용도	단지형연립주택	사용승인일	2018.06.07	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)
	54.285	29.08	83.365	34.35

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분 구분상의 “주” 부분을 합산적용함.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	사우동 1309-7	울루물루 타운하우스	401/4	56.01	35.46	175,000,000	감정평가 정보체계	2023.09.02
								2018.06.07
#2	사우동 1309-9	울루물루 타운하우스	301/4	56.4	32.37	180,000,000	감정평가 정보체계	2023.12.22
								2017.02.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

가격형성에 있어서 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높은 <사례#2>를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

별도의 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 경의권 연립·다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정에 적용함.

구 분	가 격 지 수
거래사례의 거래시점(2023.11월 적용) 가격지수	97.4
대상물건의 기준시점(2025.01월 적용) 가격지수	95.8
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$95.8/97.4 \approx 0.98357$

6. 가치형성요인비교

구 분		요 인 비 교
요인구분	세 부 항 목	
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관등) 등	거래사례와 전반적인 외부요인은 유사함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분		요 인 비 교
요인구분	세 부 항 목	
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적 구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	거래사례와 전반적인 건물요인은 유사함
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등.	거래사례와 비교하여 향별 효용에서 본건이 다소 우세함
기타요인	개발호재 발표 및 취소, 거래사례가 나홀로 아파트사례, 재건축·재개발사업의 편입, 경기변동, 주거용 부동산 소유형태 및 취향변화, 녹색 건축물 인증여부 등	거래사례와 전반적인 기타요인은 유사함
격차율의 결정		1.05

7. 비준가격의 산정

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
180,000,000	1.00	0.98357	1.05	54.285/56.4	178,924,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 참고가격 자료 - 인근 평가사례

소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
사우동 1309-7	울루물루 타운하우스	401/3	57.55	36.44	경매	203,000,000	2025.01.20
							2018.06.07
사우동 1309-7	울루물루 타운하우스	401/3	56.15	35.55	경매	184,000,000	2025.02.07
							2018.06.07

VII. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 180,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 중시하되 평가목적에 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

(구분건물)감정평가명세표

소 재 지	경기도 김포시 사우동 1309-7 울루물루타운하우스 401동 4층 406호					
건 물 명	최태성 소유물건(2025타경32669)					
기 호	구 분	지 목 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1 가	경기도 김포시 사우동 1309-7 울루물루타운하우스 제401동 [도로명주소] 경기도 김포시 봉화로51번길 32-3 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	공동주택 (도시형 생활주택)	1층	495.48		180,000,000
			2층	495.48		
			3층	495.48		
			4층	481.86		
			대	1,832		
			내)철근 콘크리트조 제4층 제406호	54.285	54.285	
			소유권	34.35	34.35	
			1.-----	-----		
			대지권	1,832		

(구분건물)감정평가명세표

소 재 지	경기도 김포시 사우동 1309-7 울루물루타운하우스 401동 4층 406호
건 물 명	최태성 소유물건(2025타경32669)

기 호	구 분	지 목 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	54,000,000	
				건 물 :	126,000,000	
	합				₩180,000,000.-	
		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 사우동 소재 "김포고등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 동류형 도시형생활주택 및 아파트 등으로 형성된 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건내 제4층 제406호로서
외벽 : 미장스톤 및 석재붙임 등 마감
내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 등 마감
창호 : 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

단지형연립주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 급.배수설비, 위생설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 난방설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지로서, 공동주택(도시형생활주택) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 노폭 약 6미터 내외의 진입도로와 접함.

(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)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 가축사육제한 구역(모든축종제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역 <경기도문화재보호조례>, 장애물제한표면구역 <공항시설법>, 진입표면구역 <공항 시설법>, 상대보호구역 <교육환경 보호에 관한 법률>, 제한보호구역(방공기지:1km) (협의지역, 공군제3175부대관할) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구(김포 재정비촉진지구 <도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 역사문화환경보존지역 <문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역 <수도권정비계획법>, 하수처리구역(사우 처리분구) <하수도법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

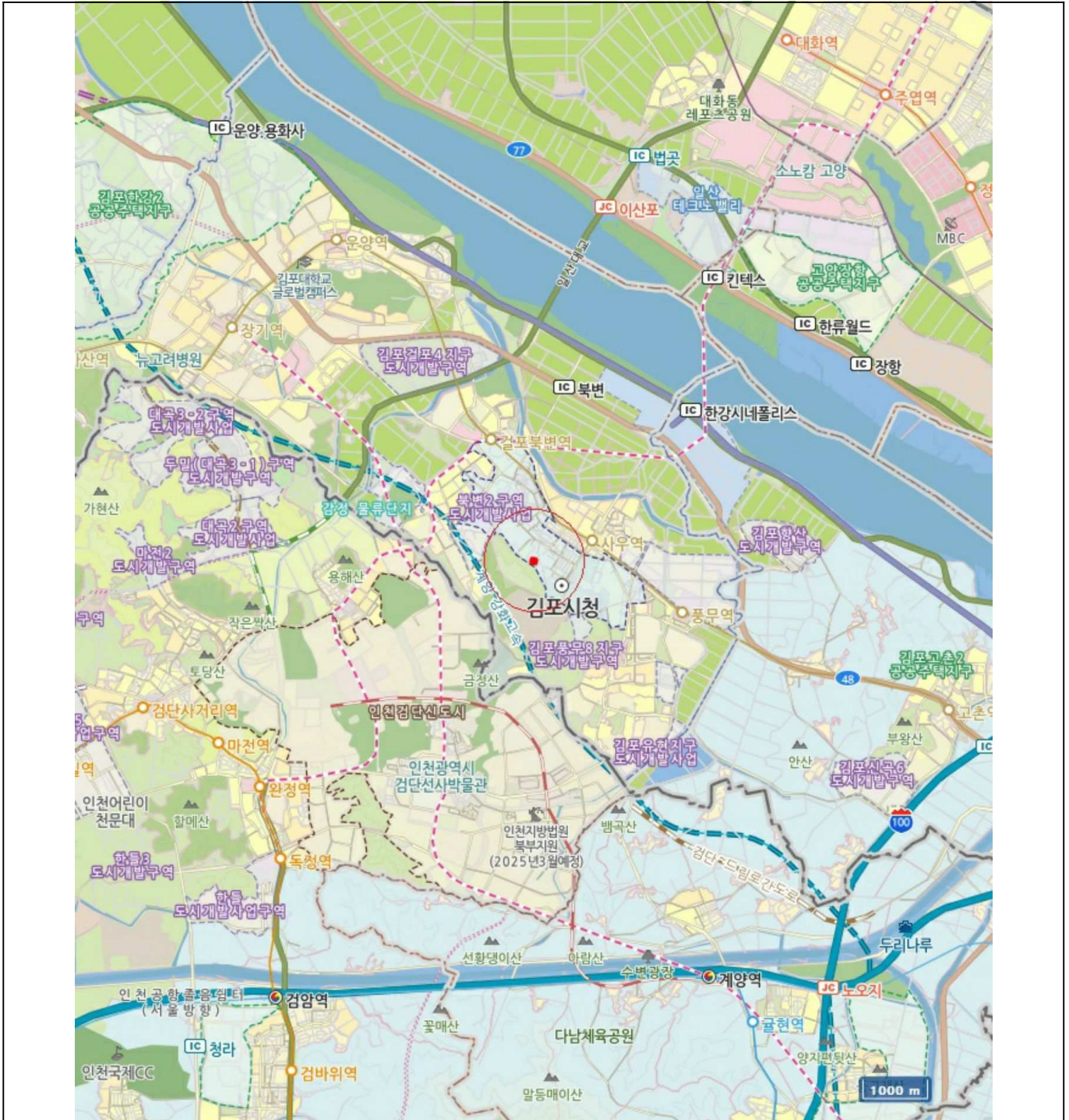
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

상세 임대내역은 미상임.

광역 위치도



소재지	경기도 김포시 사우동 1309-7 울루물루타운하우스 401동 4층 406호
-----	---

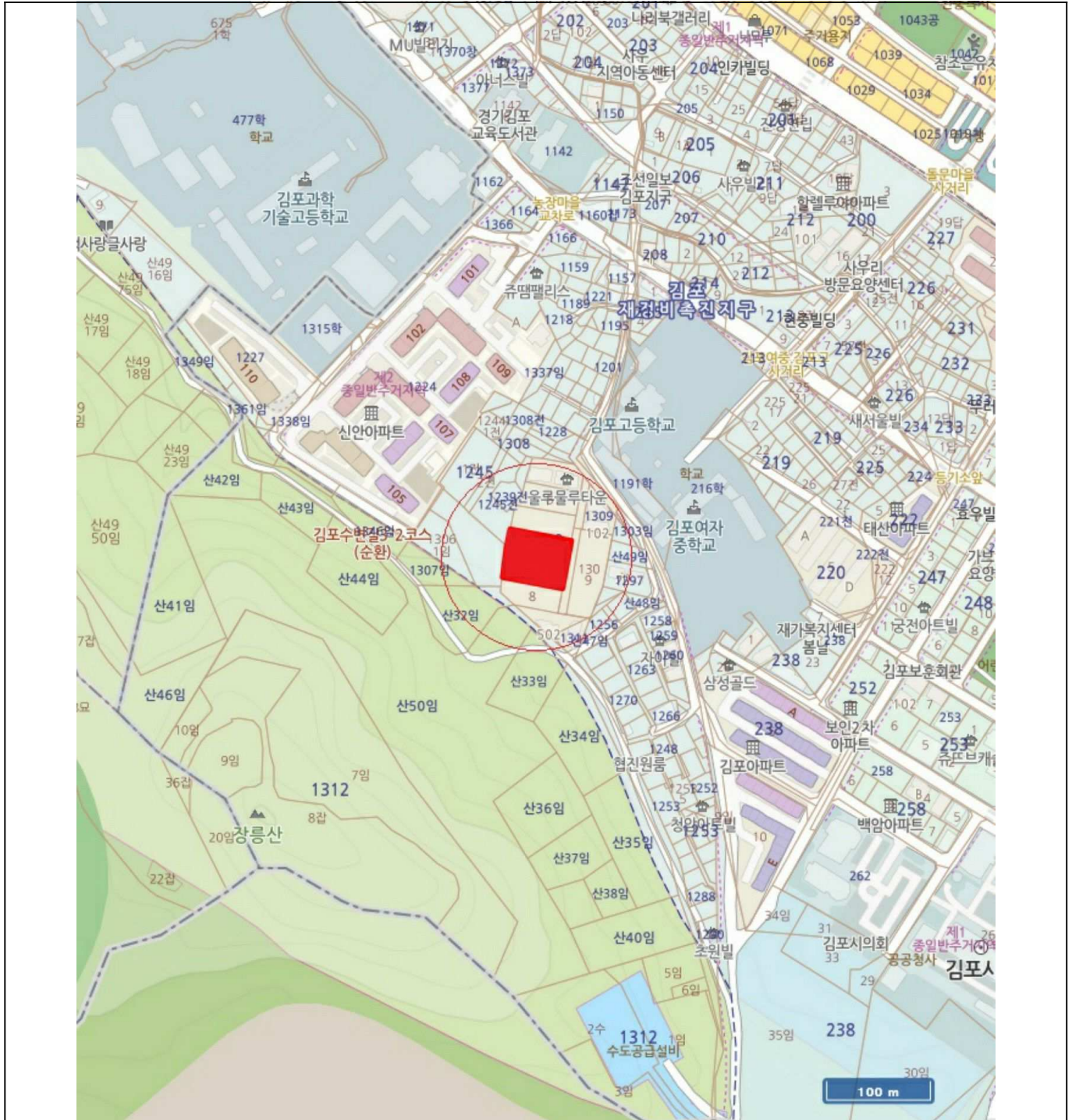


위치도

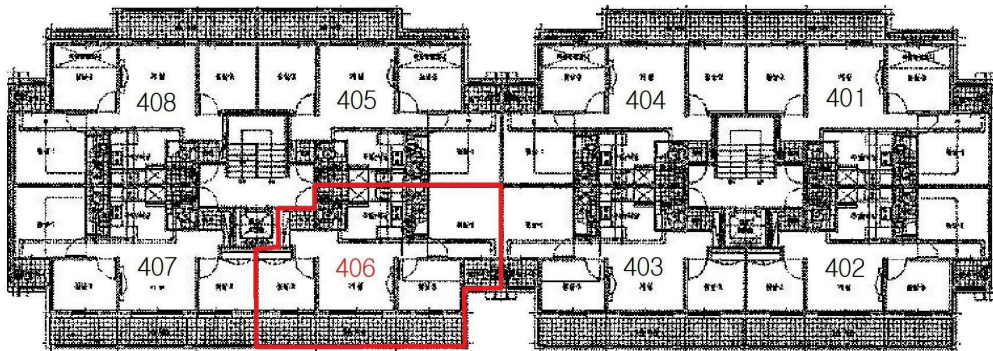


소재지

경기도 김포시 사우동 1309-7 울루물루타운하우스 401동 4층 406호



건물개황도



본건(올루물루타운하우스 제401동 제4층 제406호)



