감 정 평 가 서

건 명	김동주 소유물건 (2024타경35840)
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진
감정서번호	YH24062001



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

감 정 평 가 사 (인)

감정평가액	오억사천만원정(₩540,000,000.-)				
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매7계		
소 유 자 (대상업체명)	김동주 (2024타경35840)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
		2024.06.25	2024.06.24 ~ 2024.06.25	2024.06.26	

감정평가내용	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	- 백	540,000,000 여
	합 계					₩540,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 감정동 소재 “감정초등학교” 남측 인근에 위치하는 중봉마을신안실크밸리 제309동 제3층 제304호로서 인천지방법원 부천지원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준시점 등

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 06월 25일로 하였음.

3. 실지조사 기간 및 내용

본건에 대한 실지조사는 2024.06.24 ~ 2024.06.25일 실시하였으며, 본건에 대한 현장조사시 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

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 감정동 696 〔도로명주소 : 경기도 김포시 중봉로 1-1〕			
건물명,층,호수	중봉마을신안실크밸리 제309동 제3층 제304호			
용 도	아파트	사용승인일	2012.12.27	
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)
	118.014	38.7205	156.7345	71.5672

* 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	감정동 696	중봉마을신안실크밸리	312/4	118.014	71.5672	515,000,000	감정평가정보체계	2024.01.06 2012.12.27
#2	감정동 696	중봉마을신안실크밸리	306/12	118.014	71.5672	520,000,000	감정평가정보체계	2024.05.13 2012.12.27

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

가격형성에 있어서 상호 대체·경쟁관계에 있는 동일단지내 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높은 〈사례#1〉을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

별도의 사정보정 요인은 없는 것으로 판담됨.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 김포시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정에 적용함.

구 분	가 격 지 수
거래사례의 거래시점(2023.12월 적용) 가격지수	88.0
대상물건의 기준시점(2024.05월 적용) 가격지수	88.2
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	88.2/88.0 ≒ 1.00227

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 편익시설과의 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 전반적인 개별요인은 유사함
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		1.00

7. 비준가격의 산정

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
515,000,000	1.00	1.00227	1.00	118.014/118.014	516,169,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅵ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가 격 수 준	540,000,000 ~ 600,000,000원 내외수준 호가 (층별, 위치별 및 내부수리상태에 따라 차이가 있음)

2. 인근 평가선례

소재지	건물명	동/층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액(천원)	기준시점 사용승인일
감정동 696	중봉마을 신안 실크밸리	310/15	118.014	71.5672	경매	608,000,000	2023.07.04 2012.12.27
감정동 696	중봉마을 신안 실크밸리	310/18	84.8674	51.4661	경매	464,000,000	2023.10.13 2012.12.27

Ⅶ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 540,000,000원

2. 결정의견

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

(구분건물)감정평가명세표

소 재 지	경기도 김포시 감정동 696 중봉마을신안실크밸리 309동 3층 304호
건 물 명	김동주 소유물건(2024타경35840)

기호	구 분	지 목 용 도	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경기도 김포시 감정동 696 중봉마을신안실크밸리 제309동 [도로명주소] 경기도 김포시 중봉로 1-1					
	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 18층	공동주택 (아파트)				
		1층	398.2225			
		2층	524.1857			
		3층	524.1857			
		4층	520.9557			
		5층	520.9557			
		6층	520.9557			
		7층	520.9557			
		8층	520.9557			
		9층	520.9557			
		10층	520.9557			
		11층	520.9557			
		12층	520.9557			
		13층	520.9557			
		14층	520.9557			
		15층	520.9557			
		16층	520.9557			
		17층	520.9557			
		18층	390.0971			

(구분건물)감정평가명세표

소 재 지	경기도 김포시 감정동 696 중봉마을신안실크밸리 309동 3층 304호
건 물 명	김동주 소유물건(2024타경35840)

기호	구 분	지 목 용 도	면 적 (㎡) 공 부	 사 정	감정평가액	비 고
1	경기도 김포시 감정동 696	대	66,386.3			
가		내)철근 콘크리트조 제3층 제304호	118.014	118.014	540,000,000	
		소유권 1.-------- 대지권	71.5672 -------- 66,386.3	71.5672		
				토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	**배분내역** **162,000,000** **378,000,000**	
	합 계				₩540,000,000.-	
		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 감정동 소재 "감정초등학교" 남측 인근에 위치하고, 주위는 아파트단지 및 소규모 근린생활시설 등이 소재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 버스정류장이 인근에 소재한바 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 18층건내 제3층 제304호로서
외벽 : 몰탈위페인트 마감
내벽 : 벽지 등 마감
창호 : 샷시 이중창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

승강기설비, 소화전설비, 위생설비, 도시가스설비 등 되어 있으며 개별난방시설임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

아파트단지내 도로와 연계된 동측 및 남서측 공도를 통해 진출입함.

(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, 제2종일반주거지역, 고도지구(공항고도제한해발 112.86m~371.43m 미만), 제1종지구단위계획구역(감정3지구), 대로3류(폭 25m~30m)(보조간선도로)(접함), 소로1류(폭 10m~12m)(특수도로(보행자전용도로))(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접함), 특수도로(보행자전용도로)(소로3류)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(육군17사단관할지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역15m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(협의지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도로구역(시의시도4호선)<도로법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(걸포처리분구)<하수도법>.

(9) 공부와의 차이

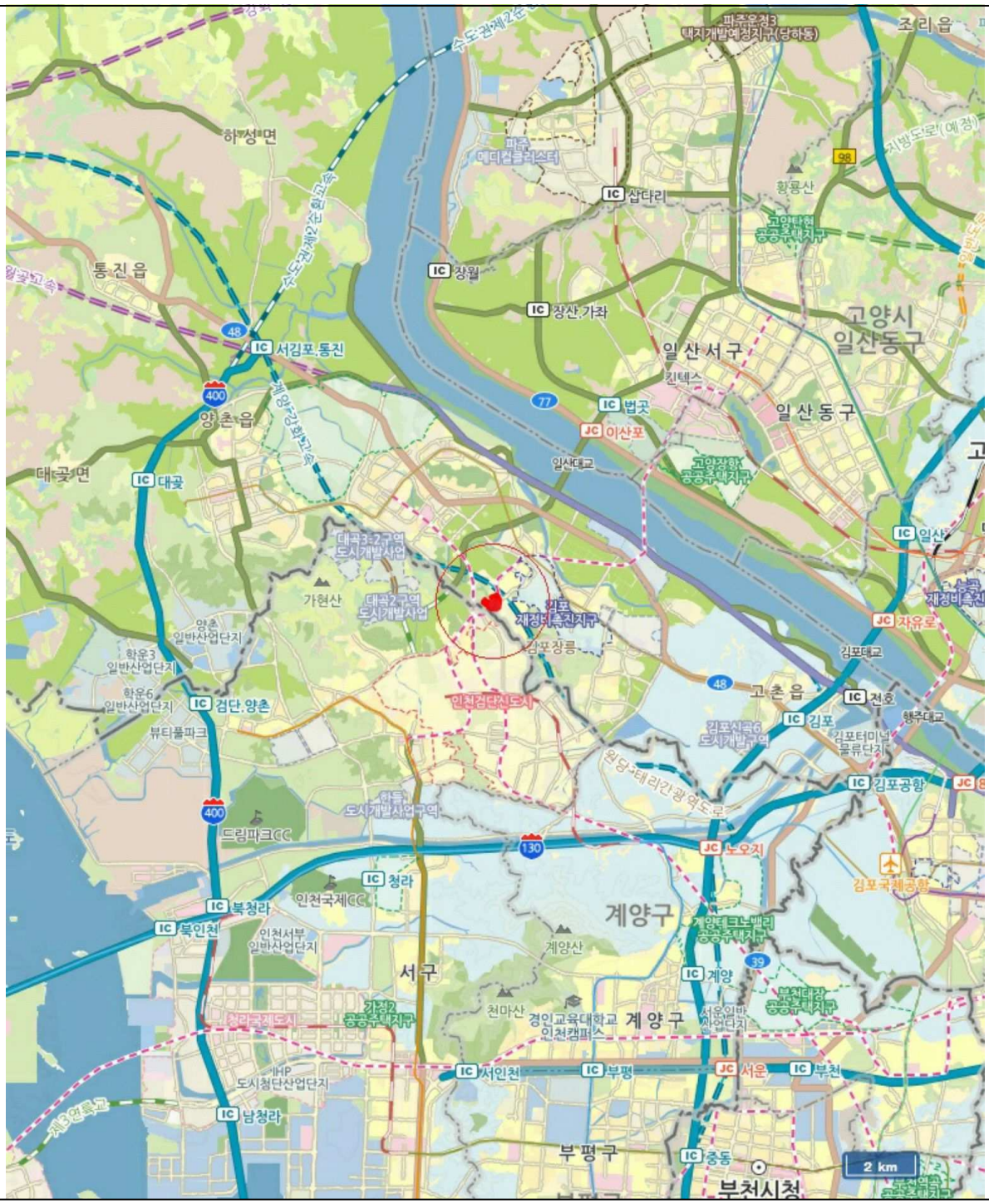
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

상세 임대내역은 미상임.

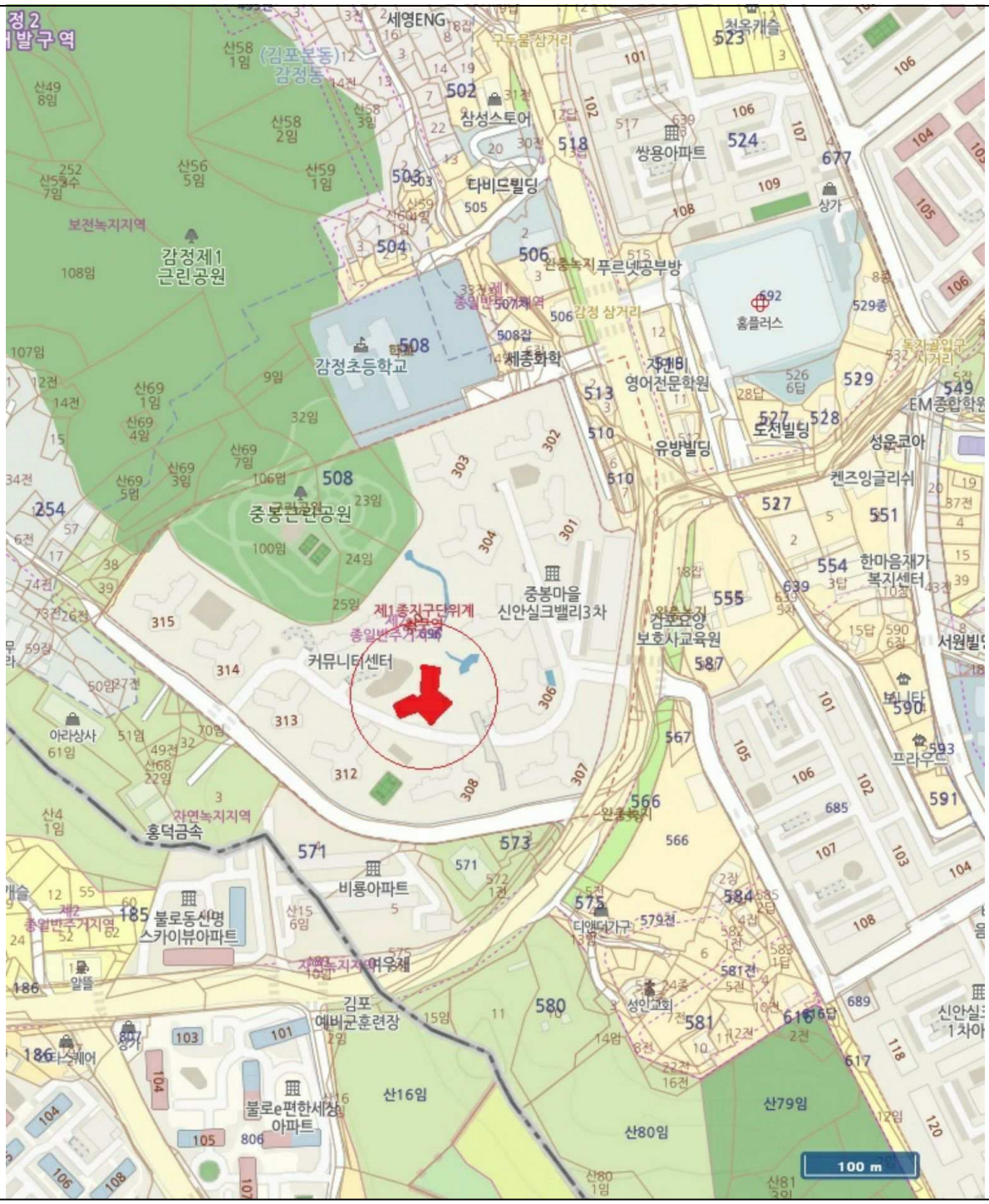
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 감정동 696 중봉마을신안실크밸리 309동 3층 304호

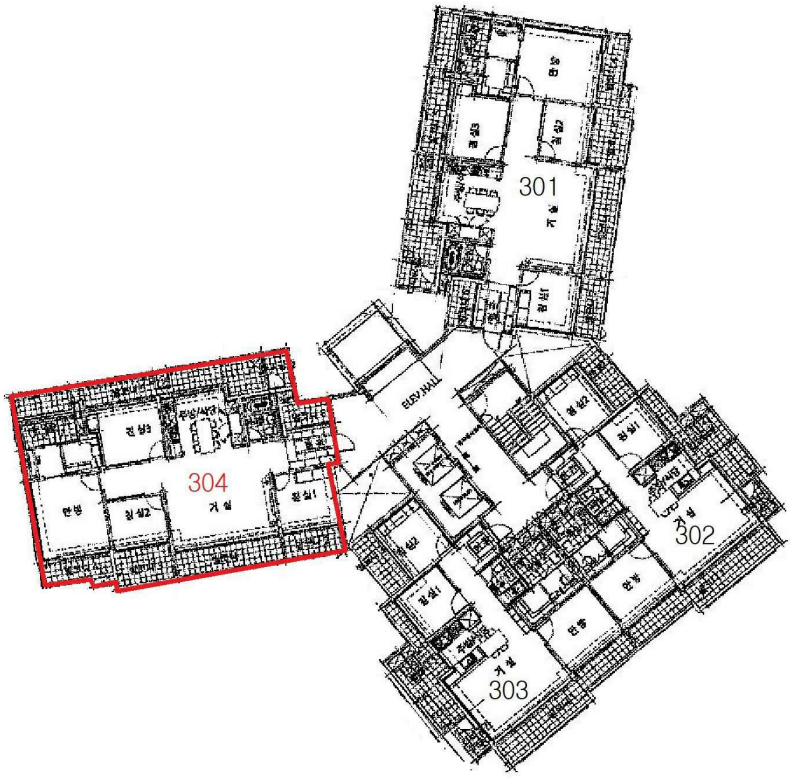


위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 감정동 696 중봉마을신안실크밸리 309동 3층 304호



건 물 개 황 도



본건(중봉마을신안실크밸리 제309동 제3층 제304호)




Silkvalley
1.2
309
3.4


304


309