감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	이광순 소유물건(2026타경256)
의 뢰	인:	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 손윤재
감정평가서번호:		2026-07-02

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.

윤창구감정평가사사무소

한국감정평가사협회

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 윤 창 구 (인)

감정평가액	육억일천오백만원정(₩615,000,000.-)		
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 손윤재	감정평가 목 적	법원경매
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매7계	기준가치	시장가치
소 유 자 (대상업체명)	이광순 (2026타경256)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간 / 작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.07.10	2026.07.03 ~ 2026.07.10 / 2026.07.13

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	- 백	615,000,000
합 계					₩615,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 운양동 소재 “운양역” 북서측 인근에 위치하고 있는 부동산(아파트)으로 인천지방법원 부천지원의 부동산임의경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거 및 기준

1) 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 관련규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

2) 감정평가 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 실지조사 실시기간 및 기준시점.

본건은 2026년 07월 03일 ~ 2026년 07월 10일까지 실지조사를 실시하여 대상물건의 이용상황 및 가격 수준 등을 조사 · 확인하였으며, 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 07월 10일임.

4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

가. 감정평가방법

평가 방식	평가방법	평가방법의 개요
원가 방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등를 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함.
비교 방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
수익 방식	수익 환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가방법의 결정

대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였으며 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례, 거래사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 산정하였음.

다. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 합리성을 검토하여야 하나 본건은 원가법, 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

라. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 」 제20조 규정에 따라 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지,건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가협회의 집합건물 토지, 건물 배분비율 등의 자료를 참고하여 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가격을 병기하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

5. 감정평가조건

해당사항없음.

6. 기타 참고사항

가. 본건은 공부(토지대장, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등), 토지 및 건물의 현황 및 면적, 형상 등을 종합적으로 검토한 바 물적동일성이 인정됨.

나. 본건(아파트) 집합건물의 위치는 집합건축물대장상 현황도면 등에 의거하였음.

다. 본건 내부구조 및 설비 등은 이해관계인의 폐문 및 부재로 인하여 외부관찰, 탐문으로 표준적인 이용상태와 집합건축물대장, 인근 유사물건의 평가전례 등을 참고하여 확인하였는 바 업무에 참고하시기 바랍니다.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 김포시 운양동 1249-1 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강11로255번길 149		
건물명, 층, 호수	통칭 풍경마을한강한라비발디 106동 9층 905호		
용 도	아파트	사용승인일자	2013.06.26
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	106.0744	28.0359	58.9522

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부,갑)상의 "주" 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 (동/층/호수)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	운양동 1249-1	풍경마을한강한라비발디 104동 15층 150*호	105.9775	58.8983	620,000,000	2025.09.27
					5,850,298	2013.06.26
#2	운양동 1249-1	풍경마을한강한라비발디 101동 15층 150*호	105.2990	58.5212	600,000,000	2026.06.16
					5,689,059	2013.06.26

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적 자료출처 : 감정평가정보체계

(2) 비교사례의 선정

인근지역내 가치형성요인이 비슷한 거래사례로서 대상물건과 위치적 및 물적 유사성이 높다고 판단되는 거래사례 기호(#1)을 선정함.

4. 사정보정

부동산 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역내 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래로 판단됨. (1.00)

5. 시점수정

(1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 "경기도 김포시 아파트매매가격지수"를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

(2) 시점 수정치 산정

'거래사례 1' 의 거래시점(2025년 08월) 가격지수	100.6
대상물건의 기준시점(2026년 05월) 가격지수	99.8
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	99.8 / 100.6 ≒ 0.99205

6. 가치형성요인 비교

요인 구분	세 부 항 목	격차율 (대상/사례)	비고
단지 외부요인	□ 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치 □ 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 □ 차량이용의 편리성 □ 공공시설 및 편익시설과의 배치 □ 자연환경(조망,풍치,경관) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함
단지 내부요인	□ 시공업체의 브랜드, 건물의 구조 및 마감상태 □ 단지내 총세대수 및 최고층수 □ 경과연수에 따른 노후도 □ 단지내 통로구조(복도식/계단식) □ 주차의 편리성 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함
개별적 요인	□ 층별 효용, 향별 효용 □ 위치별 효용(동별 및 라인별) □ 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 □ 내부 평면방식 □ 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함
기타 요인	□ 기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함
누 계 치		1.00	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원)
1	5,850,298	1.000	0.99205	1.00	5,803,788	5,800,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명 (동/층/호수)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	가격시점 사용승인일자
운양동 1249-1	풍경마을한강한라비발디 109동 5층 50*호	106.05	58.94	공매	603,000,000	2026.05.21
					@5,685,997	2013.06.26
운양동 1249-1	풍경마을한강한라비발디 108동 6층 60*호	106.05	58.95	경매	615,000,000	2026.04.30
					@5,798,058	2013.06.26
운양동 1249-1	풍경마을한강한라비발디 103동 11층 110*호	105.30	58.52	경매	611,000,000	2026.04.08
					@5,802,469	2013.06.26
운양동 1249-1	풍경마을한강한라비발디 110동 15층 150*호	105.98	58.90	경매	616,000,000	2026.03.17
					@5,812,417	2013.06.26
운양동 1249-1	풍경마을한강한라비발디 108동 13층 130*호	106.06	58.94	경매	625,000,000	2026.02.05
					@5,892,891	2013.06.26

2. 본건의 거래사례

구분	소재지	건물명 (동/층/호수)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
본건	운양동 1249-1	풍경마을한강한라비발디 106동 9층 905호	106.0744	58.9522	407,000,000	2015.02.07
					@3,836,929	2013.06.26

3. 인근 유사물건 가격수준

위 치	가격수준(호가)	비 고
본건 인근	유사규모 물건 : 전유면적당 : 5,700,000 ~ 5,900,000(원/㎡) 수준	유사물건

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

상기의 참고가격 자료(평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 정상적인 가격수준 등)에 의하여 종합적으로 검토한 바 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였음.

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	단가(㎡)	산정가액(원)	감정평가액(원)
가	9층 905호	106.0744	5,800,000	615,231,520	615,000,000

2026-07-02

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경기도 김포시 운양동 풍경마을한강 한라비발디 제106동	1249-1	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 평지붕 16층				
				1층	238.664			
				1층	141.7711			
				1층	89.4446			
				2층~16층(각각)	649.713			
1.	대지권의 목적인 토지의 표시 동 소	1249-1	대	제3종일반주거지역	52,860			
가.	(내 전유부분의 건물의 표시) 철근콘크리트구조 제9층 제905호	1249-1			106.0744	106.0744	615,000,000	비준가액
					58.9522			
				1.소유권/대지권	52,860x------- 52,860	58.9522		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	307,500,000	
						건 물 :	307,500,000	
합 계							₩615,000,000.-	

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 운양동 소재 "운양역" 북서측 인근에 위치하고 부근은
유사규모의 아파트단지,근린생활시설,공원 등이 소재하고 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 진출입이 용이하고 인근에 "운양역" 및 버스정류장이 소재하고
있어 제반교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

2013년6월 26일 사용승인을 받은 철근콘크리트구조 평지붕 16층건중 제9층 제905호로
외벽:석재붙임 및 콘크리트위 페인팅마감등
내벽:벽지 및 일부타일마감등
창호:샤시창호등

(4) 이용상태

아파트로 이용되고 있음.

(5) 설비내역

위생설비,상하수도설비,승강기,주차장,난방설비등 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)

1필지 부정형의 토지로 아파트의 건부지로 이용되고있음.

(7) 인접 도로상태등

단지내 포장도로를 통하여 외곽의 공도와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역,고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만),
제1종지구단위계획구역(김포한강신도시),중로1류(폭 20m~25m)(접합),
중로2류(폭 15m~20m)(접합),가축사육제한구역(2026-06-04)(모든 축종
제한(2026. 6. 4.))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
장애물제한표면구역<공항시설법>,진입표면구역<공항시설법>,
성장관리권역<수도권정비계획법>,택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>,
하수처리구역(운양처리분구)<하수도법>,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역
(청소행정과 확인)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,
중점경관관리구역,토지거래계약에관한허가구역((대상자:외국인등 용도:단독다가구아파트
연립다세대.지정기간:25.8.26.~26.8.25.)토지정보과문의)
<추가기재>본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역
지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

(9) 공부와의 차이

해당사항없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 현장방문하였으나 거주인 등 이해관계인의 부재관계로 내부구조 등은 공부 및
인근 유사물건의 평가전례 등을 참고하여 일반적인 사양을 기준으로 평가하였으며

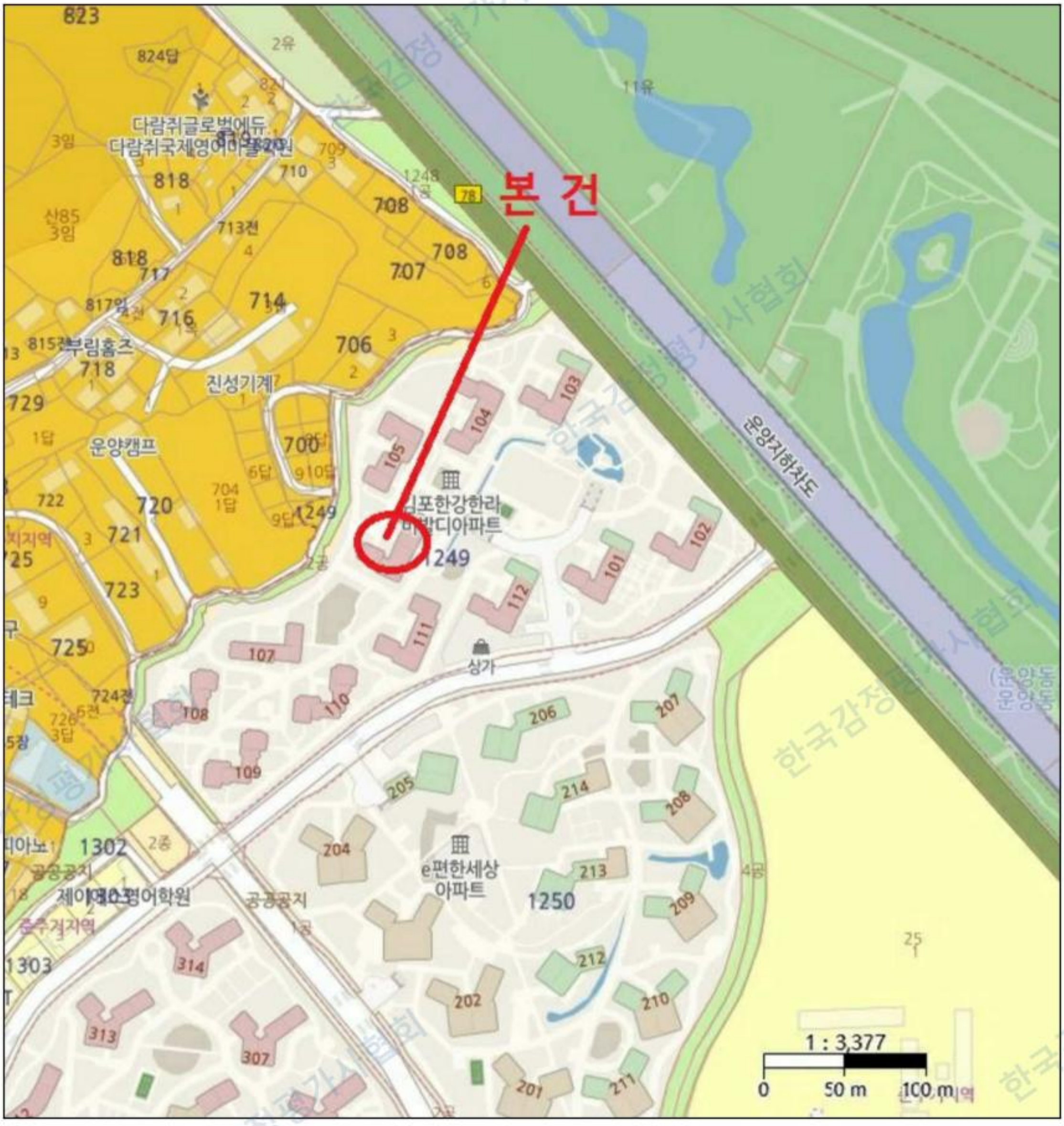
구분건물 감정평가요항표

(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)

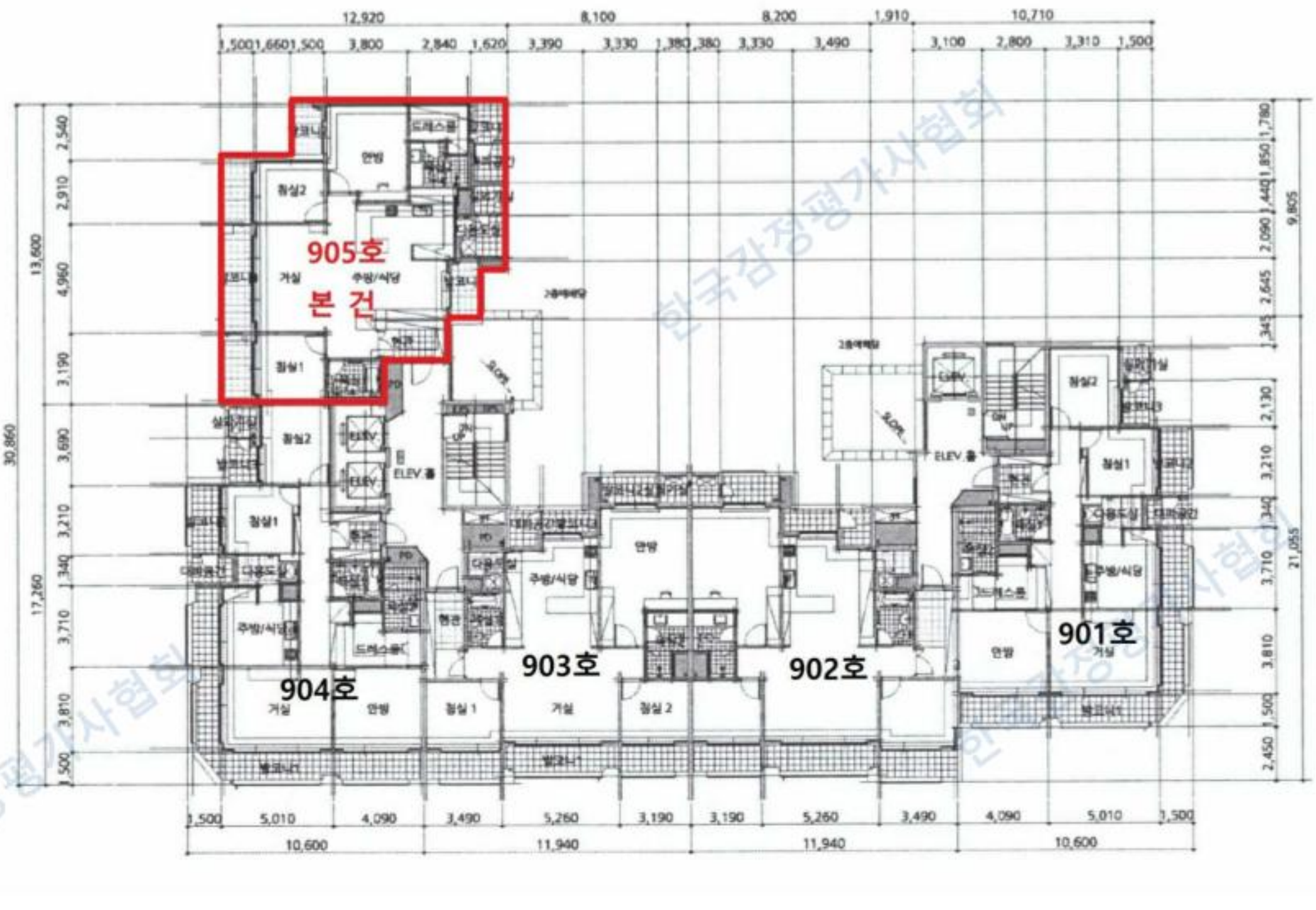
임대여부는 파악하지 못하였는 바 경매진행시 참고바랍니다.

위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 운양동 1249-1 풍경마을한강한라비발디 106동 9층 905호



건 물 개 황 도



한국감정평가사협회

한국감정평가사협회



본건의 전경

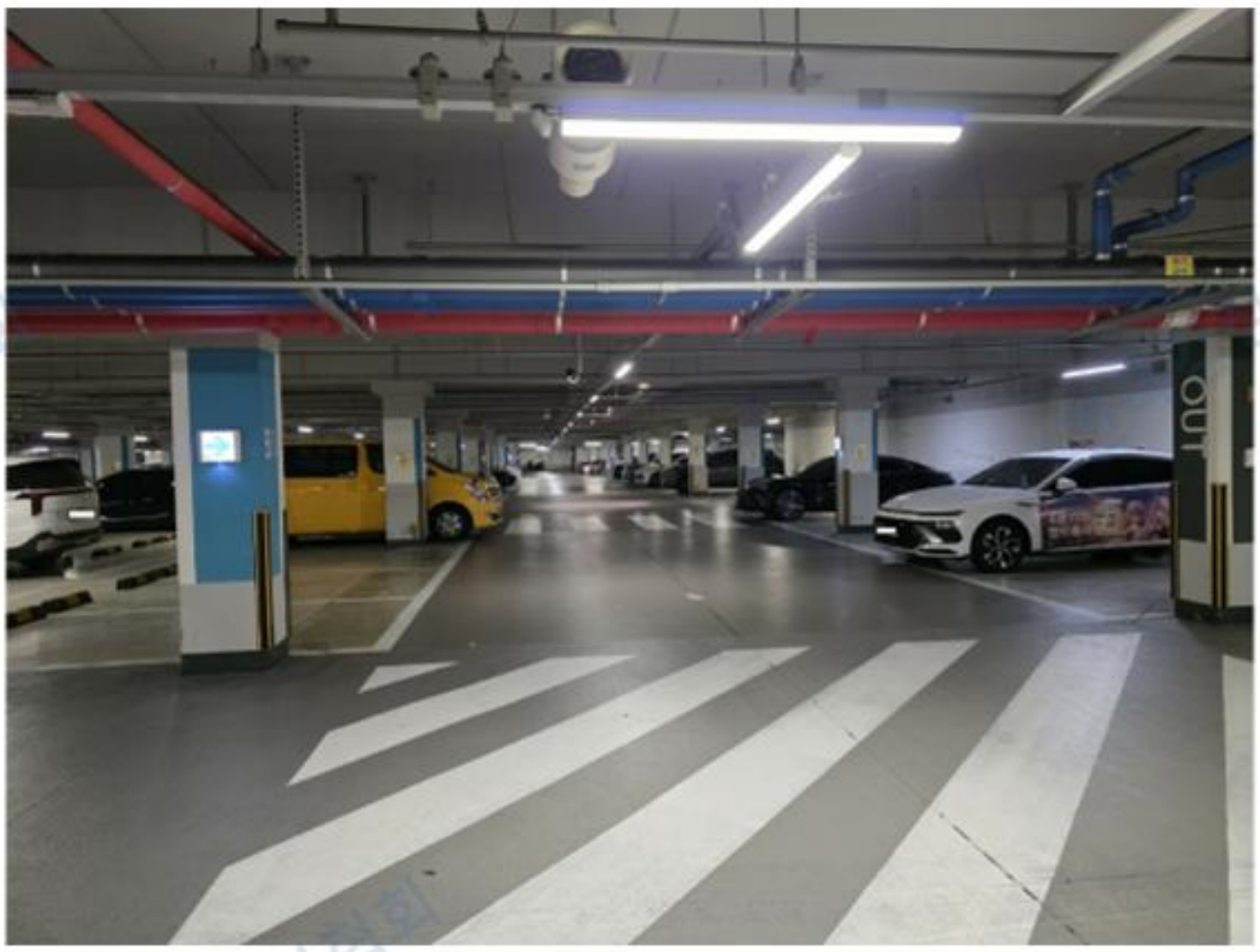


본건의 전경

한국감정평가사협회



본건의 공동출입문



단지내 주차장