

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이근호 소유물건(2025타경32589)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 박인진

감정평가서번호: 정현20250209

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.

정현감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
유영욱

감정평가액	사억칠백만원정 (₩407,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이근호(2025타경32589)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.05	2025.03.04 ~ 2025.03.05	2025.03.05		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	407,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩407,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 평가개요

가. 평가목적

본건은 경기도 김포시 구래동 소재 “구래역” 남서측 인근에 위치한 구래역한강리슈빌 제202동 제10층 제1002호(전유면적: 84.896㎡)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 목적의 감정평가임.

나. 평가기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련규정과 감정평가 일반이론에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였음.

다. 기준시점

본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.03.05.로 함.

라. 실시조사기간

본 평가의 실시조사기간은 2025.03.04.~ 2025.03.05.임.

마. 평가방법

본건은 아파트로서 위치, 주위환경, 입지여건, 건물의 구조, 시공상태, 관리상태, 향, 층별·위치별 효용도 등 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하고, 건물과 토지의 소유권 대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

바. 기타사항

- (1) 본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제규정 및 거래 관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀원 평가명령에 따라 한국 부동산연구원의 “아파트 토지·건물 배분비율표” 등을 참조하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- (2) 본건에 대한 현장조사에서는 폐문 등으로 인해 내부조사가 불가능하여 집합건축물 대장의 건축물현황도와 인근 동유형 아파트의 내부구조를 참조하고, 외부관찰에 의

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

해 표준적 이용상황을 기준으로 평가를 하였으므로 경매진행시 참조하시기 바람.

2. 거래사례비교법에 의한 가격 산정

가. 대상물건 개요

소재지	경기도 김포시 구래동 6888- 2				
건물명, 층, 호	구래역한강리슈빌 제202동 제10층 제1002호				
용 도	아파트	사용승인일		2012.12.27	
면 적	전유면적 (㎡)	공용부분 “주” 부분 면적 (㎡)	전유면적+공용부분 “주”부분 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률
	84.896	27.796	112.692	54.089	-

나. 거래사례의 선정

본건 평가에 적용할 거래사례는 대상물건과 같은 단지내에 위치하고, 물적 유사성이 높은 사례 #2를 선정하였음. (사례 #1은 기준시점 현재 등기사항전부증명서에 실거래내역이 등재되지 않아 거래가 완결되지 않은 상태인 것으로 판단됨.)

사례	소재지	건물명	전유면적(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
		호	대지권면적(㎡)			사용승인일
#1	구래동 6888-2	구래역한강 리슈빌 20*동	84.896	410,000,000	4,829,438	2024.12.11
		17층 170*호	54.089			2012.12.27
#2	구래동 6888-2	구래역한강 리슈빌 20*동	84.691	408,000,000	4,817,513	2024.10.12
		19층 190*호	53.959			2012.12.27

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

라. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수중 “경기도 김포시 아파트 주택매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

$$\frac{2025년\ 1월}{2024년\ 9월} = \frac{88.3}{88.8} \approx 0.99437$$

※거래시점은 2024년 9월 지수를 적용함.

※기준시점은 2025년 2월 지수를 적용하여야 하나, 발표 이전이므로 2025년 1월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교

요인		격차율		비고
조건	세부항목	사례#2	대상	
	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과 외부의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	단지외부요인은 대등함.
	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대 수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로 구조 등	1.00	1.00	단지내부요인은 대등함.
	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	1.00	호별 요인은 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 요인은 대등함.
누계		1.000	1.000	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 비준가격

사례	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 단가(원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가격 (원)
#2	4,817,513	1.000	0.99437	1.000	4,790,390	84.896	406,684,949

3. 감정평가액의 결정

가. 인근 평가사례

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
		호				사용승인일
구래동 6888-2	구래역한강 리슈빌 20*동	2	84.959	경매	396,000,000	2024.11.16
		20*				2012.12.27
구래동 6888-2	구래역한강 리슈빌 20*동	5	84.959	경매	435,000,000	2024.10.30
		50*				2012.12.27

나. 한국부동산원 아파트 시세 (기준일 : 2025년 2월 24일)

소재지	단지명	전유면적(㎡)	하한가(원)	상한가(원)
구래동 6888-2	구래역한강리슈빌	84.896	370,000,000	420,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. KB부동산 아파트 시세 (기준일 : 2025년 2월 28일)

소재지	단지명	전유면적(㎡)	하위평균가(원)	일반평균가(원)	상위평균가(원)
구래동 6888- 2	구래역한강 리슈빌	84.896	395,000,000	405,000,000	415,000,000

라. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 가격, 평가사례, 참고가격자료, 인근지역 동유형 부동산의 경기 동향 등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 **407,000,000원**으로 결정 함.

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 구래동 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강8로 377 1. 동소	6888-2 구래역 한강 리슈빌 제202동 6888-2	공동주택 (아파트) 대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 20층 지1층 1층~2층 각 3층~18층 각 19층~20층 각 (내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호 1 소유권대지권	124.284		407,000,000	비준가액
					554.723			
					547.238			
					444.598			
					29,825			
					84.896	84.896		
54.089	54.089							
	29,825							
					토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 203,500,000 203,500,000	
합 계							₩407,000,000.-	
					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 구래동 소재 "구래역" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 지하철역(김포골드라인 "구래역")과 노선버스 정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 20층 건물내 제10층 제1002호로서,
외벽 : 석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등.
창호 : 샷시창임.

(4) 이용상태

"아파트"로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형에 가까운 광평수 토지로서, "아파트" 등의 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 도로 개설되어 있으며, 인접 공도에 연결되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시),
 대로3류(폭 25m~30m)(2014-11-27)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-11-27)(접함),
 중로2류(폭 15m~20m)(2014-11-27)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리
 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-06-22)(김포구래초등학교)<교육환경 보호에 관한
 법률>, 상대보호구역(2023-06-28)(반디유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 상대보호구역(나래중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 상대보호구역(나비초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 절대보호구역(2023-06-28)(반디유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 도로구역(지방도
 355호선)<도로법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시
 택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>

(9) 공부와의 차이

없음.

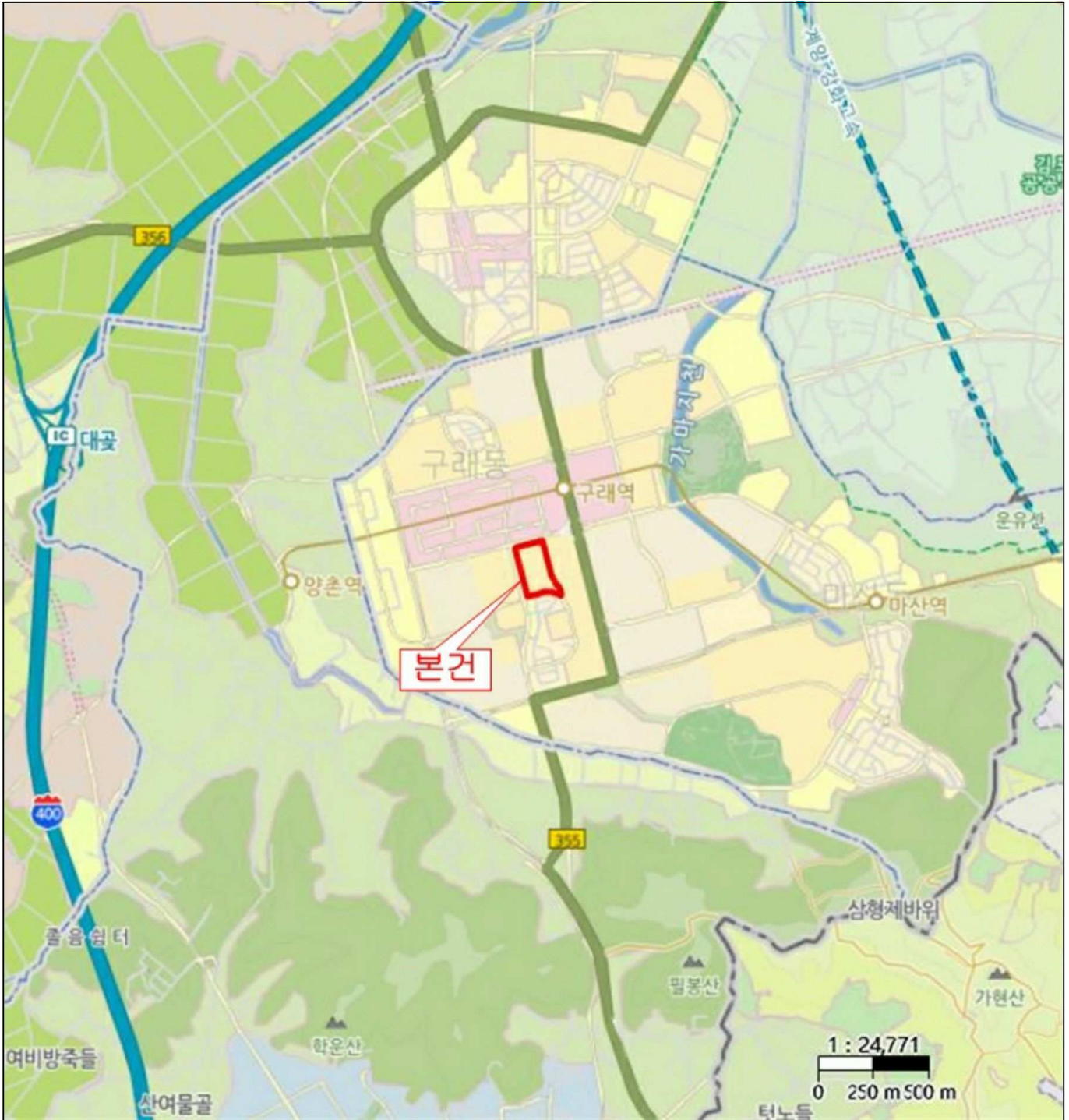
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



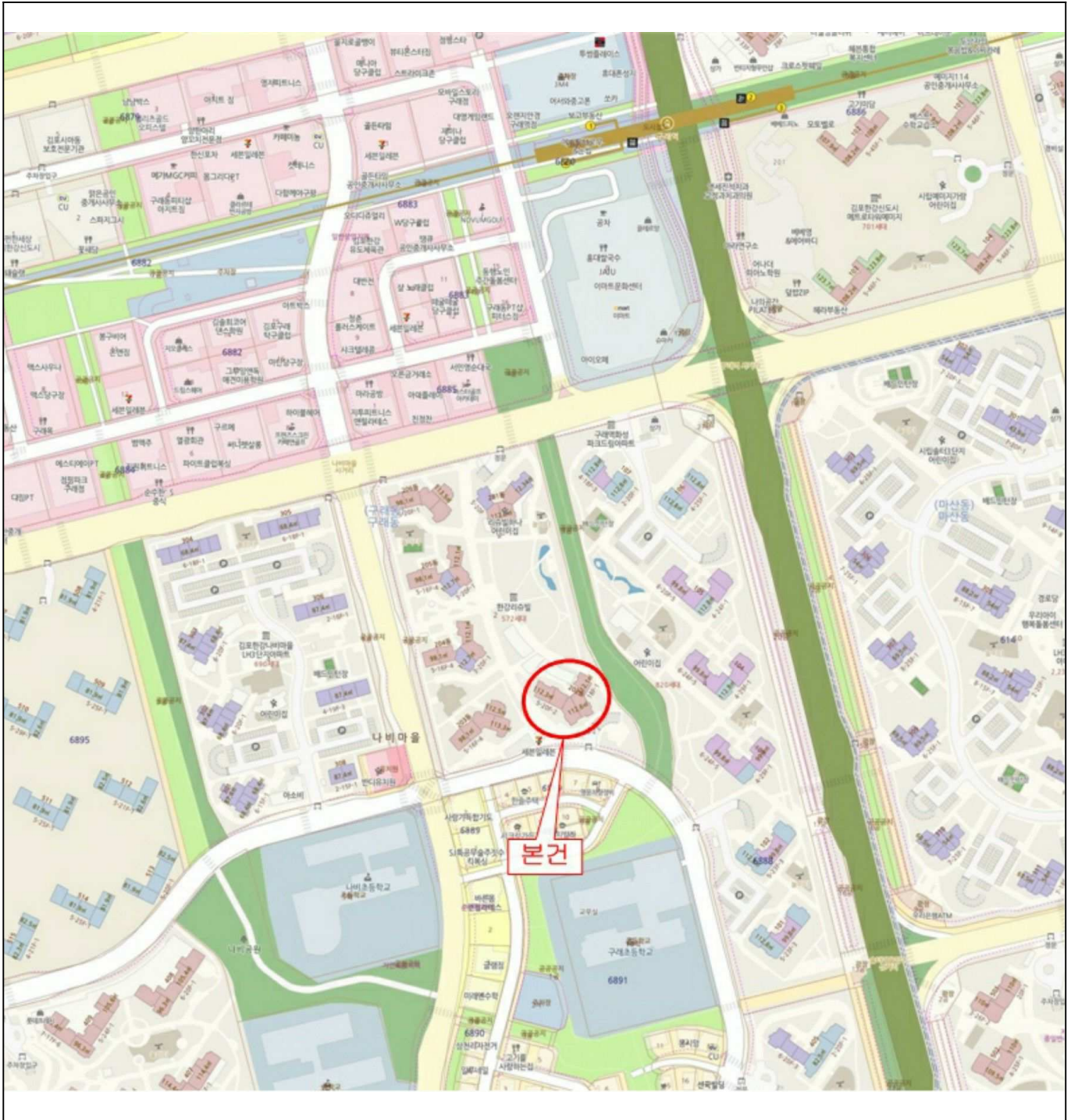
소재지	경기도 김포시 구래동 6888-2 구래역한강리슈빌 202동 10층 1002호
-----	--



위치도



소재지	경기도 김포시 구래동 6888-2 구래역한강리슈빌 202동 10층 1002호
------------	--



사 진 용 지



본건이 속한 건물의 전경



본건이 속한 건물의 전경

사 진 용 지



본건 출입구



단지 전경