

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 윤명섭 소유물건(2025타경1547)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
박정길

감정평가서번호: 원미-25경매-038

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.

원미감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
한찬우

(인)

감정평가액	사억삼천육백만원정 (₩436,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	윤명섭 (2025타경1547)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.25	2025.04.23 ~ 2025.04.25	2025.04.25		
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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	436,000,000
	합 계					₩436,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 김포시 풍무동 소재 “중앙승가대학교” 동측에 접하여 위치하는 아파트 “장릉마을(일명 ” 삼성쉐르빌”) 제105동 제8층 제802호로서 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 제1호의 시장가치를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.04.25일을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건의 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지		김포시 풍무동 740 (도로명 주소)김포시 승가로 89(풍무동)		
건물명, 층, 호수		장릉마을 제105동 제8층 제802호		
용도		아파트	사용승인일	2002.05.15
연번	층·호별	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	제8층 제802호	189.22	85.6314	104.3106

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 층, 호수	전유면적 대지권(㎡)	거래금액	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	김포시 풍무동 740	장릉마을 1**동 13**호	137.24 75.6558	315,000,000	2,295,249	2024.07.27 2002.05.15
B	김포시 풍무동 740	장릉마을 1**동 12**호	189.22 104.3106	390,000,000	2,061,092	2024.04.28 2002.05.15

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 자료출처 : 한국부동산원 제공 실거래자료
거래단가 = 거래금액/전유면적

나. 비교거래사례의 선정

위 사례 중 사례(A)는 본건 동일단지 내 소재하며, 규모, 향 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 높다고 판단되고 최근의 거래사례로서 가격시점 당시의 가격을 적절히 반영하고 있다고 판단되어 이를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

제3자인 감정인이 본건 거래시 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 인근지역의 유사부동산 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.(사정보정치 : 1.00)

5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 조사발표하는 공동주택 매매가격지수 중 “경기도 김포시 아파트 매매가격지수”를 적용하여 시점수정치를 산정하되 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 아니한 상태로서 발표된 시점(2024년 10월)의 매매가격지수를 적용함.

거래시점(2024.07.27) 매매가격지수 : 88.3(2024.06년 월 지수)

가격시점(2025.04.25) 매매가격지수 : 88.7(2024.10년 월 지수)

시점수정치 : $88.7/88.3 = 1.00453$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교치의 산정

조 건	세부항목	비교치	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	사례와 본건 동일단지 내 소재하여 동일함
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편의성		
개별적 요인	층별효용	1.00	대등함
	향별효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치 계	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$	1.000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

연번	호수	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
1	제802호	315,000,000	1.00	1.00453	1.000	189.22 /137.24	436,000,000

※ 비준가격 = 사례가격 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인 비교치
× 면적비교치

※ 비준가격은 십만원 단위에서 사사오입하였음.

III. 참고가격

1. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사부동산의 가격수준은 2,000,000 ~ 2,500,000/㎡ 원 정도임.

2. 인근 평가전례

소재지	건물명 층, 호수	전유면적 대지권 (㎡)	평가금액	평가목적	기준시점 사용승인일
김포시 풍무동 740	장릉마을 1**동 7**호	189.22 104.31	420,000,000 @2,219,639	경매	2025.03.31 2002.05.15
김포시 풍무동 740	장릉마을 1**동 12**호	189.22 104.31	447,000,000 @2,362,330	경매	2025.01.17 2002.05.15

※ 한국감정평가사협회 제공 감정평가전례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

위 참고가격 자료와 비교할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

연번	소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액
1	김포시 풍무동 740	장릉마을 제105동	제8층 제802호	189.22	104.3106	436,000,000

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								
1	경기도 김포시 풍무동 [도로명주소] 경기도 김포시 승가로 89	740 장릉마을 105동		철근콘크리트조 경사슬래브지붕 14층 아파트			436,000,000							
					지1층	406.88								
					1층	416.68								
					2층	406.32								
					3층	406.32								
					4층	406.32								
					5층	406.32								
					6층	406.32								
					7층	406.32								
					8층	406.32								
					9층	406.32								
					10층	406.32								
					11층	406.32								
					12층	406.32								
					13층	406.32								
					14층	406.32								
										(내)				
										제8층 제802호				
										철근콘크리트조	189.22	189.22		
			소유권대지권	104.3106										
				46,464x-----										
				-	104.32									
				46,461										
						토지·건물								
						토 지 :	261,600,000							
						건 물 :	174,400,000							
						배분내역								
							₩436,000,000.-							
	합 계													
			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

김포시 풍무동 소재 "중앙승가대학교"에 동측으로 접하여 위치하는 아파트 "장릉마을 제105동" 제8층 제802호로서 인근은 임야, 농경지 및 검단신도시 아파트 등이 혼재된 지역임.

(2) 교통상황

대규모로 조성된 검단신도시에 인접하여 대중교통상황 보통인 지역임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 지하1층 지상14층 규모의 아파트 내 제8층 제802호로서

외벽 : 콘크리트 위 페인팅 마감
창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

일반적인 상하수도설비 및 위생설비 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지대 내 부정형 토지로서 아파트 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

동측으로 소로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구, 가축사육제한구역(모든축종 제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 역사문화환경보존지역, 장애물제한표면구역(공항시설법), 진입표면구역(공항시설법), 상대보호구역(교육환경 보호에 관한 법률), 절대보호구역(교육환경 보호에 관한 법률), 역사문화환경 보존지역(문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률), 성장관리권역(수도권정비계획법), 하수처리구역(하수도법) 내 토지임.

(9) 공부와의 차이

없음.

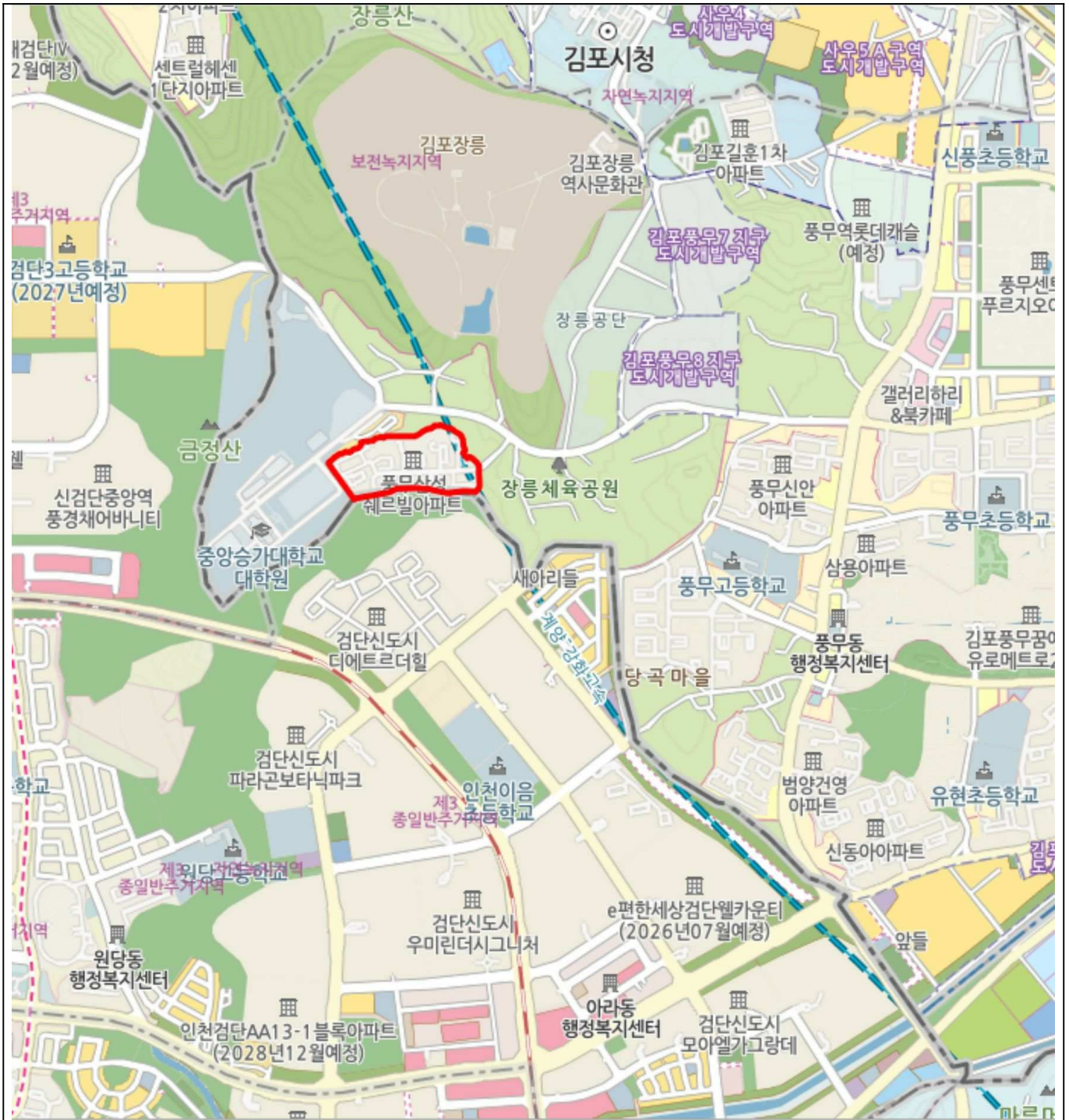
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계 미상임.

광역위치도



소재지 경기도 김포시 풍무동 740 일원



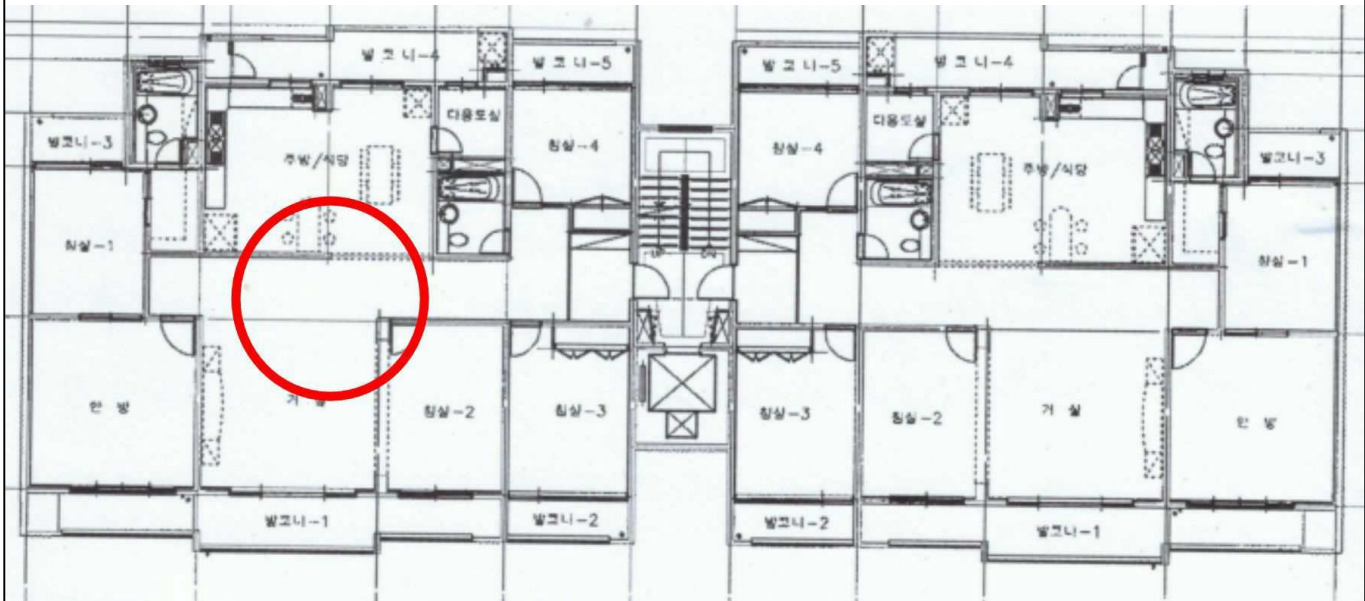
위 치 도



소 재 지	경기도 김포시 풍무동 740 장릉마을 105동 8층 802호
-------	-----------------------------------



건물개황도(호별 배치도)



사 진 용 지



본건 원경



본건 출입현관