

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김명자 소유물건
(2025타경32506)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
박정길

감정평가서번호: MCH-2025-0210-01

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.

미추홀감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

감정평가액	이억일천일백만원정(₩211,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김명자 (2025타경32506)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.15	2025.02.15 ~ 2025.02.15	2025.02.15	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1호	아파트	1호	-	211,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩211,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 북변동 "북변삼거리" 북서측인근에 위치하는 "현대아파트" 101동 4층 410호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매를 목적으로하는 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 : 없음.

4. 감정평가 방법

- (1) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- (2) 본건은 토지의 소유권(대지권)과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 원가법, 수익환원법등 적정하지 아니한 평가방식은 배제하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 02월 15일자 임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 02월 15일자고 가격조사 완료일은 2025년 02월 15일자로 공부를 기준으로 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 사항

- (1) 본건 현장조사시 폐문부재로 내부확인이 불가능하였는바 외부관리상태 및 건축물현황도, 이용상황 등을 참조하여 평가하였음.
- (2) 본건의 위치표시는 호별현관문표시를 기준하였음.

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 김포시 북변동 267외					
건물명 동, 층, 호수	"현대아파트" 101동 4층 410호					
기호	전유(m ²)	주거공용(m ²)	공급면적(m ²)	대지권(m ²)	전용율	
1 4층 410호	59.28	19.138	78.418	26.79	75.59%	
용도	아파트	사용승인일자	1995년	02월	11일	

Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 실거래사례

(거래가격 단위: 천원)

사례	소재지	건물명	동호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	사례가격 (천원)	자료출처	사례시점 (신축년도)
가	북변동 267외	현대 아파트	10*동 30*호	59.28	26.79	194,000	부동산 정보체계	2024.04.04. 1995.02.
나	북변동 267외	현대 아파트	10*동 100*호	56.64	25.597	188,000	부동산 정보체계	2025.01.06. 1995.02.

※ 자료출처 : 한국부동산원 KAIS

(2) 비교사례의 선정

위 비교사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 인근 유사부동산의 적정시세를 반영하고 있다고 판단되는 【사례 #가】를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물건 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 다음 가격지수를 활용하였음.

[경기도 김포시 아파트 매매가격 지수]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래시점 : 2024.04.04, 2024년03월 지수를 적용 함
 기준시점 : 2025.02.15, 2025년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전
 이므로 2024년12월 지수를 적용함
 2024.04.04 매매 가격지수 (적용:2024년03월) : 88.0
 2025.02.15 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 88.5
 시점수정치 : $88.5/88.0 \approx 1.00568$

5. 가치 형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건 동일단지내 거래사 례로서 외부요인 동일함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건 동일단지내 거래사 례로서 내부요인 동일함
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 향별효용	1.00	1.08	층별효용, 위치별효용 등 호별요인에서 사례대비 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
기타 요인	최근의 가격변동추이 등 기타요인	1.00	1.00	기타요인 대등함.
누 계			1.08	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

(단위 : 천원)

기호	거래사례	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 비교(m ²)	산출가액	결정가액
1.	194,000	1.00	1.00568	1.08	59.28/59.28	210,710	211,000

IV. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 실거래/평가사례

(단위:천원)

사례	소재지	건물명	동호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	사례가격 (천원)	자료출처	사례시점 (신축년도)
가	북변동 267외	현대 아파트	10*동 30*호	59.28	26.79	194,000	부동산 정보체계	2024.04.04. 1995.02.
나	북변동 267외	현대 아파트	10*동 100*호	56.64	25.597	188,000	부동산 정보체계	2025.01.06. 1995.02.
다	북변동 21*~*	** 아파트	10*동 20*호	67.08	51.23	220,000	경매평가 KPAHUB	2023.10.24. 1991.06.
라	북변동 6**	**** 아파트	10*동 10*호	59.61	31.12	215,000	경매평가 KPAHUB	2023.11.08. 1995.06.

(2) 경매낙찰가율 통계

(용도 : 아파트, 단위 : %)

인천지방법원부천지원	평균낙찰가율(%)	낙찰건수/진행건수	출 처
최근1년간 평균	84.1	417/1093	법원경매정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근지역 유사부동산의 가격수준 (전유면적기준)

주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
주거지대내 아파트단지	아파트	소로한면 ~중로각지	3,500,000 ~ 3,700,000	실거래가자료 및 현장조사 등

2. 감정평가액의 결정

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)
1	4층 410호	59.28	211,000,000	@3,559,379
감정평가액 합계			₩211,000,000	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는바 평가목적 및 본건 부동산의 특성 등을 고려하여 위 비준가액을 본건 감정평가액으로 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.	(1동의건물의 경기도 김포시 북변동 현대아파트 101동 (도로명주소) 경기도 김포시 중구로 93 (전유부분의 4층 410호 (대지권의목적 1.경기도 김포군 김포읍 북변리 2.동소 3.동소 대지권의종류: 대지권의비율:	표시) 267, 268-15, 279-3 건물의 인토지의 267 268-15 279-3 1.2.3	표시) 표시) 임야 대 전 소유권	철근콘크리트조 평스라브지붕 10층 아파트 1층~10층 각 지층 철근콘크리트조	1,080.62 1,785.575 59.28 95 3,834 31 3,960분의 26.79	59.28 26.79	211,000,000 배분내역 토 지 : 147,700,000 건 물 : 63,300,000	비준가액 행정구역변경 >>>김포시 북변동
합 계				이 하	여	백	₩211,000,000.-	

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 북변동 "북변삼거리" 북서측인근에 위치하는 "현대아파트" 101동 4층 410호로서 본건은 간선도로변 기존주거지대내에 소재하는 바 주변환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

남동측으로 접한 소로를 통하여 김포대로에 연계되며 인근에 버스정류장, 김포골드라인북변역이 소재하는 등 교통여건은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 10층건내 4층 410호로서
외벽: 몰탈위페인팅 등 마감
내벽: 벽지 등 인테리어 마감
창호: 샷시창호임
사용승인일자: 1995.02.11.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스공급설비, 엘리베이터, 지하주차장 등

(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)

3필일단의 부정형토지로서 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측으로 소로, 남서측으로 세로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제1종일반주거지역 , 제2종일반주거지역 ,
 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만) , 도시철도(도시철도과 문의)(저축) ,
 도시철도(저축) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합) , 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합),
 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 재정비촉진지구(김포
 재정비촉진지구(도시관리과 협의요함))<도시재정비 촉진을 위한 특별법>,
 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2019-07-26)(철도과)<철도안전법>,
 하수처리구역(북변처리분구)<하수도법>, 준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>

(9) 공부와의 차이

해당없음.

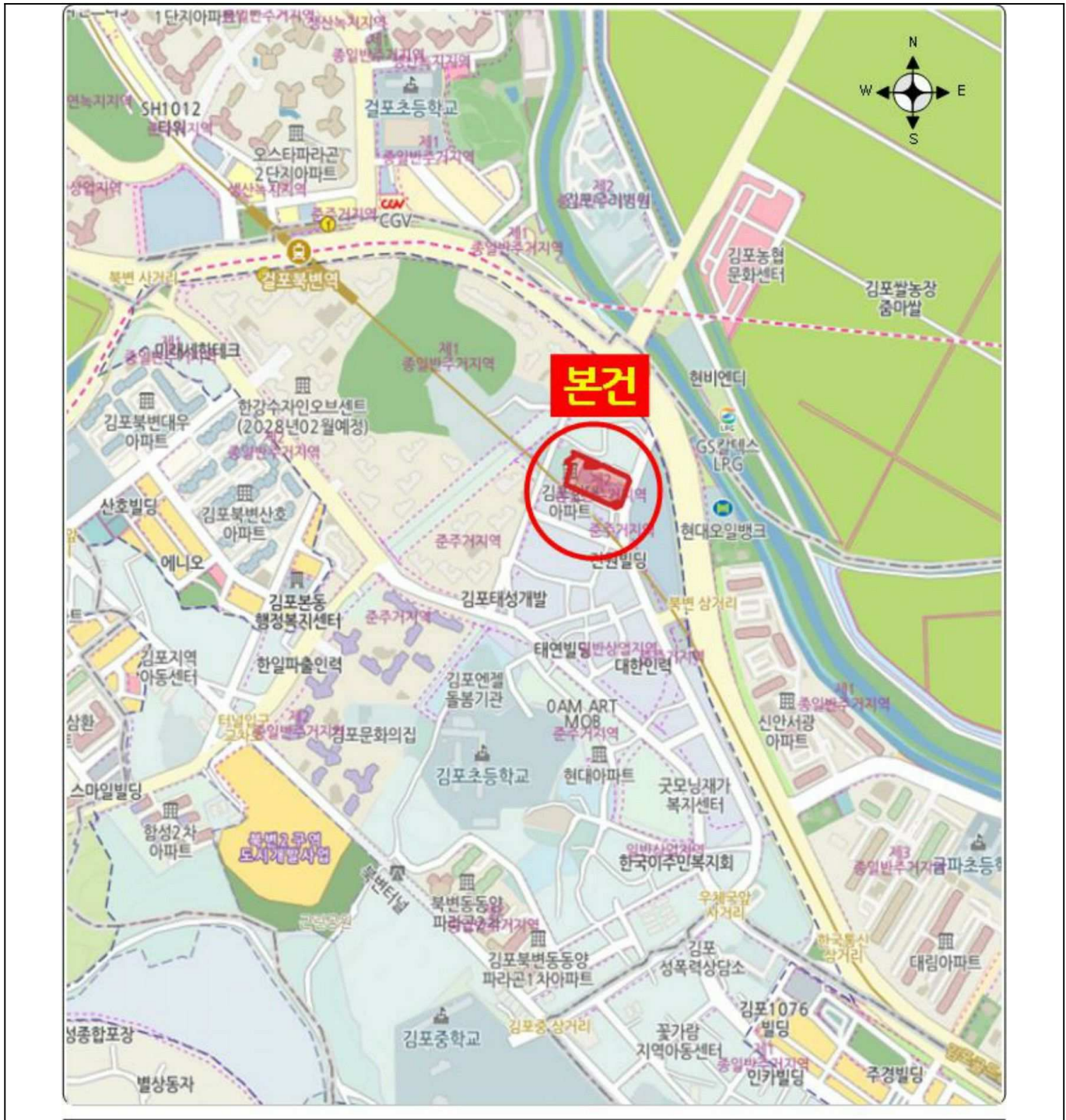
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

위 치 도

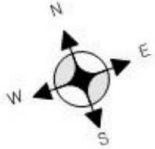


소 재 지	경기도 김포시 북변동 267 현대아파트 101동 4층 410호
-------	------------------------------------

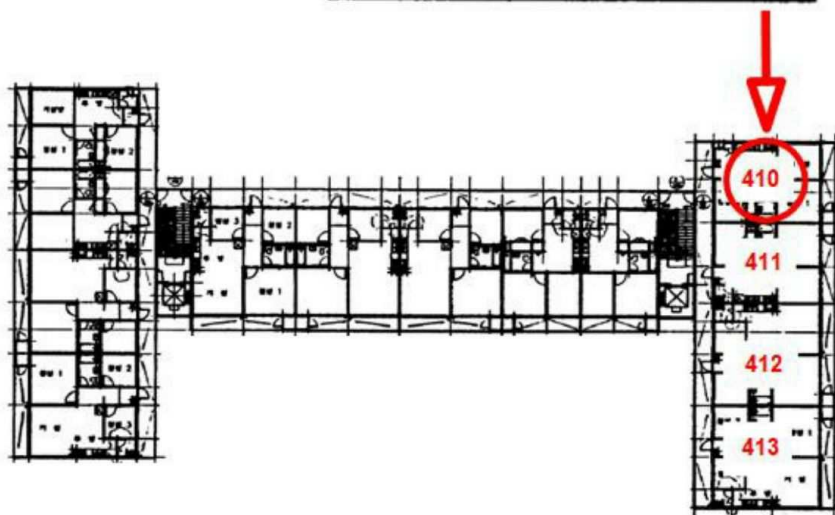
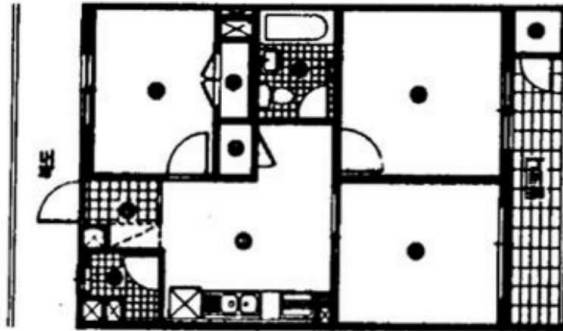


건물개황도

건물개황도
(NON SCALE)



<본 건>
북변동 267외
현대아파트
101동4층410호





410



1