# 감 정 평 가 서

## Appraisal Report

건 명 : 허매월 소유물건(2026타경138)

의 뢰 인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정

감정서번호 : AC0035-26

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.

**안병철감정평가사사무소**

TEL. 032-236-1212 FAX. 0504-360-4336

AC0035-26

# (구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

안병철 (인)

| 감정평가액 | **오억오천만원정 (₩550,000,000.-)** | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 인천지방법원 부천지원<br>사법보좌관 표은정 | 감정평가 목적 | 경매 | |
| 제 출 처 | 인천지방법원 부천지원 경매2계 | 기 준 가 치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 허매월<br>(2026타경138) | 감정평가조건 | - | |
| 물 건 목 록<br>표 시 근 거 | 귀 제시목록 | 기 준 시 점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2026. 04. 15 | 2026. 04. 15 | 2026. 04. 16 |

| 평가내용 | 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 | 아파트 | 1세대 | - | 550,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | 합 계 | | | | | ₩550,000,000.- |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 풍무동 소재 '풍무초등학교' 동측 인근에 위치하는 '양도마을' 제210동 제1층 제102호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 4월 15일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 4월 15일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

-.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 기타 참고사항

① 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 · 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

② 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였으며, 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

③ 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부사항을 **처리하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

| | |
|---|---|
| 소재지·건물명 | 경기도 김포시 풍무동 147외 양도마을<br>제210동 제1층 제102호 |
| 도로명주소 | 경기도 김포시 양도로 18 (풍무동) |




| | | |
|---|---|---|
| 주용도 | 공동주택<br>1,206세대 | |
| 주구조 | 철근콘크리트조 | |
| 사용승인 | 2000.09.08 | |
| 건물규모 | 층수 | - |
| | 연면적 | 268,006.0404 ㎡ |
| 비고 | - | |

### 2. 각 호별 상세 개요

| 일련번호 | 동/층/호수 | 용도 | 건물면적(㎡) | | | 대지권(㎡) | 비고(전용률(%)) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 전유 | 공용 | 분양 | | |
| 가 | 210/1/102 | 아파트 | 196.7425 | 89.9203 | 286.6628 | 92.0277 | 68.63 |
| 합계 (1개호) | | | 196.7425 | 89.9203 | 286.6628 | 92.0277 | - |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

| 일련번호 | 소재지 | 동/층/호 | 용도 | 면적(㎡) | | 거래가액(원)<br>(원/전유㎡) | 거래시점<br>(사용승인) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 전유 | 분양 | | | |
| #1 | 풍무동 147 | 210/3/*** | 아파트 | 196.7425 | 286.6628 | 560,000,000<br>(@2,850,000) | 2026.01.17<br>(2000.09.08) | - |
| #2 | 풍무동 147 | 208/9/*** | 아파트 | 196.7425 | 286.6628 | 566,000,000<br>(@2,880,000) | 2025.11.15<br>(2000.09.08) | - |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

### (3) 사정보정

| 의 견 | 사정보정치 |
|---|---|
| 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. | 1.000 |

### (4) 시점수정

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

| 시군구 | 상승률<br>(시점수정치) | 산출근거 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 경기<br>경의권<br>김포시<br>아파트 | -0.100%<br>(0.99900) | 거래시점 /<br>기준시점 | | 2026.01.17/<br>2026.04.15 | |
| | | 매매가격<br>지수 | 사례거래 당시<br>지수 | 2025.12 | 100.1 |
| | | | 기준시점 당시<br>지수 | 2026.02 | 100.0 |
| | | 산식 | | 1 + (100.0 - 100.1) / 100.1<br>≒ 0.999 | |

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

### (5) 가치형성요인 비교

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

| 조 건 | 세부항목(주거용) | | 격차율 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| (단지) 외부요인 | 공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성 | 인근 편익시설의 거리 및 편의성 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | | 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 및 녹지 등과의 접근성 | | |
| | 거주환경 | 거주환경 조성상태 | | |
| | | 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및혐오시설 등)의 유무 및 거리 | | |
| (단지) 내부요인 | 시공사의 브랜드 | - | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| | 건물의 규모 | 총 세대수, 건물의 최고 층수 | | |
| | 단지의 구성 및 환경 | 동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 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 및상태 | | |
| | 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 | | |
| 호별요인 | 층별 효용 | - | 0.98 | 본건은 사례대비 층별효용 등에서 열세함. |
| | 위치별 효용 (동별 및 라인별) | 일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도 | | |
| | | 엘리베이터, 계단으로의 접근성 | | |
| | | 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 | 평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무 | | |
| | | 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등) | | |
| 기타요인 | 개발사업 가능성 | 재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부 | 1.00 | 감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함. |
| | 행정적 규제 | - | | |
| | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | | | |
| **가치형성요인 비교치 (누계)** | | | 0.980 | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 본 건 | | | 거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정 | | | | | | 산정가액 (원) | 시산가액 (원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 일련 번호 | 동/층 호수 | 전유 (사정) 면적(㎡) | 거래사례 | | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치 형성 요인 | 산정단가 (원/전유㎡) | | |
| | | | 일련 번호 | 단가 (원/전유㎡) | | | | | | |
| 가 | 210/ 1/102 | 196.7425 | #1 | 2,850,000 | 1.000 | 0.99900 | 0.980 | 2,790,000 | 548,911,570 | 550,000,000 |
| 합계 | | 196.7425 | - | - | - | - | - | - | - | 550,000,000 |

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

| 구 분 | 거래가격 수준(호가) | 비 고 |
|---|---|---|
| 본건 단지 | 전유면적 당 :<br>약 @2,700,000원/㎡ ~ @3,000,000원/㎡ | 동일단지 내의<br>유사규모 아파트 |

### 2. 인근 평가사례

| 일련 번호 | 소재지 동/층/호 | 용도 | 면적(㎡) | | 감정평가액(원) (원/전유㎡) | 기준시점 (사용승인) | 평가 목적 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 전유 | 분양 | | | |
| (1) | 풍무동 147 206/2/*** | 아파트 | 167.6654 | 247.111 | 487,000,000<br>(@2,900,000) | 2025.06.19<br>(2000.09.08) | 법원경매 |
| (2) | 풍무동 147 107/10/**** | 아파트 | 167.6654 | 247.111 | 513,000,000<br>(@3,060,000) | 2026.02.13<br>(2000.09.08) | 법원경매 |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 3. 경매동향

| 용도별 | 경기 김포시 2025년 04월 ~ 2026년 03월 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 구 분 | 낙찰가 | | | 낙찰건 | | |
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 아파트 | 111,971,000,000 | 94,313,656,452 | 84.2 | 502 | 230 | 45.8 |

(출처 : 인포케어)

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

| 평가대상 | | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) | 감정평가액(원) |
|---|---|---|---|---|
| 가 | 제210동 제1층 제102호 | 196.7425 | 92.0277 | 550,000,000 |
| 합계 | | 196.7425 | 92.0277 | 550,000,000 |

| | |
|---|---|
| 결정의견 | 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함. |

# (구분건물)감정평가명세표



| 건 물 명 | 양도마을 제210동 제1층 제102호 |
|---|---|

| 일련번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목<br>용 도 | 구 조<br>및<br>용도지역 | 면 적 (㎡)<br>공 부 | 면 적 (㎡)<br>사 정 | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 경기도<br>김포시<br>풍무동<br><br>[도로명주소]<br>경기도<br>김포시<br>양도로<br>46 | 147,<br>149<br>양도마을<br>제210동 | 아파트 | 철근콘크리트조<br>경사지붕 18층<br><br>지1층<br>1층<br>2층<br>3층<br>4층<br>5층 ~ 18층 각 | <br><br><br><br>856.338<br>883.3656<br>881.8656<br>880.3656<br>880.3656<br>876.1656 | | | |
| 1 | 동 소 | 147 | 대 | 제3종<br>일반주거지역 | 35,958.3 | | | |
| 2 | 동 소 | 149 | 대 | 제3종<br>일반주거지역<br><br>(내) | 48,780.1 | | | |
| 가 | | | | 철근콘크리트조<br>제1층 제102호<br><br>소유권<br>1,2. x ------<br>대지권 | 196.7425<br><br>92.0277<br>84,738.4 x ---<br>84,738.4 | 196.7425<br><br><br>92.0277 | 550,000,000<br><br><br><br>배분내역<br>토 지 :<br>건 물 : | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br><br><br><br><br>275,000,000<br>275,000,000 |
| | **합 계** | | | | | | **₩550,000,000.-** | |
| | | | | 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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

**(1) 위치 및 주위환경**

본건은 경기도 김포시 풍무동 소재 '풍무초등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위 일대는 아파트, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위여건 무난시됨.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량출입이 용이하며, 인근에 다수의 시내버스 노선이 위치하고 있어 제반 대중교통 사정은 무난한 편임.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트조 경사지붕 18층 건물내의 제1층 제102호로서,
(사용승인 : 2000.09.08)

외벽 : 몰탈위 수성페인팅 마감.
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감.
창호 : 하이새시 창호임.

**(4) 이용상태**

아파트로 이용 중임.

**(5) 설비내역**

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 화재경보설비 및 탐지설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기 등 설비 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** **(9) 공부와의 차이** **(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

2필 일단지 광평수의 부정형 토지로서 인접토지와 등고 평탄하며, 아파트 건부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

아파트 단지 외곽으로 공도와 접하며, 단지내 도로와의 연계성 양호함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

풍무동 147 :도시지역, 제3종일반주거지역, 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 대로3류(폭 25m~30m)(보조간선도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합), 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(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>, 토지거래계약에관한허가구역.

풍무동 149 :도시지역, 제3종일반주거지역, 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 대로3류(폭 25m~30m)(보조간선도로)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(저촉), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합), 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>, 토지거래계약에관한허가구역.

# 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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

**(9) 공부와의 차이**

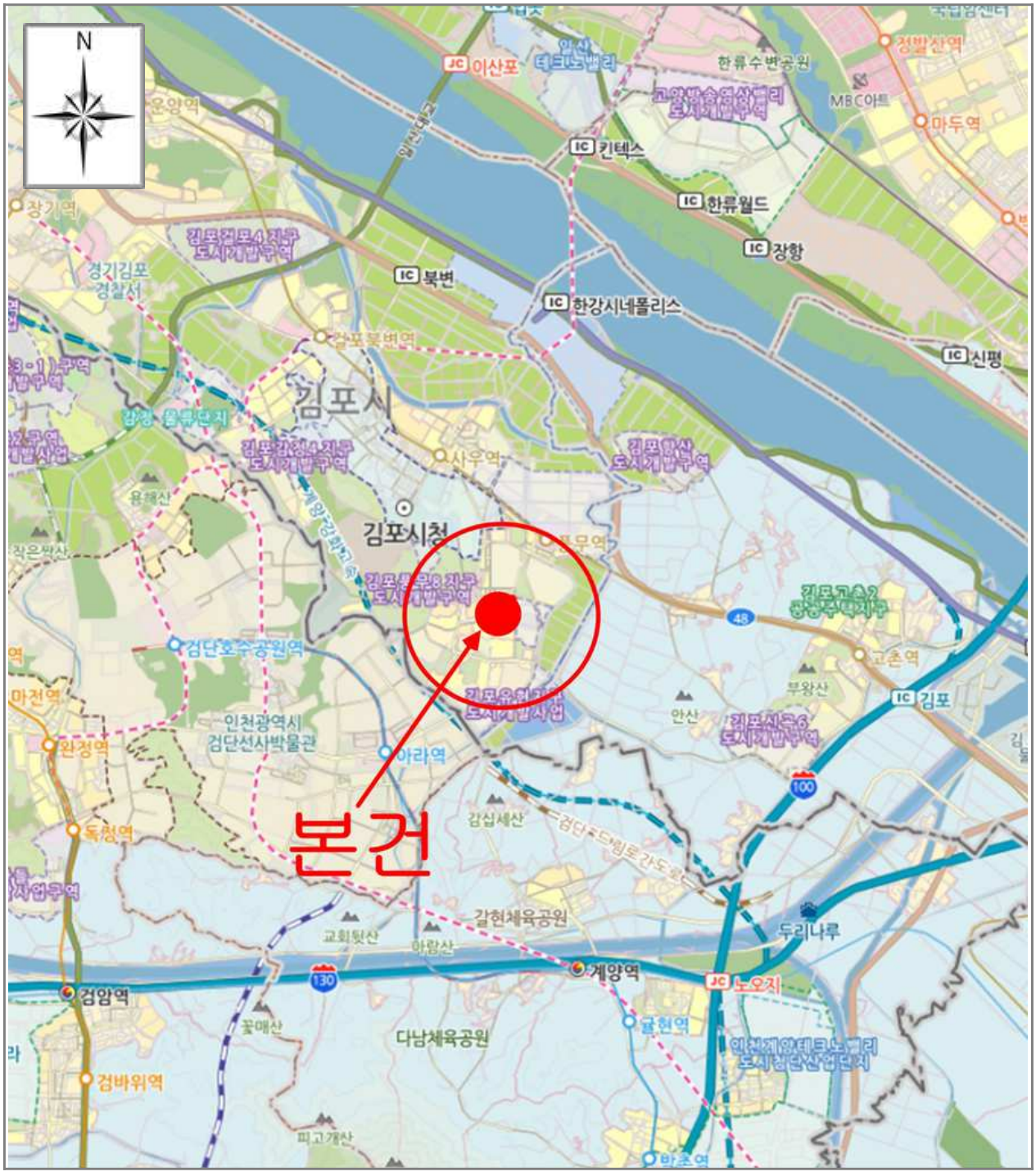
없 음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

현장조사시 이해관계인 부재 등으로 임대관계 미상이며, 건물의 내부현황은 탐문조사와 집합건축물대장상의 건축물현황도와 통상적인 이용상태 등을 참고 하였음.

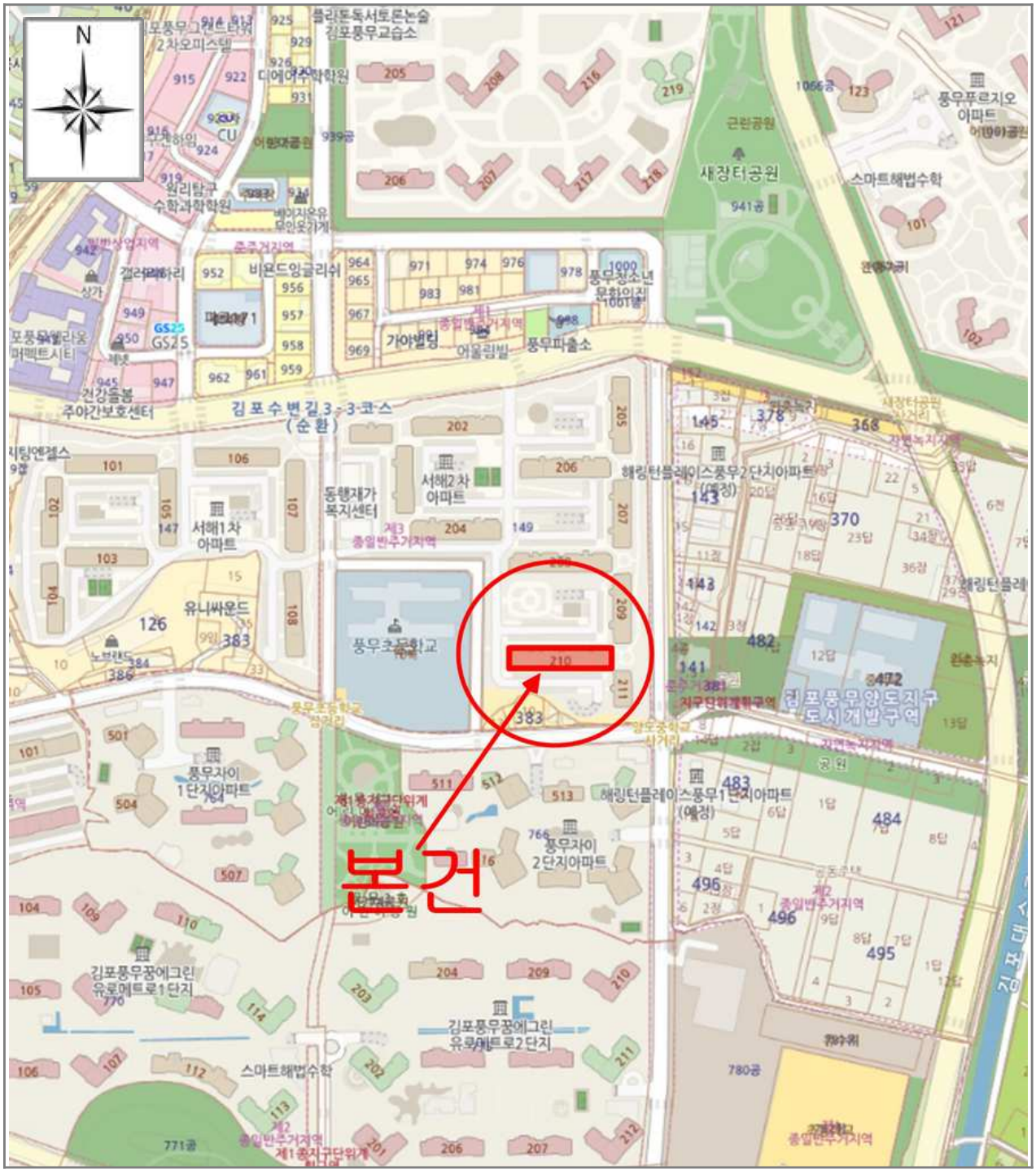
# 광 역 위 치 도

| 소 재 지 | 경기도 김포시 풍무동 147 외 양도마을 제210동 제1층 제102호 |
|---|---|



# 상 세 위 치 도

| 소 재 지 | 경기도 김포시 풍무동 147 외 양도마을 제210동 제1층 제102호 |
|---|---|

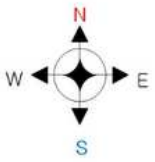



[ 범 례 ] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

# 호 별 배 치 도

| 소 재 지 | 경기도 김포시 풍무동 147 외 양도마을 제210동 제1층 제102호 |
|---|---|

[ Non Scale ]






AC0035-26

# 사 진 용 지

| 소 재 지 | 경기도 김포시 풍무동 147 외 |
|---|---|




본건전경



주위전경

AC0035-26

# 사 진 용 지

| 소 재 지 | 경기도 김포시 풍무동 147 외 |
|---|---|




1층 공동출입구




현관문