

감정평가서

건명	김철홍 소유물건 (2025타경33983)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득
감정평가서번호	SA250721-1026

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목록 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을지지 않습니다.

신에감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

윤 신 애

감정평가액	삼억오천삼백만원정 (₩353,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김철홍 (2025타경33983)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.08.05	2025.08.04 ~ 2025.08.05	2025.08.06	
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
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	353,000,000
	합 계					₩353,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 풍무동 소재 ‘풍무고등학교’ 남측 인근에 위치하고 있는 “당곡마을 제305동 제16층 제1603호(아파트)”로서 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준시점

본건 감정평가에 대한 실지조사기간은 2025.08.04 ~ 2025.08.05일로서 대상물건의 현황 및 주변 유사 부동산 가격자료 조사 등을 실시하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.08.05일 입니다.

3. 대상물건 개요

소재지	경기도 김포시 풍무동 748 [도로명주소 : 경기도 김포시 풍무로69번길 51]					
건물명, 층, 호수	당곡마을 제305동 제16층 제1603호					
주용도	공동주택(아파트)	사용승인일		2002.08.09		
기호(1)	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	부공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	305동 16층 1603호	아파트	79.9966	29.7836	21.7535	44.5768

II. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 결정하며, 감정평가에 특별한 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법 적용

(1) 감정평가 3방식 중 “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

(2) 본 평가는 거래사례비교법에 의거하여 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.(물건 특성 상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.)

2. 거래사례의 선정

대상물건과 비교가능성이 높다고 사료되는 “기호A 거래사례”를 비교사례로 채택하였음.

사례	소재지	건물명	층/호수	건물용도	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
A	풍무동 748	당곡마을 315동	15층 1501호	아파트	79.9966	350,000,000	KAIS등	2025.04.11
								2002.08.09

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00).

4. 시점수정

본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “한국부동산원 부동산통계 경기도 김포시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정합니다.

(기준월 2025.03 = 100)

구 분	시점	지수
거래시점	2025.04.11	2025.03월 지수 : 100.0
기준시점	2025.08.05	2025.06월 지수 : 99.0
시점수정치	99.0 / 100.0 ≒ 0.99000	

5. 가치형성요인비교

비교항목		격 차 율		비 고
조 건	세 향 목	사 례	대 상	
외부요인	가 로 조 건	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	접 근 조 건			
	환 경 조 건			
	획 지 조 건			
	행 정 조 건			
	기 타 조 건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	노 후 도			
	전 용 률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.02	대상이 사례 대비 층별 효용 등 개별적 요인에서 우세합니다.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누	계	1.02		1.00 x 1.00 x 1.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가격

구분	사례 거래금액	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	결정가격
(1)	350,000,000	1.000	0.99000	1.020	79.9966 / 79.9966	353,430,000	353,000,000

IV. 참고가격

사례	소재지	건물명	층/호수	건물용도	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
가	풍무동 748	당곡마을 301동	12층 1204호	아파트	79.9966	345,000,000	KAIS등	2025.04.04
								2002.08.09

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **353,000,000원**

2. 결정의견

상기 참고가격 자료 및 권역 내 동유형 부동산 거래시장 추세 등을 감안할 경우 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

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	748 당곡마을 제305동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 16층				
	[도로명주소] 경기도 김포시 풍무로69번길 51			지층	413.848			
				1층	416.512			
				2층	416.512			
				3층	416.512			
				4층	410.912			
				5층	410.912			
				6층	410.912			
				7층	410.912			
				8층	410.912			
				9층	410.912			
				10층	410.912			
				11층	410.912			
				12층	410.912			
				13층	410.912			
				14층	410.912			
				15층	410.912			
				16층	410.912			
				옥탑	410.912			
		1. 동 소	748	대	제2종일반주거지역	86,267		
			(내)	철근콘크리트조 제16층 제1603호	79.9966	79.9966	353,000,000	비준가액 공용면적 포함
			1. 소유권		44.5768			
			-----		86,267x-----	44.5768		
			대지권		86267			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	176,500,000	
						건 물 :	176,500,000	
	합 계						₩353,000,000.-	
			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 풍무동 소재 '풍무고등학교' 남측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 공동주택, 상가점포, 중소규모 공장 및 창고 등이 혼재하고 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층~지상16층 건물 내 제16층 제1603호로서

- 외벽 : 몰탈 위 페인팅
- 창호 : 새시조 등 마감임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사 지대의 토지를 자체지반 대체로 평탄하게 조성한 광면적의 부정형 토지로서 현황 공동주택 및 부대복리시설 건부지 등으로 이용 중임.

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

단지 내 도로가 외곽공도와 연계됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(공항공도제한해발 112.86m~371.43m미만), 대로3류(폭 25m~30m)(보조간선도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한), 역사문화환경보존지역(문화예술과 협의), 장애물제한표면구역, 진입표면구역, 상대보호구역(양도초등학교), 상대보호구역(풍무고등학교), 상대보호구역(하늘빛유치원), 절대보호구역(양도초등학교), 절대보호구역(풍무고등학교), 절대보호구역(하늘빛유치원), 역사문화환경보존지역(문화예술과 문의), 성장관리권역, 하수처리분구(풍무처리분구), <추가기재> 본 증명은 간혹 전산오류로 인하여 사실과 다를 수 있으니 인허가나 토지거래전 등 지역지구 등의 편입여부를 반드시 관계부서에 확인받으시기 바랍니다.

(9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건은 현장조사 시 이해관계인 협조부재 등으로 인하여 내부를 확인하지 못하였으며, 건축물대장 상 등재된 현황도면, 외관모측, 주변탐문, 동 유형 공동주택 일반현황 등을 참작하여 평가하였는 바, 입찰 시 내부구조 등은 별도 확인하시기 바람.

광역위치도



소재지	경기도 김포시 풍무동 748 당곡마을 305동 16층 1603호
-----	-------------------------------------

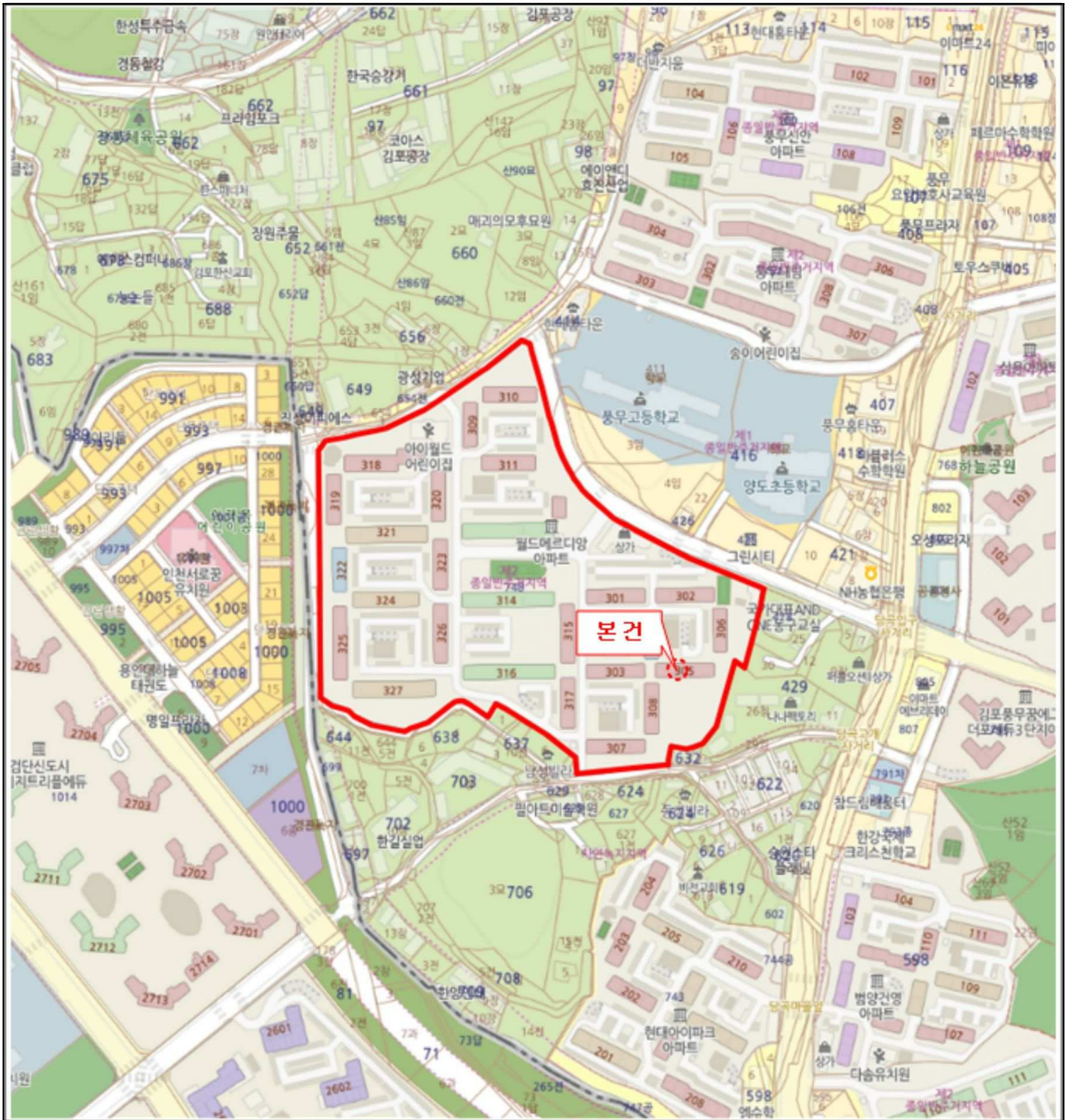


위 치 도



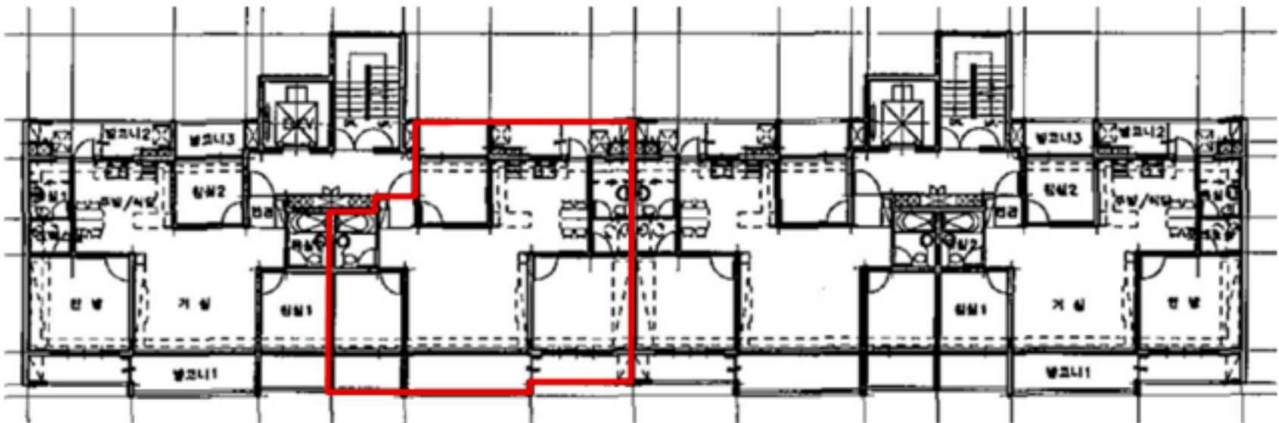
소재지

경기도 김포시 풍무동 748 당곡마을 305동 16층 1603호



내부구조도

소재지 경기도 김포시 풍무동 748 당곡마을 305동 16층 1603호



기호(1) 1603호

내부구조도



