

# 감정평가서

건명	김병화 소유물건(2025타경505695)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정
감정서번호	2502-02-1005

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.

영하감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
하종욱

(인)

감정평가액	삼억오천칠백만원정 (₩357,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매22계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김병화 (2025타경505695)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.25	2025.02.24 ~ 2025.02.25	2025.02.25		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	357,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩357,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 부평구 청천동 소재 “부평우체국” 남동측 인근에 위치하는 부평2차금호 타운 제205동 제4층 제402호에 대한 「인천지방법원」의 경매목적 감정평가임.

### 2. 아파트의 평가

본건 인근지역에 소재하는 동형 또는 유사형 아파트의 임료 및 가격수준을 기준으로 입지조건 및 개별조건의 비교분석을 한 후 토지(소유권/대지권)와 건물을 일체로 한 비준 가격으로 평가하였음.

### 3. 기타사항

- 한국감정평가협회제정 집합건물 구분평가지 토지, 건물 배분지침에 의거 토지와 건물을 배분하였으며, 본건은 폐문부재로 인하여 귀 제시목록에 따라 외형조사와 인근유사물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였으며 내부구조는 외부표기 등을 참고하여 작성하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 개요

1. 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)
2. 본건의 사용승인일자는 1998.10.24.임.

### 2. 거래사례의 선정

본건과 위치적, 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 다음의 거래사례를 선정함.

사례	소재지	건물명	호/층	전유면적(㎡)	거래금액(원/㎡)	자료출처	거래시점
							비교
1	청천동 200외	금호***	22**/22	59.805	353,000,000 (@5,903,000원/㎡)	실거래자료	2025.01 -

### 3. 사정보정

거래사례는 매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

### 4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 아파트매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천지역 부평구 아파트 가격지수”를 활용하여 산정함.
  - ▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 90.9
  - ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 89.8
  - ▶ 시점 수정치 :  $90.9/89.8 \div 1.01225$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	거래사례와 인근에 위치하여 외부요인 대등함 .
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대등함 .
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치, 형상 차이	1.00	1.00	대등함 .
	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	1.00	
	전유면적 및 지분면적 차이	1.00	1.00	
누계		1.00	1.00	

## 6. 비준가격

거래사례(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	산출가격	적용가격
5,903,000	1.00	1.01225	1.00	59.805	357,353,519	357,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근유사부동산 가격 수준

본건과 유사한 부동산의 가격수준은 탐문결과 357,000,000원 내외의 수준임.

### 2. 인근의 평가전례

연번	소재지	건물명	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액	가격시점
							비고
1	금호동 200외	금호***	23**	59.805	24.819	355,000,000	2024. 11
							-

## IV. 감정평가액의 결정

상기의 참고가격 자료(평가전례, 탐문조사 결과에 의한 가격수준)와 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 인근의 가격수준 및 평가전례 등을 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 357,000,000원으로 결정함.

# 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.	인천광역시 부평구 청천동	200 외 부평2차 금호타운 205동	아파트	철근콘크리트 피씨조 슬래브지붕 23층 아파트				
	[도로명주소] 인천광역시 부평구			지층	437.64			
	272			1층 ~ 4층 각	459.21			
				5층 ~ 23층 각	449.97			
	1. 청천동	200	대	-	54,308			
	2. 청천동	336-1	대	-	27,265			
	3. 청천동	336-9	대	-	63			
	4. 산곡동	124-108	대	-	2,222			
	5. 산곡동	124-109	대	-	10			
				(내) 철근콘크리트 피씨조 4층 402호	59.805	59.805	357,000,000	비준가격 : 공용면적 포함
			1~5, 소유권	24.76				
			----- 대지권	83,868x----- 83868	24.76			
					<b>토지·건물</b> 토 지 : 건 물 :	<b>배분내역</b> 107,100,000 249,900,000		
<b>합 계</b>							<b>₩357,000,000.-</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 인천광역시 부평구 청천동 소재 "부평우체국" 남동측 인근에 위치하며 본건 인근은 대규모아파트단지, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 환경 여건은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 통행이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 지하철역이 소재하고 있어 제반 교통여건은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트 피씨조 슬래브지붕 23층 내 제4층 제402호  
외벽 : 세멘몰탈위 페인트 등 마감.  
내벽 : 벽지 일부 타일 마감.  
창호 : 샷시 창호 등 마감.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중에 있음.

## (5) 설비내역

위생 및 급, 배수설비, 난방시설, 승강기, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

5필 일단의 대체로 인접필지와 등고평탄한 부정형의 토지로 아파트부지로 이용중에 있음.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지내 도로 개설되어 있으며 외곽의 공도와 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

청천동 200,336-1, :제3종일반주거지역(2014-02-03),상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2021-05-22)<철도안전법>.

청천동 336-9: 제3종일반주거지역(2014-02-03), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

산곡동 124-108, 124-109: 제3종일반주거지역(2014-02-03), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

-별첨 토지이용계획확인서 참조.

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 미상임.

# 위치도



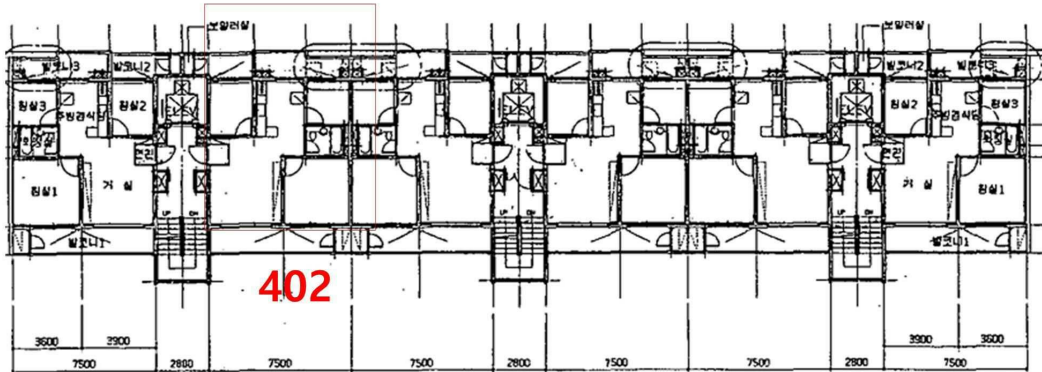
소재지

인천광역시 부평구 청천동 200 부평2차금호타운 205동 4층 402호



# 건물개황도

## < 호별 배치도 >



부평2차금호타운 제205동 제4층 제402호

축척없음.



