감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	박훈 소유물건(2025타경35430)
의 뢰	인:	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득
감정평가서번호:		정현20251213

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

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

유 영 욱

감정평가액	오억이천만원정(₩520,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박훈(2025타경35430)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.02	2025.12.31 ~ 2026.01.02	2026.01.02

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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	520,000,000 백
	합 계					₩520,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 평가개요

가. 평가목적

본건은 경기도 김포시 풍무동 소재 “풍무초등학교” 북측 인근에 위치한 양도마을 제204동 제12층 제1201호(전유면적: 167.6654㎡)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 2026.01.02.로 함.

라. 실시조사기간

본 평가의 실시조사기간은 2025.12.31.~2026.01.02.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 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀원 평가명령에 따라 한국부동산연구원의 “아파트 토지·건물 배분비율표” 등을 참조하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

(2) 본건에 대한 현장조사에서는 폐문 등으로 인해 내부조사가 불가능하여 집합건축물대장의 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 풍무동 147, 149				
건물명, 층, 호	양도마을 제204동 제12층 제1201호				
용 도	아파트		사용승인일	2000.09.08	
면 적	전유면적 (㎡)	공용부분 “주” 부분 면적 (㎡)	전유면적+공용부분 “주”부분 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률
	167.6654	38.2431	205.9085	78.4267	-

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 호	전유면적(㎡) 대지권면적(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	풍무동 147외	양도마을 ***동	167.6654	515,000,000	3,071,594	2025.11.21
		9층 90*호	78.4267			2000.09.08
#2	풍무동 147외	양도마을 ***동	167.6654	510,000,000	3,041,772	2024.10.09
		13층 130*호	78.4267			2000.09.08

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.

$$\frac{\text{2025년 11월}}{\text{2024년 9월}} = \frac{98.5}{101.5} \fallingdotseq 0.97044$$

※거래시점은 2024년 9월 지수를 적용함.

※기준시점은 2025년 12월 지수를 적용하여야 하나, 발표 이전이므로 2025년 11월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교

요인		격차율		비고
조건	세부항목	사례#2	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	단지외부요인은 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	단지내부요인은 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	1.05	본건은 사례와 비교하여 향별 효용 등의 측면에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 요인은 대등함.
누계		1.000	1.050	1.00x1.00x1.05x1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 비준가격

사례	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 단가(원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가격 (원)
#2	3,041,772	1.000	0.97044	1.050	3,099,450	167.6654	519,670,524

3. 감정평가액의 결정

가. 인근 평가사례

소재지	건물명	층 호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점 사용승인일
풍무동 147외	양도마을 ***동	18	167.6654	공매	508,000,000	2025.08.25
		180*				2000.09.08
풍무동 147외	양도마을 ***동	2	167.6654	경매	487,000,000	2025.06.19
		20*				2000.09.08

나. 한국부동산원 아파트 시세 (기준일 : 2025년 12월 22일)

소재지	단지명	전유면적(㎡)	하한가(원)	상한가(원)
풍무동 147외	양도마을	167.6654	460,000,000	550,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. KB부동산 아파트 시세 (기준일 : 2026년 1월 2일)

소재지	단지명	전유면적(㎡)	하위평균가(원)	일반평균가(원)	상위평균가(원)
풍무동 147외	양도마을	167.6654	490,000,000	550,000,000	585,000,000

라. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 가격, 평가사례, 참고가격자료, 인근지역 동유형 부동산의 경기동향 등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 **520,000,000원**으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	경기도 김포시 풍무동 [도로명주소]	147, 149 양도마을 제204동	아파트	철근콘크리트조 경사지붕 18층				
	경기도 김포시 양도로 46			지1층	738.5580			
				1층	764.9456			
				2층	763.4456			
				3층~4층 각	761.9456			
				5층~18층 각	757.7456			
	1. 동소	147	대		35,958.3			
	2. 동소	149	대		48,780.1			
				(내) 철근콘크리트조				
				제12층 제1201호	167.6654	167.6654	520,000,000	비준가액
				1,2 소유권대지권	78.4267 --------- 84,738.4	78.4267		
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**260,000,000**	
						건 물 :	**260,000,000**	
	합 계						**₩520,000,000.-**	
			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 풍무동 소재 "풍무초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사지붕 18층 건물내 제12층 제1201호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
창호 : 샷시창임.

(4) 이용상태

"아파트"로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단지의 부정형 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

풍무동 147: 도시지역, 제3종일반주거지역, 고도지구(공항고도제한해발 112.86m~371.43m 미만), 대로3류(폭 25m~30m)(보조간선도로)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(특수도로)(접함), 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(중앙유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(풍무초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(이화유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(풍무초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(풍무처리분구)<하수도법>, 토지거래계약에 관한 허가구역((대상자: 외국인등 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 25.8.26. ~ 26.8.25.) 토지정보과 문의)
풍무동 149: 도시지역, 제3종일반주거지역, 고도지구(공항고도제한해발 112.86m~371.43m 미만), 대로3류(폭 25m~30m)(보조간선도로)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(저촉), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 다지구(환경보전과 확인)<공항시설법>, 제3종구역(환경보전과 확인)<공항시설법>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(양도중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(이화유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(풍무초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(이화유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(풍무초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(풍무처리분구)<하수도법>, 토지거래계약에 관한 허가구역((대상자: 외국인등 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 25.8.26. ~ 26.8.25.) 토지정보과 문의)

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)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

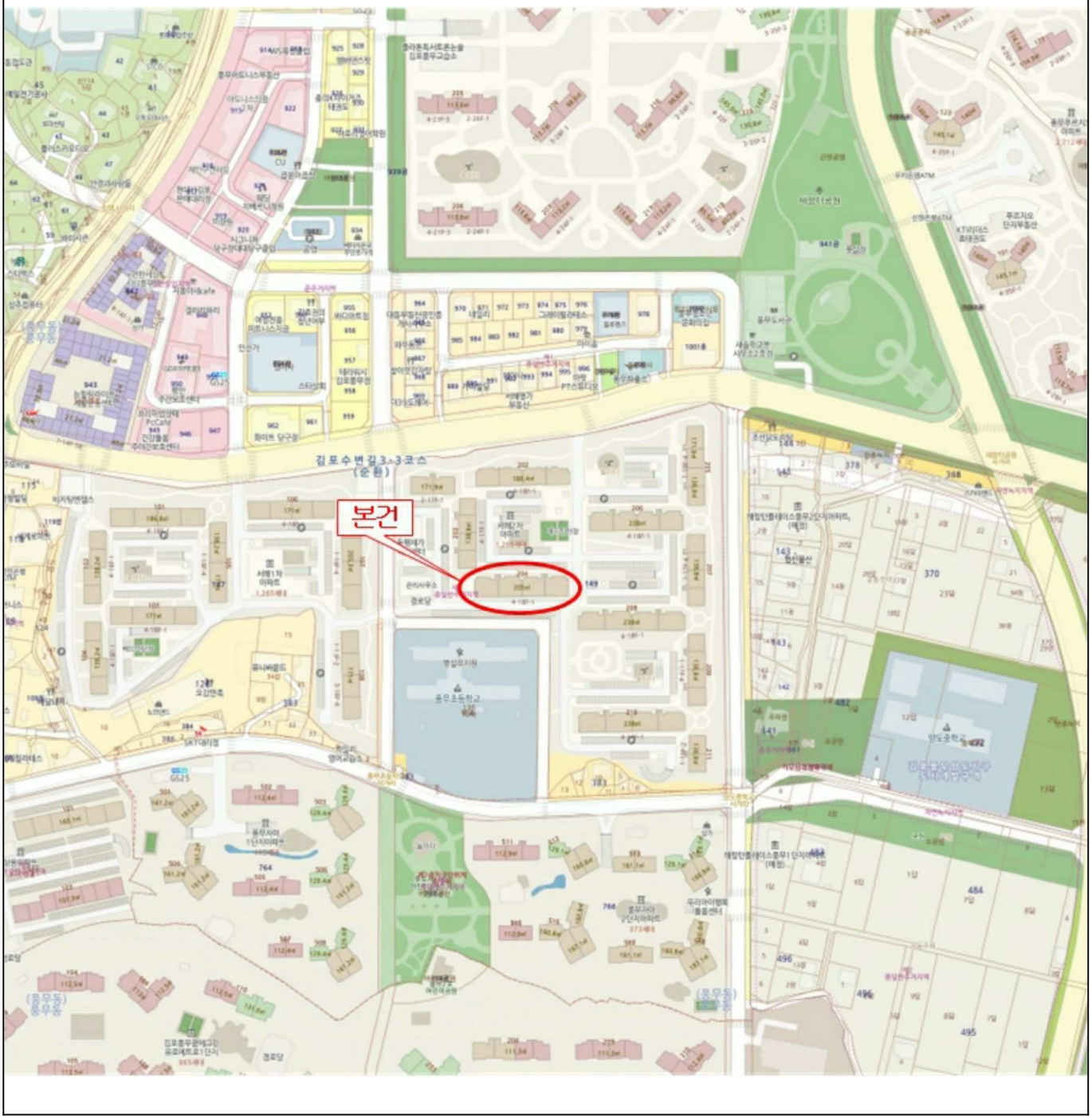
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 풍무동 147외 양도마을 204동 12층 1201호



위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 풍무동 147외 양도마을 204동 12층 1201호



호 별 배 치 도



<본건 : 풍무동 147외 양도마을
제204동 제12층 제1201호>






1201

