감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	진금송 소유물건(2025타경35371)
의 뢰 인:	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 이민호
감정평가서번호:	GP2025-1218-01

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.

공평감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 문 영

감정평가액	오억삼천삼백만원정(₩533,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 이민호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	진금송 (2025타경35371)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.27	2025.12.23 ~ 2025.12.27	2025.12.27

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
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	533,000,000 백
	합 계					₩533,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 장기동 소재 부동산(아파트)“호반베르디움더퍼스트 709동 7층 702호”로서, 인천지방법원 부천지원에서 의뢰한 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 기준시점

(1) 기준가치

본 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액은 결정하였습니다.

(2) 기준시점 및 실지조사기간 및 내용

본건의 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 12월 27일로 하였으며 실지조사는 2025년 12월 27일에 임하였습니다.

3. 감정평가의 방법

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준, 평가전례 등을 고려하여 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 그 밖의 사항

(1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 원의 의뢰에 따라 본건의 가격을 한국부동산연구원에서 제시하는 집합건물 배분비율 및 인근지가상황 등 제요소를 참작하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바라오며, 이는 일체의 구분건물의 통상적인 배분비율로서 본건 평가목적의 이외의 용도로는 사용할 수 없음을 알려드립니다.

(2)본건은 현장조사시 거주인의 폐문부재로 인하여 내부조사가 불가능하여, 현장에서 탐문조사한 사항, 외부관찰, 건축물현황도면, 인근 동유형 구분건물의 통상적인 내부상태 등을 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

(3)본건의 위치확정과 관련하여 점유위치, 외관표시를 기준으로 본건의 위치를 표시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산출

1. 시산가액산출 방법

본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산출하는 거래사례비교법으로 산정하였습니다.

2. 대상물건의 개요

「출처:집합건축물대장」

소 재 지	지 번	경기도 김포시 장기동 1865-4		
	도로명주소	경기도 김포시 김포한강2로 361		
건물명/동 층/호수	호반베르디움더퍼스트/ 709동 / 7층 / 702호		용도 (동수/세대수)	아파트 (11/696세대)
건물의 규모	지상15층		사용승인일	2020.02.03
면적(㎡)	전유면적	공용면적	공급면적 (전유+공용)	대지권
	101.953	30.1812	132.1342	60.5958

*공용면적은 건축물대장상 주공용부분 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액의 산출

(1) 비교거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

[자료출처: 감정평가정보체계,등기부등본]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점(건축년도)	비고
가	장기동 1865-4	호반베르디움 더퍼스트	13/*	101.953	60.5958	544,000,000	2025.03.22. (2020)	-

*상기 실거래의 구체적인 지번,동,호수는 개인정보차원에서 미상처리함.

2) 비교사례의 선정 및 사유

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례인 **거래사례#가** 를 비교사례로 선정하였습니다.

(2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화 하는 것을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

결정의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.00

(3) 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 김포시 아파트 매매가격지수”를 활용하되, 거래시점과 기준시점의 각 직전달의 매매가격지수를 비교하여 산정합니다.

- 시점 수정치 산출

아파트

지역 :경기도 김포시(25.03.22~25.12.27)

거래시점 : 2025.03.22, 2025년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.12.27, 2025년11월 지수를 적용 함

2025.03.22 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 100.5

2025.12.27 매매 가격지수 (적용:2025년11월) : 98.5

시점수정치 : 98.5/100.5≒0.98010

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
단지외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	1.00	1.00	본건과 사례는 접근성 등 단지 외부요인에서 대등함.
	대중교통의 편의성			
	차량이용의 편의성			
	교육시설 등의 배치			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관등)			
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 노후도 및 마감상태 등 단지내부요인에서 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별요인	층별, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별효용	1.00	1.00	본건과 사례는 층별효용 등 호별요인에서 대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례의 기타요인은 대체로 대등함.
누 계		1.00	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 대상물건의 시산가액

사례가격(원)	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적비교	비준가격(원)
544,000,000	1.00	0.98010	1.00	101.953 / 101.953	533,174,400

Ⅲ. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 인근 유사부동산 평가사례 등

[출처: 한국감정평가협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호	전유 면적(㎡)	감정평가액(원)	기준시점 (사용승인일)	목적
장기동 1865-4	호반베르디움 더퍼스트	12/*	101.62	536,000,000	2025.11.10. (2020)	법원경매
장기동 1865-4	호반베르디움 더퍼스트	16/*	101.08	532,000,000	2025.07.14. (2020)	법원경매
장기동 1865-4	호반베르디움 더퍼스트	4/*	101.62	528,000,000	2024.02.14. (2020)	법원경매

*상기 평가선례의 구체적인 지번,동,호수는 개인정보차원에서 미상처리함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사부동산 실거래가

[자료출처: 감정평가정보체계]

소재지	건물명	층/호	전유 면적(㎡)	물건금액(원)	계약일자 (사용승인일)	비고
장기동 1865-4	호반베르디움 더퍼스트	4/*	101.953	550,000,000	2025.12.04. (2020)	등기전
장기동 1865-4	호반베르디움 더퍼스트	15/*	101.953	532,500,000	2025.11.29. (2020)	등기전
장기동 1865-4	호반베르디움 더퍼스트	5/*	101.953	525,000,000	2025.01.20. (2020)	-

*상기 실거래의 구체적인 지번,동,호수는 개인정보차원에서 미상처리함.

(3) 유사물건의 경매통계분석

[출처: 부동산태인]

▪ 경기 김포시

지역통계		경기			김포시		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트	86.54%	85.13%	3,596	84.60%	85.17%	216
6개월 평균	아파트	86.73%	84.54%	1,740	84.24%	84.88%	116

(4) 유사부동산 매매시세

인근 유사 부동산 시세	한국부동산원(2025.12.19) 510,000,000 ~ 550,000,000 KB부동산(2025.12.24) 510,000,000 ~ 550,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 주변지역 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례등을 종합적으로 고려한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성(아파트)으로 인하여 거래사례비교법에 의한 시산가액 이외에 다른 감정평가방법에 의한 시산가액을 산정하는 것이 곤란한 경우로서,『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교검토하지 아니하였습니다.

3. 감정평가액

종 별	수 량	감 정 평 가 액(원)
구분건물	1세대	533,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	경기도 김포시 장기동 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강2로 361	1865-4 호반 베르디움 더퍼스트 709동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
				1층	273.1025			
				2층 ~ 15층 각	262.2451			
	1)상 동	1865-4	대		42,472.1			
1				(내) 철근콘크리트구조 7층 702호	101.953	101.953	533,000,000	비준가격 (공용부분 포함평가)
				1.소유권대지권	60.5958	60.5958		

					42,472.1			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**266,500,000**	
						건 물 :	**266,500,000**	
	합 계						**₩533,000,000.-**	
			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 장기동 소재 '푸른솔중학교' 북동측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 다세대주택, 근린생활시설 및 각급학교 등이 혼재하는 기존 공동주택지대에 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하고 있으며, 근거리에 김포골드라인 "장기역"이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 중 7층 702호로서,
(사용승인일:2020.02.03)
외벽: 시멘트몰탈 위 페인트마감,
내벽: 벽지도배 및 타일마감,
창호: 새시창임.

(4) 이용상태

아파트(계단식)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 열병합에 의한 지역난방설비 등이 되어있음.

(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)

부정형 평지로서 공동주택 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통하여 진출입이 가능하고 외곽공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역 , 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만) ,
제1종지구단위계획구역(김포한강신도시) ,
중로1류(폭20m~25m)(접합),가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>,
상대보호구역(푸른솔중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(푸른솔초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>,
하수처리구역(장기처리분구)<하수도법>,중점경관관리구역.
토지거래계약에관한허가구역((대상자:외국인등
용도:단독다가구아파트연립다세대.지정기간:25.8.26.~26.8.25.)토지정보과문의).

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.
-기 타: 없음.

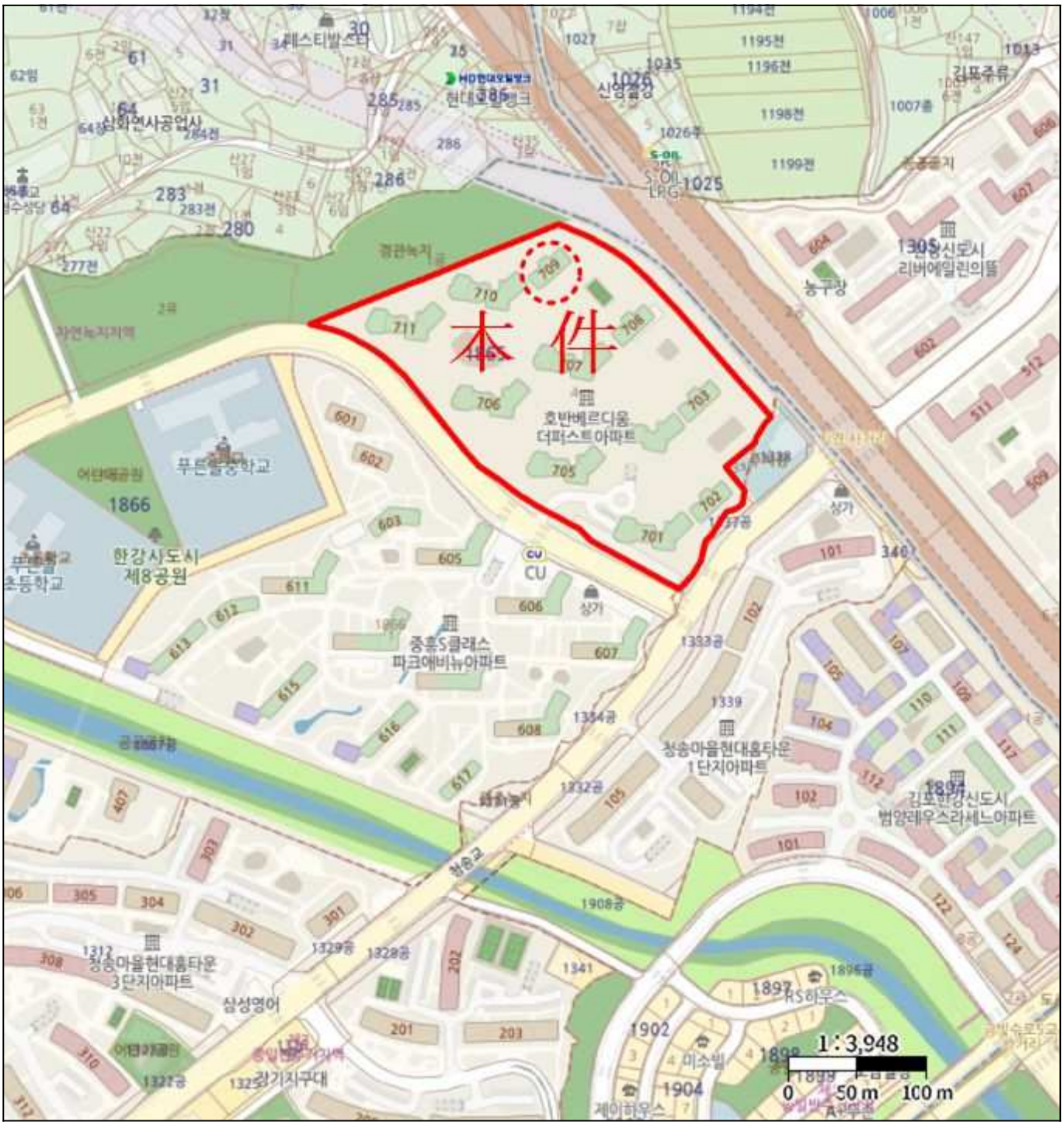
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 장기동 1865-4 호반베르디움더퍼스트 709동 7층 702호



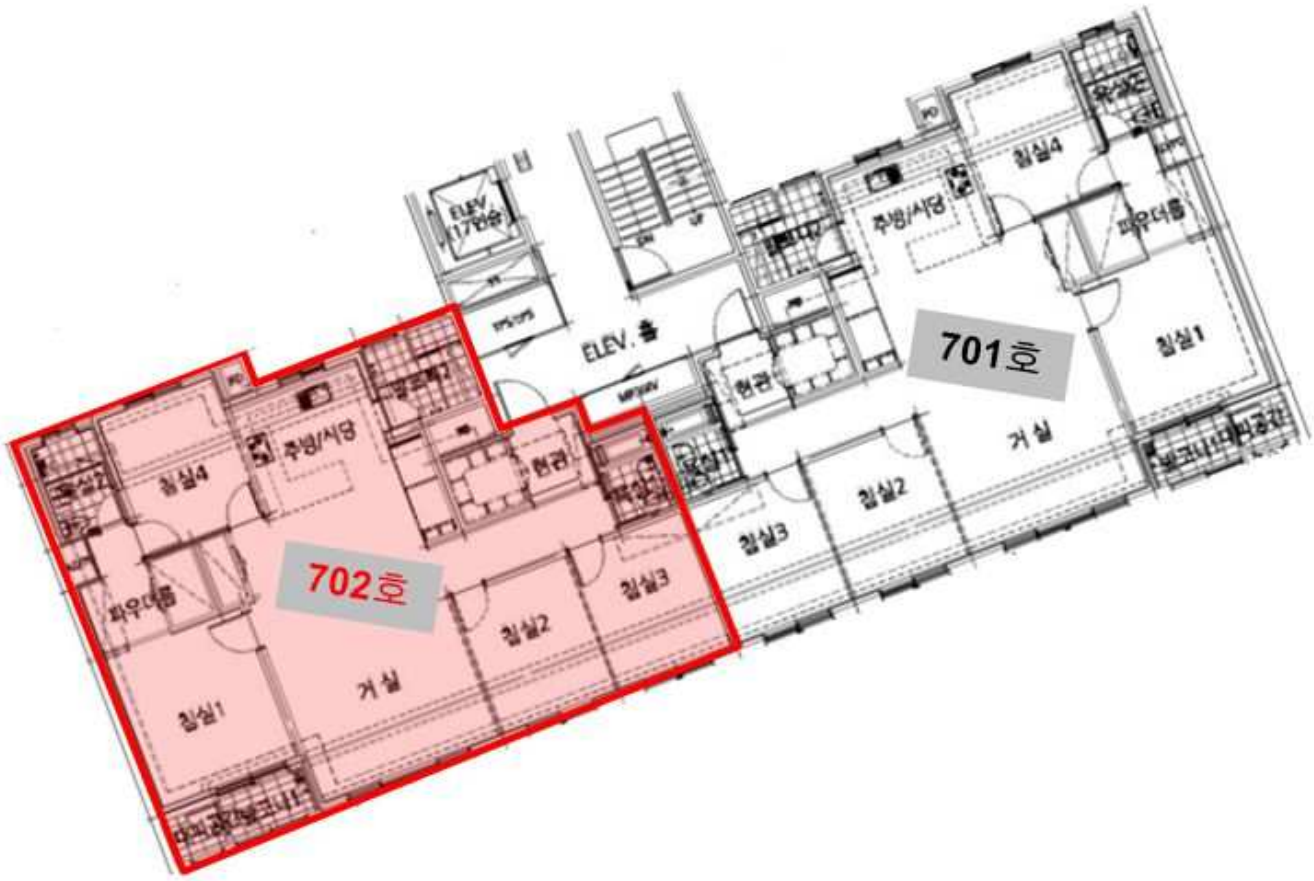
위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 장기동 1865-4 호반베르디움더퍼스트 709동 7층 702호



호 별 배 치 도

소 재 지	경기도 김포시 장기동 1865-4 호반베르디움더퍼스트 709동 7층 702호




709
709




702

