감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	안다은 소유물건 (2026타경30608)
의 뢰	인:	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정
감정평가서번호:		동서26A031601

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.

동서감정평가사사무소

[부동산] 감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 진 순

감정평가액	오억이천칠백만원정(₩527,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	안 다 은 (2026타경30608)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.03.18	2026.03.16 ~ 2026.03.18	2026.03.19

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	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	527,000,000 백
	합 계					₩527,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 장기동 소재 '장기중학교' 북측 인근에 위치한 한강현대성우오스타 407동 3층 302호에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하고 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

본건 평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사가 완료된 2026년 03월 18일 입니다.

4. 감정평가 방법

본건은「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
단, 귀원 요청에 의거 본건 아파트의 토지와 건물에 귀속되는 가격을 각 배분하여 [구분건물] 감정평가명세표상에 표시하였습니다.

5. 그 밖의 사항

현장조사 시점에서 본건은 폐문으로 인하여 내부를 확인할 수 없었는바, 본건 감정평가는 외관·집합건축물대장상의 건축물현황도 및 같은 아파트의 통상적 이용상태 등을 참고하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

<table>
<tr><td>소 재 지</td><td colspan="3">경기도 김포시 장기동 1868-2
[도로명주소: 경기도 김포시 김포한강2로 292]</td></tr>
<tr><td>건물명 · 층 · 호수</td><td colspan="3">한강현대성우오스타 407동 3층 302호</td></tr>
<tr><td>용 도</td><td>아파트</td><td>사용승인일</td><td>2012. 05. 30.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면 적</td><td colspan="2">전유면적(㎡)</td><td>대지권면적(㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="2">122.61</td><td>79.68</td></tr>
</table>

3. 거래사례의 선정

같은 아파트단지 내 거래사례로서, 대상물건과 물적 비교성이 있는 거래사례#1을 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
#1	김포시 장기동 1868-2	한강현대 성우오스타 40□동	14층 140*호	122.61	80.44	550,000,000	등기사항 전부증명서	2025.04.02
#2	김포시 장기동 1868-2	한강현대 성우오스타 40□동	18층 180*호	122.61	79.68	550,000,000	국토교통부 감정평가 정보체계 (KAIS)	2024.07.06

4. 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 정상화하는 작업으로서, 상기 거래사례#1은 매도자와 매수자 간의 정상적 거래가격 범위 내의 사례로 판단됩니다. (1.00)

5. 시점수정

(1) 본건은 아파트로서, 한국부동산원이 조사·발표한 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '경기 김포시 아파트 매매가격지수'를 활용하여 비교하였습니다.

(2) 시점수정치 산정 [지수기준 월 2021년 06월 = 100]

- 거래사례#1의 거래시점 아파트매매가격지수 : 101.7 (2025.03. 지수 적용)
- 본건 기준시점에서의 아파트매매가격지수 : 100.0 (2026.02. 지수 적용)
- 시점수정치 : 100.0/101.7 ≒ 0.98328

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인의 비교

요인구분	세 부 항 목	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	같은 아파트 단지 내에 소재하므로, 외부요인에서 본건은 거래사례#1 대비 대등합니다. (1.00)
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	같은 아파트 단지 내에 소재하므로, 내부요인에서 본건은 거래사례#1 대비 대등합니다. (1.00)
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적, 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	층별 효용 등의 호별요인에서 본건은 거래사례#1 대비 열세합니다. (0.975)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	유사합니다. (1.00)
가치형성요인 비교치 결정		1.00 x 1.00 x 0.975 x 1.00 = 0.975

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 거래사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 면적비교

거래사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
550,000,000	1.00	0.98328	0.975	122.61 / 122.61	527,283,900	527,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 매매 호가수준

한강현대성우오스타 단지 내, 본건과 비교성 있는 유사 규모 아파트의 호가 수준은 층별 등의 차이에 따라 510,000,000원 ~ 550,000,000원 내외로 조사됩니다.

2. 감정평가선례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호별	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
김포시 장기동 1868-2	한강현대 성우오스타 40□동	21층 210*호	122.61	79.68	경매	550,000,000	2025.05.08
김포시 장기동 1868-2	한강현대 성우오스타 40□동	24층 240*호	122.61	79.68	경매	542,000,000	2025.12.18

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

감정평가 대상물건			전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
경기도 김포시 장기동 1868-2	한강현대 성우오스타 407동	3층 302호	122.61	79.68	527,000,000

2. 결정의견

참고가격자료 등에 의해 상기 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 감정평가대상의 평가목적 및 부동산의 가격추이 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

[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 장기동 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강2로 292	1868-2 한강현대 성우 오스타 407동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상17층 1층 2층-17층 각	 323.91 311.16			
	1. 경기도 김포시 장기동	1868-2	대	제3종 일반주거지역	35,576.6			
				(내)				
				3층 302호 철근콘크리트구조	122.61	122.61	527,000,000	
				1. 대지권 (소유권)	79.68 ------- 35,576.6	79.68		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	263,500,000	
						건 물 :	263,500,000	
	합 계						**₩527,000,000.-**	
			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 '장기중학교' 북측 인근에 위치하며 부근은 동류형 아파트 단지, 교육시설 및 공원 등이 소재합니다.

(2) 교통상황

본건까지 제차량 진·출입 무난하며, 인근에 버스정류장이 소재합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 17층 중 3층 302호로서,
외벽: 석재붙임 및 몰탈위 페인팅 마감.
창호: 하이샷시 창호입니다.

(4) 이용상태

'아파트' 입니다.

(5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 소화전, 화재탐지설비, 승강기, 열병합 지역난방설비 등을 갖추고 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 광평수 토지를 아파트 건부지로 이용 중입니다.

[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

단지 내 포장도로를 이용하여 출입하며 단지 내 도로는 외곽공도와 연계되어 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만),제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든 축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(에릭한유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(장기중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(푸른솔유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(푸른솔중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(푸른솔초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(에릭한유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(장기중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(장기처리분구)<하수도법>, 토지거래계약에 관한 허가구역((대상자: 외국인 등 용도: 단독다가구아파트연립다세대, 지정기간: 25.8.26.~26.8.25.)토지정보과 문의)

(9) 공부와의 차이

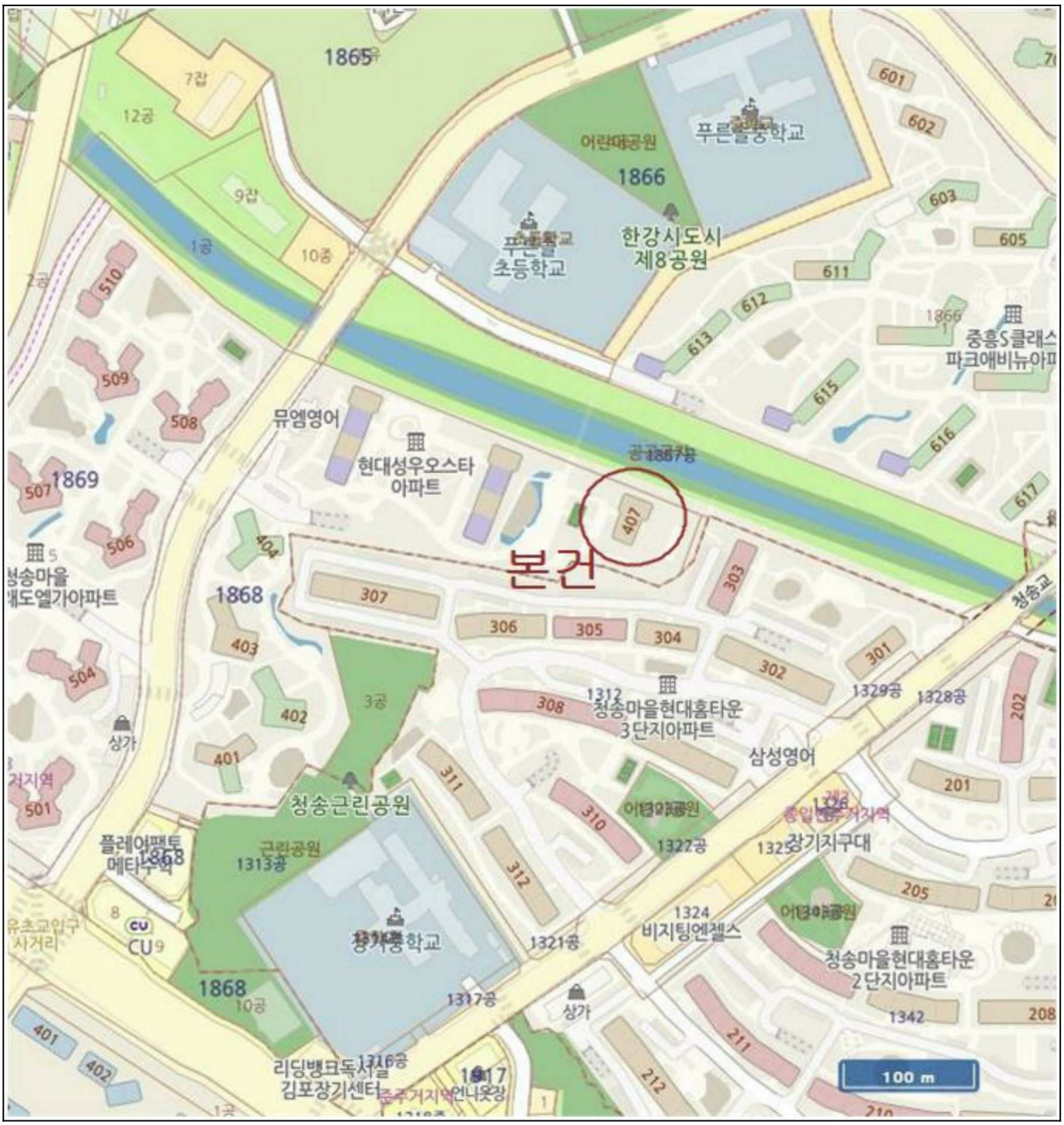
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상처리하였습니다.

위 치 도

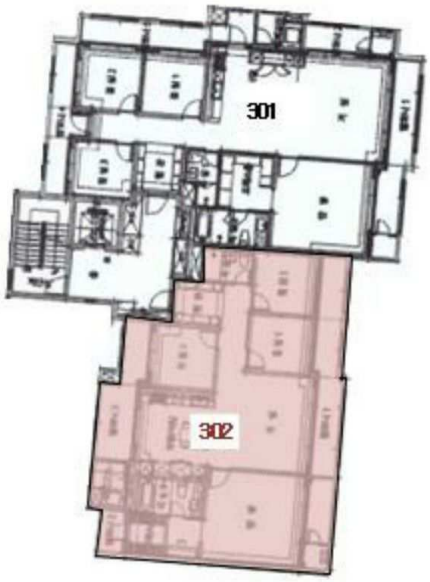
소 재 지	경기도 김포시 장기동 1868-2 한강현대성우오스타 407동 3층 302호



건 물 개 황 도

* 본 건 : 경기도 김포시 장기동 1868-2
한강현대성우오스타 407동 3층 302호 *

Free Scale



[3층 호별배치도]


407
407

[ ]


302

[ ]


407

[ ]


302

[ ]