

감정평가서

건명	이정근 소유물건(2025타경34543)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득
감정서번호	2510-02-1004

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.

감 정 평 가 사
하 중 육 (인)

감정평가액	육억이천만원정 (₩620,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이정근 (2025타경34543)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.10.20	2025.10.20	2025.10.20		
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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	620,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩620,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 풍무동 소재 “풍무초등학교” 남서측 인근에 위치하는 풍무자이 제504동 제18층 제1802호에 대한 「인천지방법원 부천지원」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 구분평가시 토지, 건물 배분지침에 의거 토지와 건물을 배분하였으며, 본건은 폐문부재로 인하여 귀 제시목록에 따라 외형조사와 인근유사물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였으며 내부구조도는 ‘집합건축물대장 건축물현황도’를 기준으로 도시한 것으로 발코니확장, 내부인테리어 등 사유로 인하여 현황과 차이가 있을 수 있으니 경매참여시 유의하시기 바람.

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 2010.06.17.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	풍무동 764	****	3**/3	133.78	550,000,000 (@4,111,000원/㎡)	실거래자료	2025.07 -

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 “경기지역 김포시 아파트 가격지수”를 활용하여 산정함.

- ▶ 본건 가격시점 당시 가격지수 : 98.8
- ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 99.0
- ▶ 시점 수정치 : $98.8/99.0 \div 0.99798$

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	1.13	층별 위치별 효용 등에서 우세함 .
	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	1.00	
	전유면적 및 지분면적 차이	1.00	1.00	
누계		1.00	1.13	

6. 비준가격

거래사례(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	산출가격	적용가격
4,111,000	1.00	0.99798	1.13	133.7805	620,212,582	620,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근유사부동산 가격 수준

본건과 유사한 부동산의 가격수준은 탐문결과 620,000,000원 내외의 수준임.

2. 인근의 평가전례

연번	소재지	건물명	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액	가격시점
							비고
1	풍무동 764	*****	18**	133.78	72.91	610,000,000	2024.05
							-

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 620,000,000원으로 결정함.

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 "풍무초등학교" 남서측 인근에 위치하며 본건 주위는 근린생활시설, 대규모아파트단지 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통이용 편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층 지상18층 내 18층 1802호로
외벽: 외장석재 물임 및 세멘몰탈위 페인팅 등 마감.
내벽: 도배 및 타일 등 마감.
창호: 샷시창호 임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수 시설, 난방설비, 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)

대체로 인접필지 대비 등고평탄한 부정형의 토지로 풍무자이 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 도로 정비되어 있으며 외곽의 공도와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 제3종일반주거지역 , 고도지구
 (공항공도제한해발112.86m~371.43m미만) , 제1종지구단위계획구역(풍무4) , 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(저축) , 중로3류(폭 12m~15m)(특수도로)(접합)
 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 다지구
 (환경보전과 확인)<공항시설법> , 제3종구역(환경보전과 확인)<공항시설법> ,
 장애물제한표면구역<공항시설법> , 진입표면구역<공항시설법> , 상대보호구역
 (이화유치원)<교육환경 보호에 관한 법률> , 상대보호구역(풍무초등학교)<교육환경
 보호에 관한 법률> , 성장관리권역<수도권정비계획법> , 하수처리구역(풍무처리분구)<
 하수도법>

토지거래계약에관한허가구역((대상자:외국인등 용도:단독다가구아파트연립다세대.

지정기간:25.8.26.~26.8.25.)토지정보과문의)

-별첨 토지이용계획확인서 참조.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

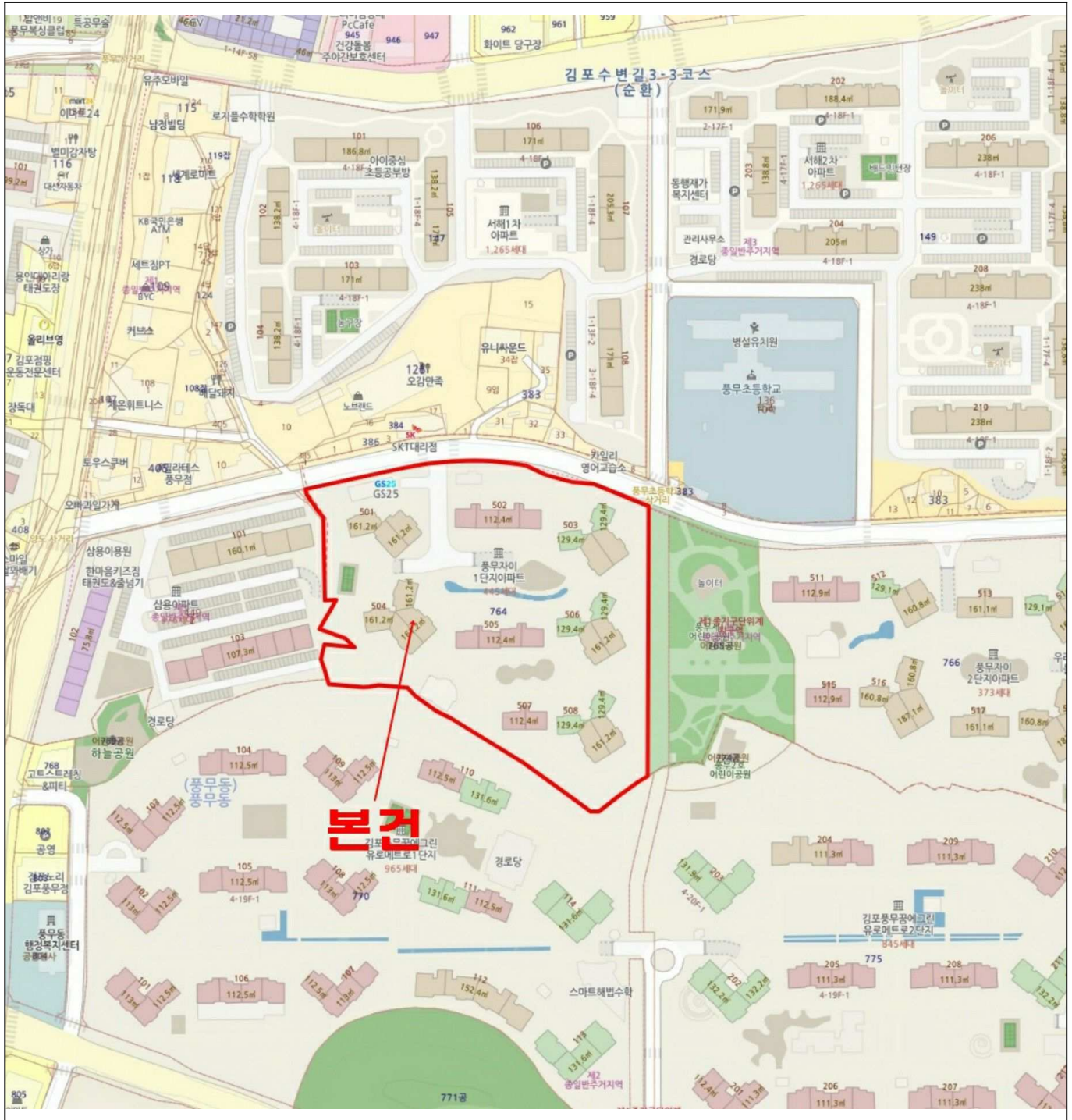
-임대관계 미상임.

위치도



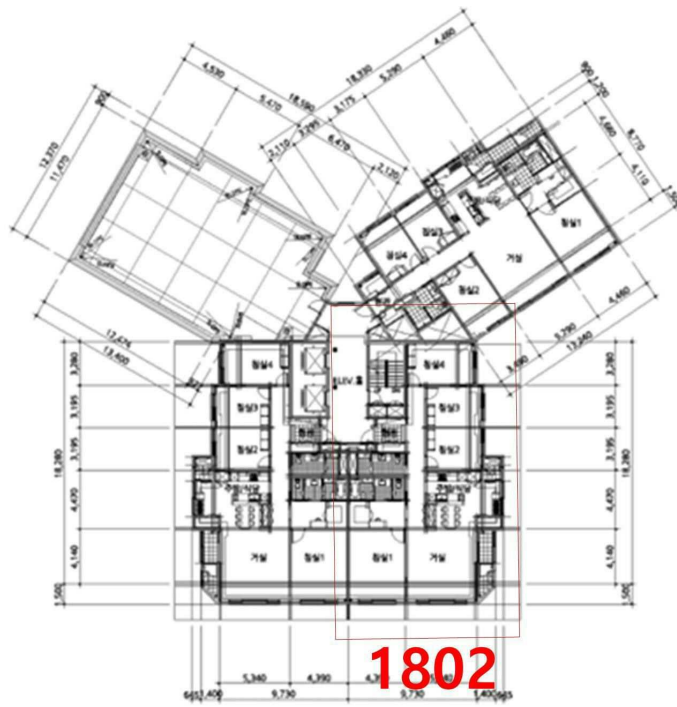
소재지

경기도 김포시 풍무동 764 풍무자이 504동 18층 1802호



건물개황도

< 호별 배치도 >



풍무자이 제504동 제18층 제1802호

축척없음.





1

