

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 양현섭 소유물건(2023타경50002)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관  
박정길

감정평가서번호: SD2023-1087

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.

소담감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 지 연

감정평가액	육억오백만원정 (₩605,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	양현섭 (2023타경50002)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2023.12.05	2023.12.05	2023.12.05		
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	1개호	구분건물	1개호	-	605,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩605,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 운양동에 소재하는 연립주택(한신더휴테라스11 1103동 2층 202호)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 12월 5일로 함.

### 4. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 그밖의 사항

가. 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분 건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건의 호별위치 확인은 집합건축물대장 현황도면 및 현장조사에 의하여 확인하였고, 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 내부를 조사하지 못하여 외부 관찰 및 탐문 등에 의하여 동유형 구분건물의 일반적·평균적인 상태를 상정하여 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.

### 6. 대상물건 개요

<b>소재지</b>	경기도 김포시 운양동 1337-1 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강1로 309		
<b>건물명, 층, 호수</b>	한신더휴테라스11 1103동 2층 202호		
<b>용도</b>	연립주택	<b>사용승인일</b>	2017.2.27
<b>집합건축물 대장상 면적</b>	<b>전유면적 (㎡)</b>	<b>공용부분 면적(㎡)</b>	<b>대지권 면적(㎡)</b>
	84.9907	80.0301	110.9649

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	구분	동/ 층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점
								사용승인
A	운양동 0000-0	연립	1107동 2층/ 000호	84.9896	110.9634	638,000	등기사항 전부증명서	2022.02.14
								2017.02.27

#### 2) 거래사례의 선정

인근지역내 유사부동산의 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높은 <사례 A> 를 적용 거래사례로 선정함.

### 2. 사정보정

<사례 A>에 매도인과 매수인 간의 특수한 사정은 포착되지 아니하여 별도의 사정보정 작업은 필요하지 않은 것으로 판단함.(1.000)

### 3. 시점수정

본건 구분건물은 '연립주택'으로서 한국부동산원이 조사 발표하는 전국 주택가격동향조사 중 '경기도 경의권 연립다세대 매매가격지수' 를 기준으로 시점수정치를 산정하는 것이 적정한 것으로 판단함.

사례거래시점 : 2022.02.14, (적용:2022년01월 매매 가격지수) : 102.9

평가기준시점 : 2023.12.05, (적용:2023년10월 매매 가격지수) : 97.6

- 시점수정치 :  $97.6/102.9 \approx 0.94849$

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,소형,중형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별/라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000	1.000	

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 시산가액

기호	거래사례 (천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (천원)	적용가격 (@전유면적당단가) (천원)
1	638,000	1.000	0.94849	1.000	84.9907 /84.9896	605,144	605,000 (@7,118)

### 6. 참고가격 자료

(자료출처 : 감정평가협회전례)

기호	소재지	구분	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액 (@전유면적당단가) (천원)	평가 목적	평가시점
								사용승인
a	운양동 0000-0	연립	110*동 2층 000호	84.99	110.96	609,000 (@7,165)	법원 경매	2023.07.26
								2017.02.27
b	운양동 0000-0	연립	110*동 2층 000호	84.92	110.87	526,000 (@6,194)	담보	2023.02.27
								2017.02.27

### 7. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 탐문조사에 의한 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 605,000,000원으로 결정함.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(1)          1	경기도 김포시 운양동	1337-1 한신더휴 데라스11 1103동	공동주택 (도시형 생활주택 -단지형 연립주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층			605,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가	
	[도로명주소] 경기도 김포시 김포한강1로 309			1층	766.409				
				2층	742.5241				
				3층	742.5241				
				4층	742.5241				
		경기도 김포시 운양동	1337-1	대	제1종일반주거지역	17,769.4			
				(내)	철근콘크리트구조 2층 202호	84.9907			84.9907
				(1). 소유권대지권	110.9649				110.9649
					-----				
					17,769.4				
<b>합 계</b>							<b>₩605,000,000.-</b>		
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 운양동 소재 "하늘빛초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대, 연립주택, 아파트 및 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통이용편익은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물내 2층 202호로서,

외벽: 몰탈위 페인팅 및 석재 마감 등,  
창호: 샷시창호임.

## (4) 이용상태

연립주택임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 공용 승강기설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

광평수의 사다리형 토지로서, 공동주택의 건부지로 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

단지내 도로를 통하여 외곽 공도와 연결됨.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역(2014-11-27),  
 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시),  
 소로1류(폭 10m~12m)(2014-11-27)(특수도로)(접합), 소로3류(폭 8m  
 미만)(2014-11-27)(특수도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-11-27) (접합),  
 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>,  
 상대보호구역(하늘빛초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2019-07-26)(철도과)<철도안전법>,  
 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>,  
 하수처리구역(운양처리분구)<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(청소행정과  
 확인)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 김포시 운양동 1337-1 한신더휴테라스11 1103동 2층 202호
-----	--



# 위치도



소재지	경기도 김포시 운양동 1337-1 한신더휴테라스11 1103동 2층 202호
-----	--



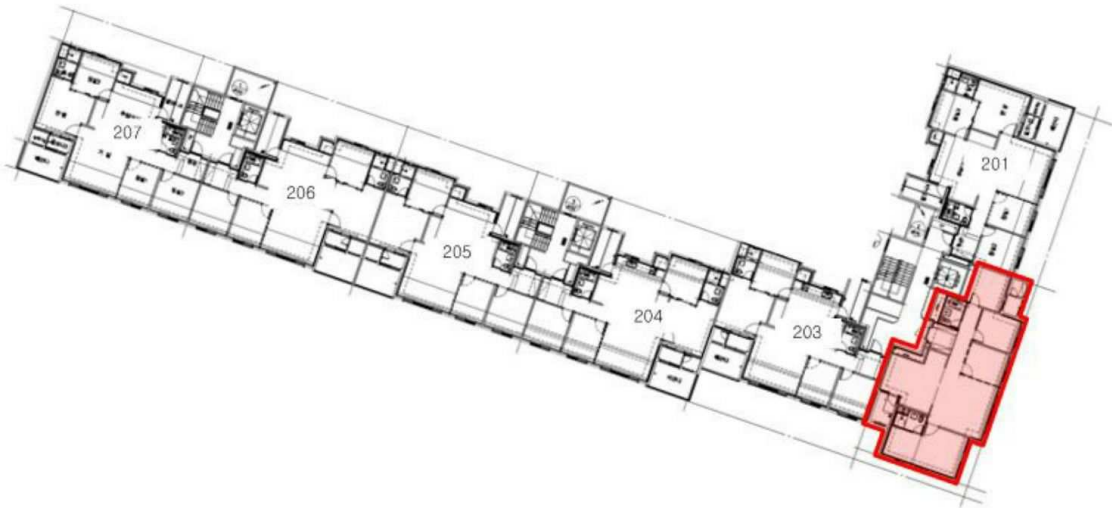
# 호별배치도 및 내부구조도



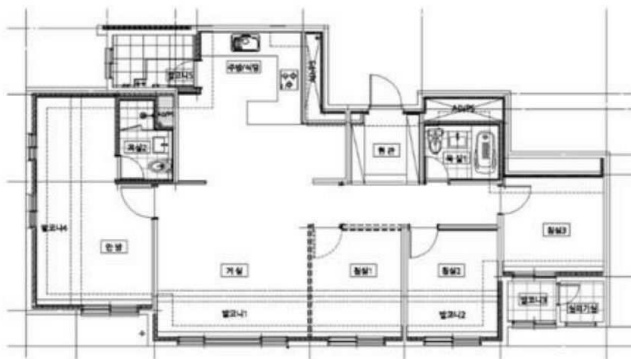
소재지

경기도 김포시 운양동 1337-1 한신더휴테라스11 1103동 2층 202호

No Scale



본건  
2층 202호



# 사 진 용 지



본건물전경

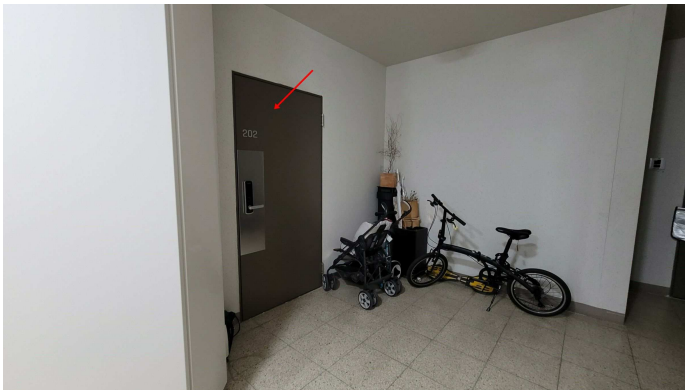


본건물전경

# 사 진 용 지



본건물출입구



본건출입구



단지출입구