

감정평가서

건명	양재호 소유물건(2024타경45892)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진
감정서번호	X08011

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.

백산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 세 원

감정평가액	이억오천삼백만원정 (₩253,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	양재호 (2024타경45892)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.08.06	2024.08.05 ~ 2024.08.06	2024.08.06		
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
	연립주택	1개호	연립주택	1개호	-	253,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩253,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 풍무동 소재 양도초등학교 동측 인근에 위치하는 풍무힐타운 1동 5층 503호(전유면적:56.40㎡)에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 방법

본건은 공동주택(연립주택)으로서 대상물건과 가치형성요인이 동일 또는 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성 등을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기타

- (1) 본건의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 8월 6일임.
- (2) 본건 현장조사시 폐문부재로 내부확인 불가능하여 집합건축물대장 및 건축물현황도, 외부관리상태, 표준적인 이용상황 등을 기준으로 평가 하였음.
- (3) 본건 503호의 발코니에 (ㄱ)판넬조 판넬지붕 보일러실(약1.5㎡)이 소재하는 바, 본건 연립주택에 포함평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건 개요

소재지	경기도 김포시 풍무동 418-1		
층, 호수	풍무힐타운 1동 5층 503호		
용도	공동주택 (단지형연립주택)	사용승인일	2018.02.27.
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	56.40	9.59	42.07

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례의 선정

인근지역에 소재하는 유사물건의 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 아래의 사례를 선정하였음.

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
							사용승인일
풍무동 418-1	풍무힐타운 1동	5/000	51.87	38.69	250,000	감정평가 정보체계	2022.08.30.
							2018.02.27.

2. 사정보정

거래사례는 인근지역의 동류형 물건의 가격수준과 비교할 때 정상적으로 거래된 것으로 판단됨. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 경기도 김포시 연립주택 매매가격지수를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출(2022.08.30. ~ 2024.08.06.)
 - 매매사례의 매매 당시 가격지수 : 103.4 (2022.7)
 - 본건의 가격시점 당시 가격지수 : 96.2 (2024.6)
 - 시점 수정치 : $96.2/103.4 \div 0.93037$

4. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태	1.00	1.00	본건과 사례는 동일한 품무흙타운 1동에 소재하여 외부요인 동일함.
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일한 품무흙타운 1동에 소재하여 내부요인 동일함.
호별요인	층별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등	1.00	1.00	본건과 사례는 공히 5층으로 층별차이 없음.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 기타요인에서 서로 대등함.
누계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
250,000,000	1.00	0.93037	1.000	56.40/ 51.87	252,900,000

IV. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 시세

본건 구분건물과 유사한 물건의 시세는 4,500,000원/㎡ 전후임.

2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
풍무동 418-1	풍무흙타운 1동	5/000	47.79	35.65	경매	220,000	2024.02.26.
							2018.02.27.
풍무동 418-1	풍무흙타운 1동	2/000	59.46	44.35	경매	268,000	2023.11.15.
							2018.02.27.
풍무동 418-1	풍무흙타운 1동	5/000	47.79	35.65	경매	241,508	2022.01.27.
							2018.02.27.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가격과 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산의 가격 수준 등)를 종합적으로 검토·분석하여 대상부동산의 감정평가액을 253,000,000원으로 결정하였음.

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			
1.	(1동의 건물의 경기도 김포시 풍무동 풍무흥타운 [도로명주소] 경기도 김포시 풍무로 81-1 (전유부분의 5층 503호 (대지권의표시) 1. 경기도 김포시 풍무동 대지권의종류: 1. 소유권 대지권의비율: 1.	표시)	공동주택 (도시형 생활주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 1층 2층 3층 4층 5층			253,000,000	비준가격	
		418-1 1동							
		건물의 표시)				56.40			56.4
		418-1			대	1,343			
						42.07			42.07
						1,343			
합 계								₩253,000,000.-	
			이	하	여	백			

토지·건물 배분내역
 토 지 : 101,200,000
 건 물 : 151,800,000

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 풍무동 소재 양도초등학교 동측 인근에 위치하는 풍무홈타운 1동 5층 503호로서 주위는 아파트, 공동주택, 단독주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물내 5층 503호로서

외벽: 드라이비트 마감,
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감,
창호: 플라스틱새시 창호임.

(4) 이용상태

공동주택(단지형연립주택)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 공동주택 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 남측으로 폭 약4미터의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 가축사육 제한구역(모든축종 제한){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 장애물제한표면구역{공항 시설법}, 진입표면구역{공항시설법}, 상대보호구역(양도초등학교){교육환경 보호에 관한 법률}, 상대보호구역(풍무고등학교){교육환경 보호에 관한 법률}, 상대보호구역(하늘빛유치원){교육환경 보호에 관한 법률}, 성장관리권역{수도권정비계획법}, 하수처리구역(풍무처리분 구){하수도법}, <추가기재>본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

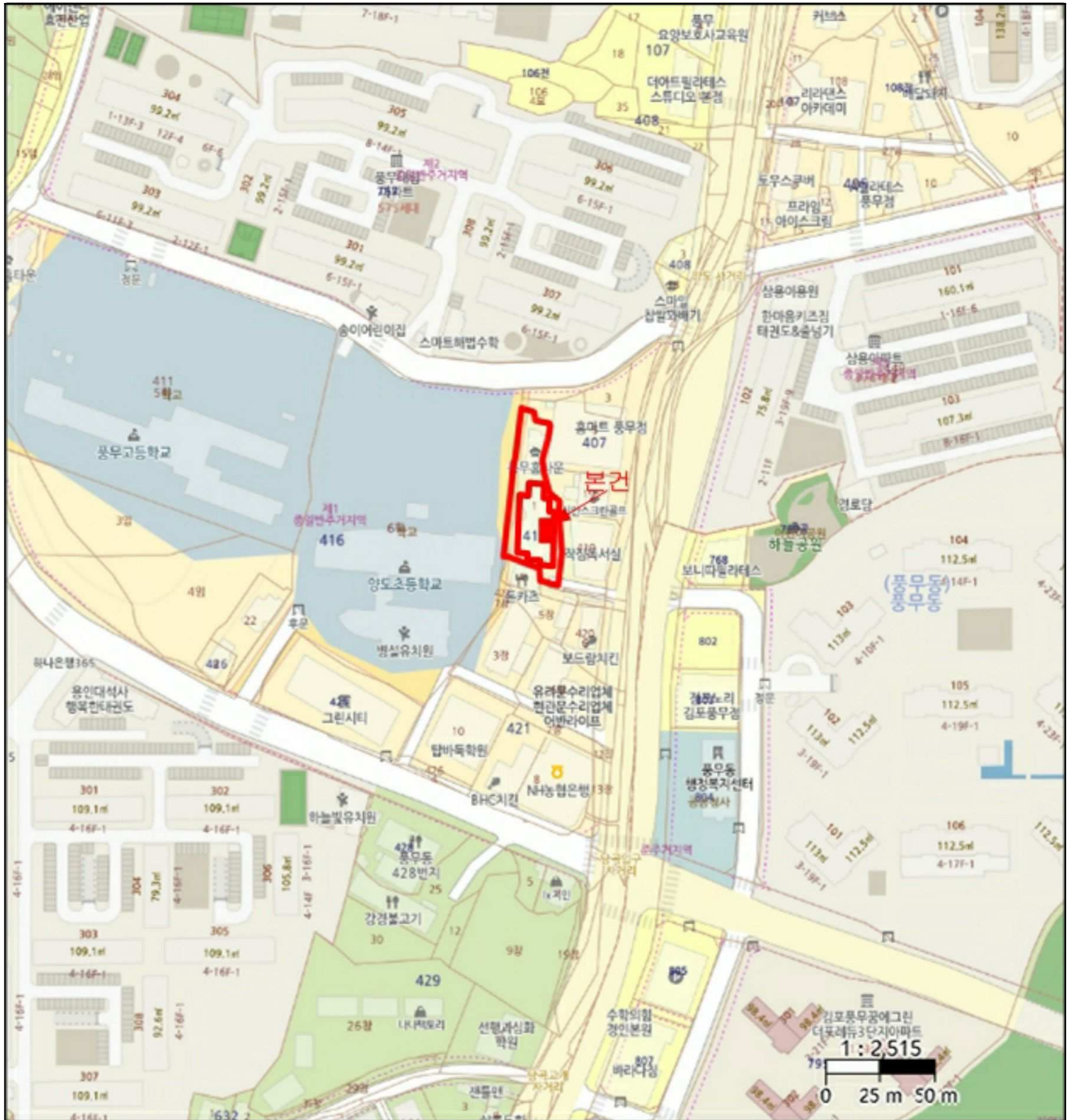
-

위치도



소재지

경기도 김포시 풍무동 418-1 풍무힐타운 1동 5층 503호

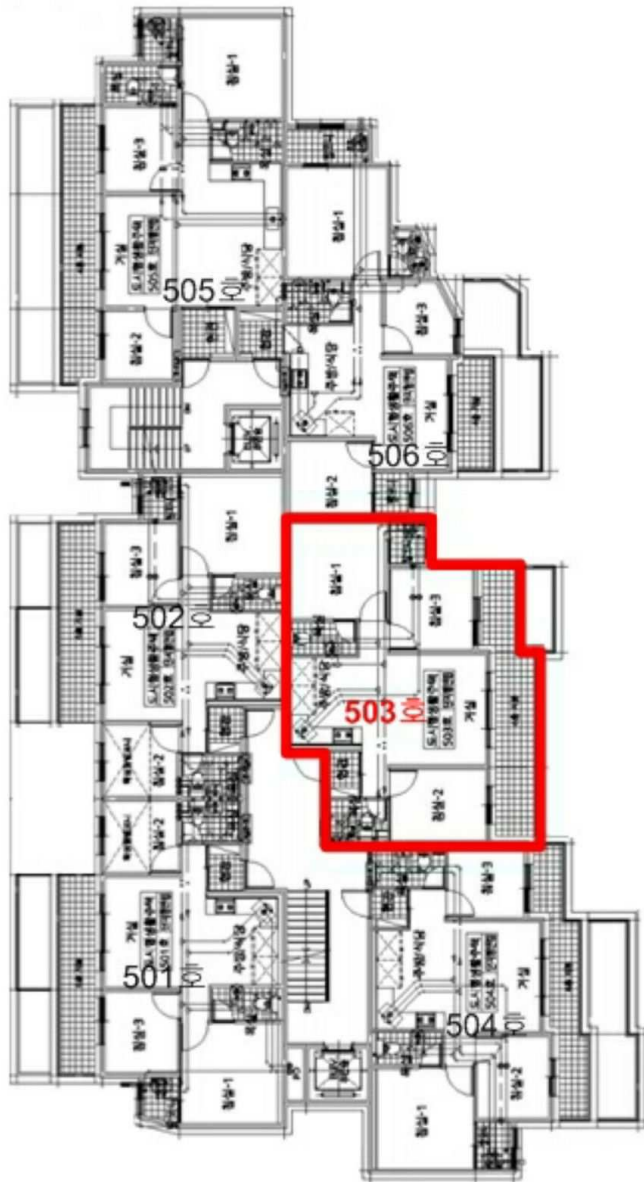


호 별 배 치 도



소재지

경기도 김포시 풍무동 418-1 풍무힐타운 1동 5층 503호



본건 [풍무힐타운 1동 5층 503호]



