감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	장미선 소유물건(2026타경12)
의 뢰 인:	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정
감정평가서번호:	yj260116002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

윤재감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

윤 영 민

감정평가액	이억오천팔백만원정(₩258,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	장미선 (2026타경12)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.23	2026.01.23	2026.01.23

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	258,000,000 백
	합 계					₩258,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 양촌읍 양곡리 소재 『양곡초등학교』 남동측 인근에 위치하는 구분건물 『마이 더퍼스트 제8층 제801호』에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거하여 감정평가하였습니다.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

가. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2026년 01월 23일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 01월 23일입니다.

나. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

소재지	경기도 김포시 양촌읍 양곡리 412-5외 마이 더퍼스트				용도지역			일반상업지역
구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕				건물 주용도			공동주택 및 제2종근린생활시설
전체층수	지상14층 / 지하1층				사용승인일자			2021.11.01
건물 설비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	주차 시설
	유무	○	-	○	○	○	○	○

구분		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	용도
기호	층,호수					
1	8층 801호	66.31	17.32	83.63	10.98	아파트

※ 공용면적은 집합건축물대장 전유부상 공용부분의 "주" 부분 면적입니다.

6. 그밖의 사항

① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였습니다.

② 본건은 현장조사 당시 거주인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하였으며, 외부관찰, 주위탐문 및 동유형의 일반적인 현황을 참작하고, 위치확인은 건축물 현황도면 및 문패호수를 기초로 확인하였는 바, 경매진행시 내부구조등은 별도 확인을 요합니다.

③ 본건 집합건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등)와 현황 집합건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적동일성이 인정됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 본건 구분건물은「감정평가에 관한규칙」제 16조에 의거 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 비수익용 부동산이라는 점 및 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 또한「감정평가에 관한 규칙」제 16조 하단 규정에 따라 건물가액을 구분하여 명시하였습니다.

2. 감정평가액 산출과정

가. 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지 건물명	층 호수	전유면적(㎡)	거래시점 거래금액	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
#1	양곡리 412-5외 마이 더퍼스트	10층 ○○○호	66.31	2025.02.04 265,000,000	3,996,000	
#2	양곡리 412-5외 마이 더퍼스트	10층 ○○○호	74.9	2024.09.13 300,000,000	4,005,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명	층 호수	전유면적(㎡)	기준시점 평가금액	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적
#가	양곡리 405-8 수아비스	4층 ○○○호	57.74	2025.04.18 237,000,000	4,105,000	법원경매
#나	양곡리 405-8 수아비스	6층 ○○○호	57.93	2025.11.13 240,000,000	4,143,000	법원경매

다. 인근지역 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
본건과 유사한 구분건물의 경우 전유면적당 3,700,000원/㎡~4,100,000원/㎡ 내외 수준입니다. (층별 · 위치별 · 평형별 효용 등에 따라 다소 차이가 있습니다.)

라. 인근지역 최근1년 경매통계

(출처 : 인포케어)

용 도	구 분	경기도 김포시	
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)
아파트	최근 1년 평균	84.57	85.17
	최근 6개월 평균	84.28	84.81

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 감정평가액의 산출 및 결정

1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 있다고 판단되는 아래의 사례를 선정하였습니다.

기호	소재지 건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 거래금액	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
#1	양곡리 412-5외 마이 더퍼스트	10층 ○○○호	66.31	2025.02.04 265,000,000	3,996,000	

2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다(1.00).

3) 시점수정

가) 시점수정 기준

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로, 사례는 아파트로서 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 지역별 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 시점수정치

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
경기도 김포시 (2025.02.04 ~ 2026.01.23)	0.97522	98.4/100.9≒0.97522

4) 가치형성요인 비교

가) 비교항목

(출처 : 한국감정평가사협회)

요인 구분	비교항목	세부항목
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		공공시설과의 거리 및 편의성
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)
		획지 · 단지의 여건(경사지, 고저)
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등),공원 및녹지 등과의 접근성
	거주환경	거주환경 조성상태
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험및 혐오시설 등)의 유무 및 거리
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드	
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적율, 건폐율 등)
		조경 및 녹지 등 조성상태
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

호별 요인	층별 효용	
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도
		엘리베이터, 계단으로의 접근성, 소음의 영향 정도
		소음의 영향 정도
		사생활 침해의 정도
		공용시설 · 교육시설 · 교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성
	향별 효용	
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기
	내부 설계 및 구조	평명방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락 · 테라스 · 베란다 등의 유무
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)
기타 요인	개발사업 가능성	재개발 · 재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부
	행정적 규제	
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

나) 가격형성요인 비교치

구분	격차율 (본건/사례)	검토의견
(단지)외부요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사합니다.
(단지)내부요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사합니다.
호별요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사합니다.
기타요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사합니다.
누 계 치	1.000	종합적으로 본건과 사례는 대체로 유사합니다.

5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,996,000	1.00	0.97522	1.000	3,896,979	3,897,000

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하고 경매목적의 감정평가로서 환가성 등을 감안하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	단가(㎡/원)	산정가액(원)	평가액(원)
1	8층 801호	66.31	3,897,000	258,410,070	258,000,000

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 양촌읍 양곡리 [도로명주소] 경기도 김포시 양촌읍 양곡1로 38번길 8	412-5, 412-14 마이 더퍼스트	공동주택 및 제2종 근린생활 시설	철근콘리트구조 평스라브지붕 14층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 옥탑1층	 246.19 80.05 359.26 359.26 359.26 359.26 359.26 359.26 359.26 359.26 359.26 359.26 359.26 359.26 359.26 12.6			
1)	동소	412-5	대	일반상업지역	235			
2)	동소	412-14	대	일반상업지역	430			
				내)				
가)				철근콘크리트구조				
				제8층 제801호	66.31	66.31	258,000,000	비준가액 (공용부분
					10.98			면적포함
				1), 2)	-----	10.98		83.63㎡)
				소유권대지권	665			
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**129,000,000**	
						건 물 :	**129,000,000**	
	합 계						**₩258,000,000.-**	
			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 양촌읍 양곡리 소재 "양곡초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 업무시설, 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하는 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등, 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 14층 건물 내 제8층 제801호 로서,
외벽 : 몰탈위 페인트 및 석재붙임마감 등,
창호 : 샷시창호입니다.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스, 난방설비, 승강기설비, 주차설비, 화재탐지설비 등이 구비되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 및 인접토지와 등고평탄한 2필지 일단지의 사다리형 토지로서, 공동주택 및 제2종

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)

근린생활시설 부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 로폭 약 8미터 내외의 도로에 접하였습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1) : 도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(양곡초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(한울유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(양곡처리분구)<하수도법>, 토지거래계약에관한허가구역((대상자:외국인등 용도:단독다가구아파트연립다세대.지정기간:25.8.26.~26.8.25.)토지정보과문의).

기호2) : 도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(양곡초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(한울유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(양곡처리분구)<하수도법>, 토지거래계약에관한허가구역((대상자:외국인등 용도:단독다가구아파트연립다세대.지정기간:25.8.26.~26.8.25.)토지정보과문의).

(9) 공부와의 차이

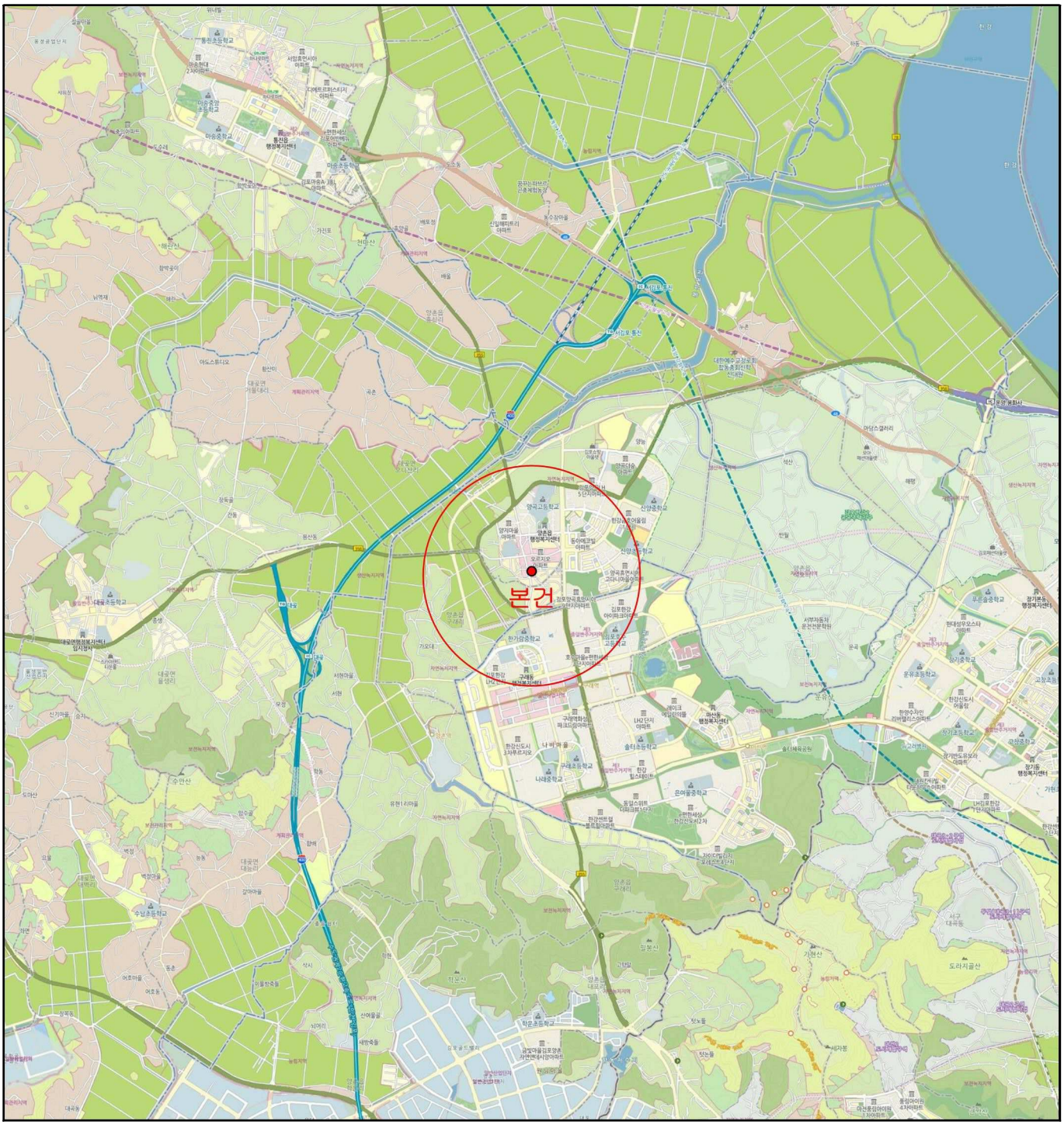
해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상입니다.
2) 기타 : 해당사항 없습니다.

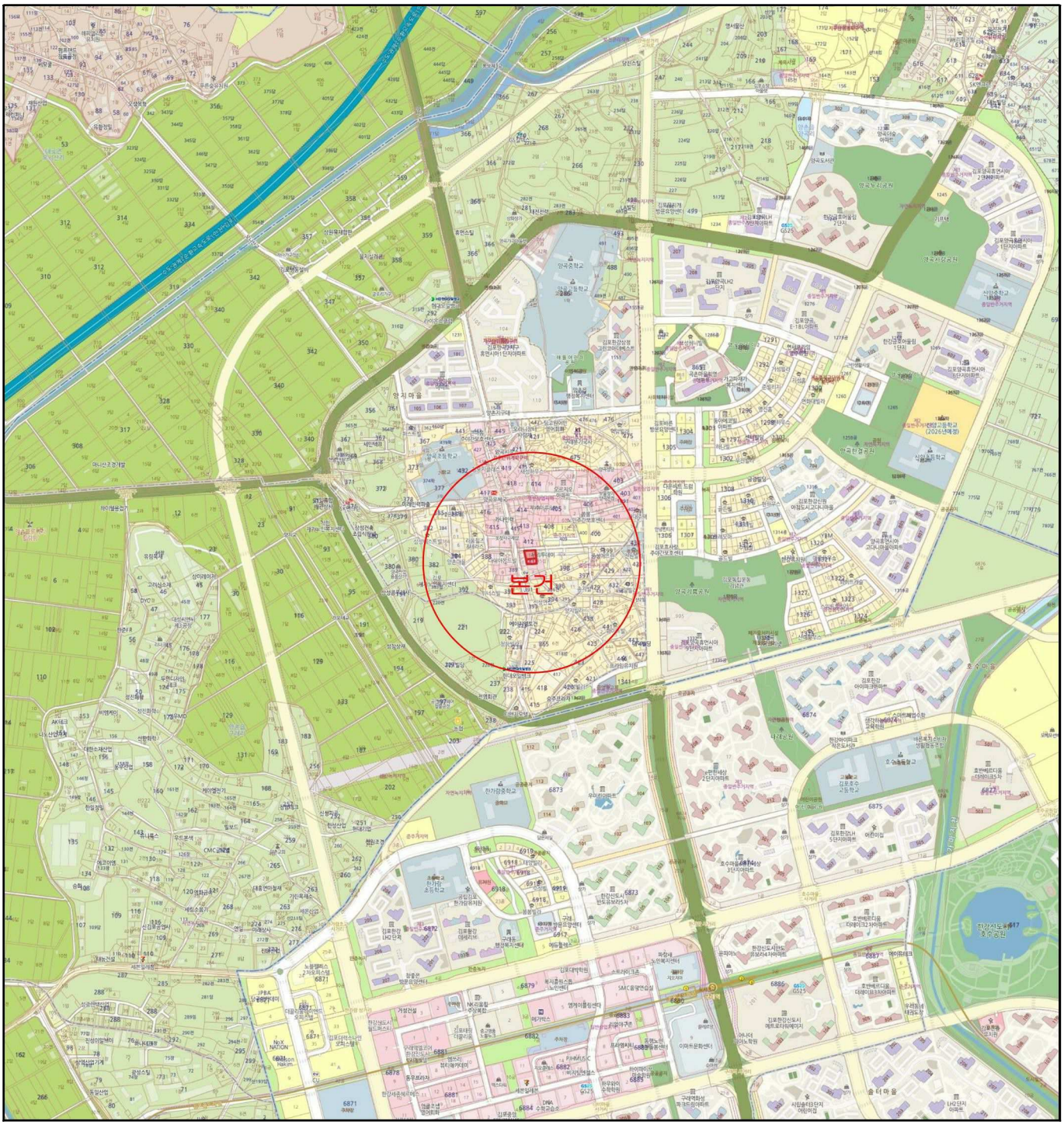
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 양촌읍 양곡리 412-5외 마이 더퍼스트 8층 801호



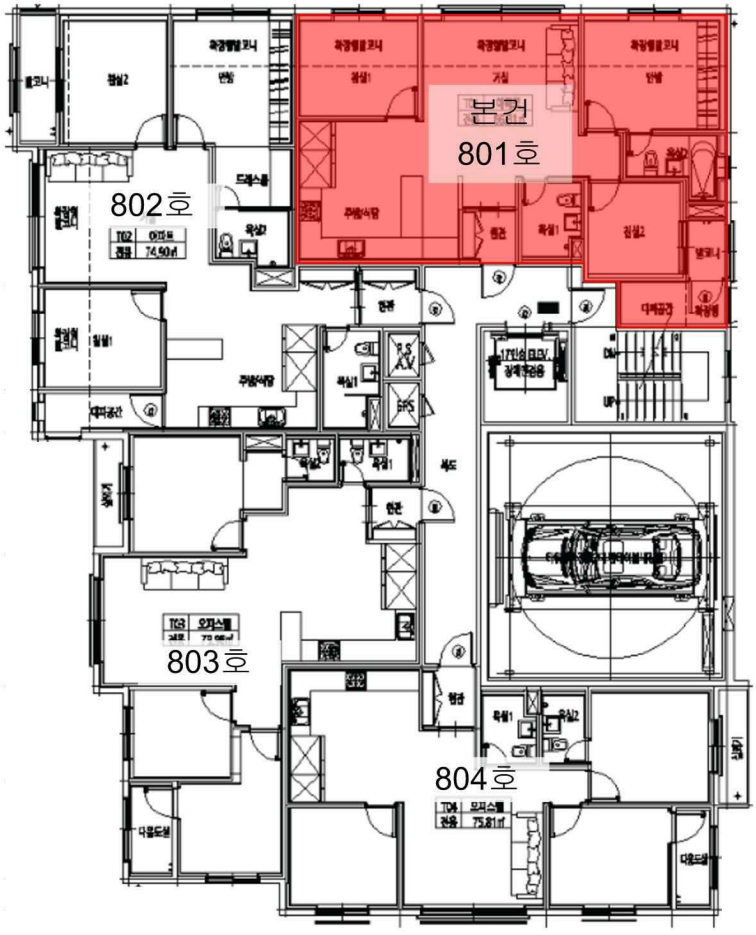
상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 양촌읍 양곡리 412-5외 마이 더퍼스트 8층 801호



호 별 배 치 도

N
W E
S
None Scale



[마이 더퍼스트 제8층 호별배치도]

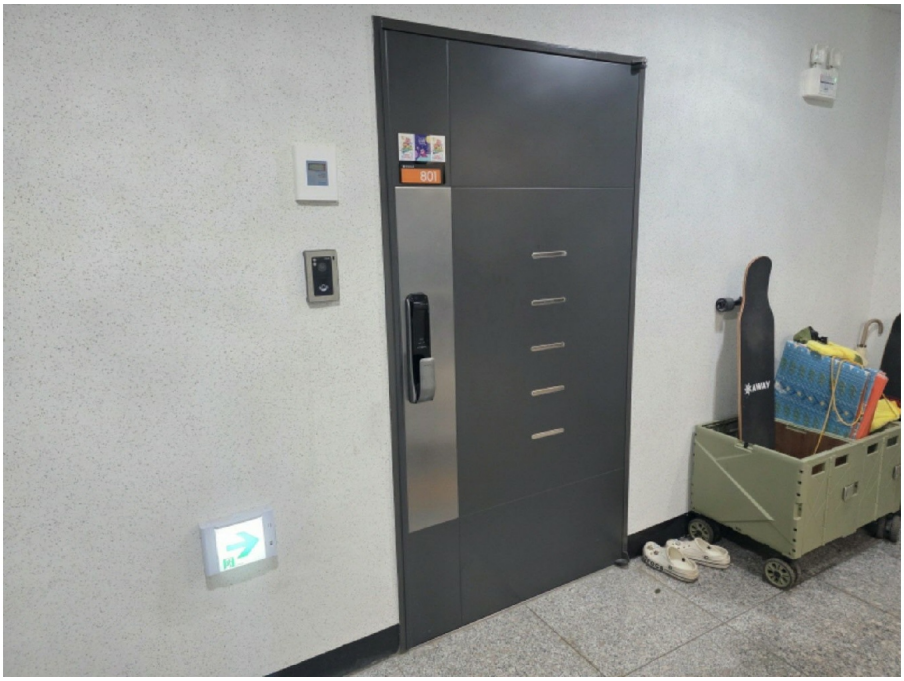

본건건물
단란주점 7080 양곡식당
010-3775-9203
공간 대여
이화당구장
노래연습장
풍성한성산교회

1


본건건물
한성약국
981-2065
황금호프

2




801