감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	이서준 소유물건(2026타경30614)
의 뢰 인 :	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순
감정서번호 :	SAM2603-008

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.

삼영감정평가사사무소

TEL. 032-269-7555 FAX. 0504-442-0700

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

박종민 (인)

감정평가액	**삼억오천구백만원정 (₩359,000,000.-)**			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목적	경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매6계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이서준 (2026타경30614)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 03. 27	2026. 03. 27	2026. 03. 30

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	-	359,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩359,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 풍무동 소재 '양도초등학교' 동측 인근에 위치하는 '풍무리삼용아파트' 제101동 제1층 제106호에 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 3월 27일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 3월 27일에 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 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였음.

② 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고, 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

③ 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

④ 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부를 확인하지 못한 바, 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하여 동류형 물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 감정평가하였는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 김포시 풍무동 449-2 풍무리삼용아파트 제101동 제1층 제106호
도로명주소	경기도 김포시 풍무로 96번길 8 (풍무동)



주용도	아파트 377세대	
주구조	철근콘크리트조	
사용승인	1997.10.31	
건물규모	층수	지하1층 / 지상16층
	연면적	47,119.91 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	101/1/106	아파트	126.69	59.0223	185.7123	61.3498	68.22
합계 (1개호)			126.69	59.0223	185.7123	61.3498	-

※ 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. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	풍무동 449-*	10*/10/10**	아파트	126.69	185.7123	390,000,000 (@3,080,000)	2025.06.06 (1997.10.31)	-
#2	풍무동 449-*	10*/11/11**	아파트	84.925	124.4726	300,000,000 (@3,530,000)	2025.06.27 (1997.10.31)	-

(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.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">경기
경의권
김포시
아파트</td><td rowspan="4">-1.088%
(0.98912)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.06.06/
2026.03.27</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.05</td><td>101.1</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2026.02</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (100.0 - 101.1) / 101.1
≒ 0.98912</td></tr>
</table>

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.93	본건은 사례대비 호별요인에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.930	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	101/1/106	126.69	#1	3,080,000	1.000	0.98912	0.930	2,830,000	358,532,700	359,000,000
합계		126.69	-	-	-	-	-	-	-	359,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래가격 수준(호가)	비 고
본건 단지	전유면적 당 : 약 @2,500,000원/㎡ ~ @3,000,000원/㎡	동일단지 내의 유사규모 아파트

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	풍무동 449-* 10*/5/5**	아파트	126.69	185.7123	417,000,000 (@3,290,000)	2024.01.10 (1997.10.31)	공매(국세, 지방세)
(2)	풍무동 449-* 10*/1/1**	아파트	126.69	185.7123	392,000,000 (@3,090,000)	2023.11.24 (1997.10.31)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	경기 김포시 2025년 03월 ~ 2026년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	117,656,000,000	99,334,760,172	84.4	499	242	48.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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	제101동 제1층 제106호	126.69	61.3498	359,000,000
합계		126.69	61.3498	359,000,000

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	풍무리삼용아파트 제101동 제1층 제106호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경기도 김포시 풍무동	449-2 삼용아파트 제101동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 16층				
	[도로명주소] 경기도 김포시 풍무로96번길 8			지1층 1층 2층 3층 4층 5층 ~ 16층 각	855.42 865.98 862.62 858.42 858.42 853.38			
1	동 소	449-2	대	제3종 일반주거지역	16,068			
가				(내) 철근콘크리트조 제1층 제106호	126.69	126.69	359,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
				소유권 1.x ------ 대지권	61.3498 16,068 x---- 16,068	61.3498		
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 215,400,000 143,600,000	
	합 계						**₩359,000,000.-**	
				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 '양도초등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위 일대는 동류형의 공동주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위여건 무난시됨.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 16층 건물내의 제1층 제106호로서,
(사용승인 : 1997.10.31)

외벽 : 몰탈위 수성페인팅마감.
내벽 : 벽지 및 타일마감.
창호 : 하이샷시 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)**

광평수의 부정형 토지로서 인접토지와 등고 평탄하며, 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내의 포장도로를 이용하여 외곽 공도에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(양도초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(풍무고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(풍무초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(하늘빛유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(풍무처리분구)<하수도법>, 토지거래계약에관한허가구역((대상자:외국인등 용도:단독다가구아파트연립다세대.지정기간:25.8.26.~26.8.25.)토지정보과문의), <추가기재>본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

SAM2603-008

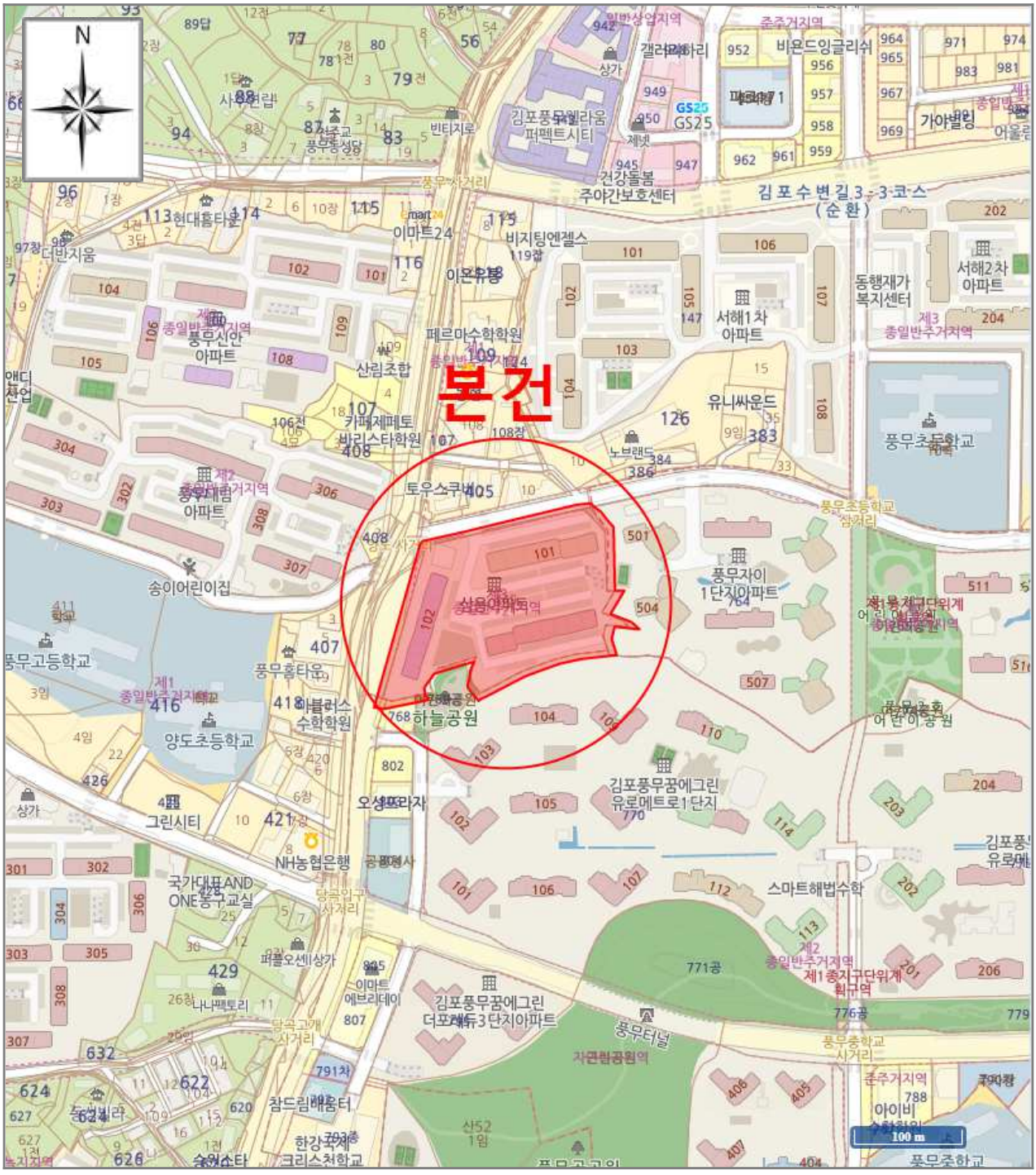
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 풍무동 449-2 풍무리삼용아파트 제101동 제1층 제106호



상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 풍무동 449-2 풍무리삼용아파트 제101동 제1층 제106호

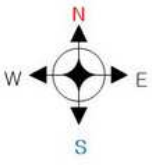


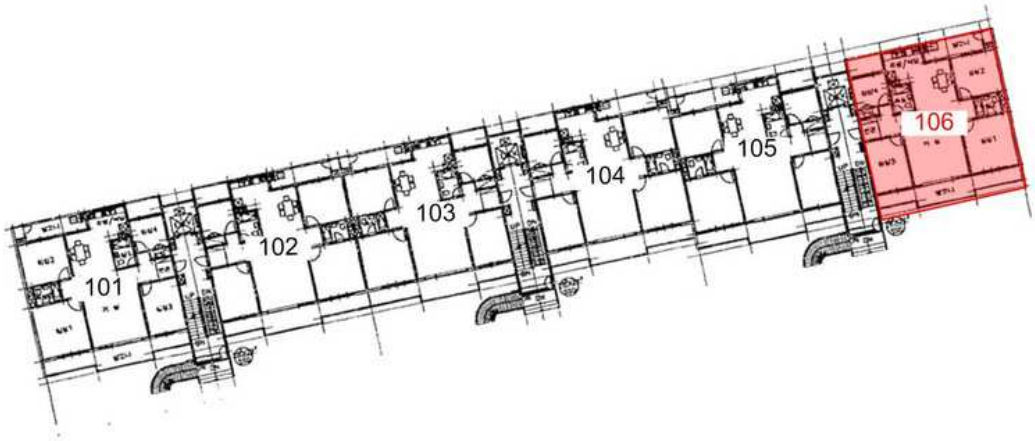
[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

호 별 배 치 도

소 재 지	경기도 김포시 풍무동 449-2 풍무리삼용아파트 제101동 제1층 제106호

[Non Scale]





사 진 용 지

소 재 지	경기도 김포시 풍무동 449-2



본건전경

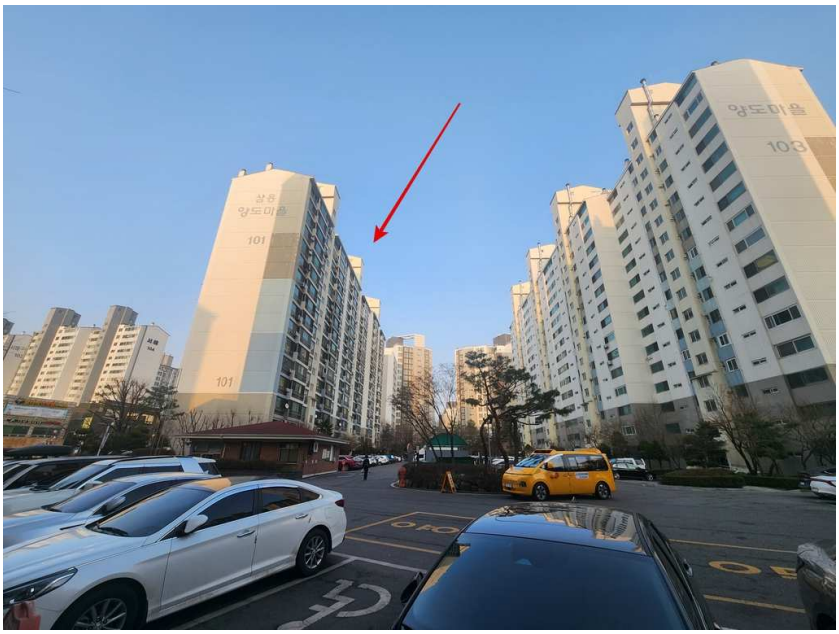


본건전경

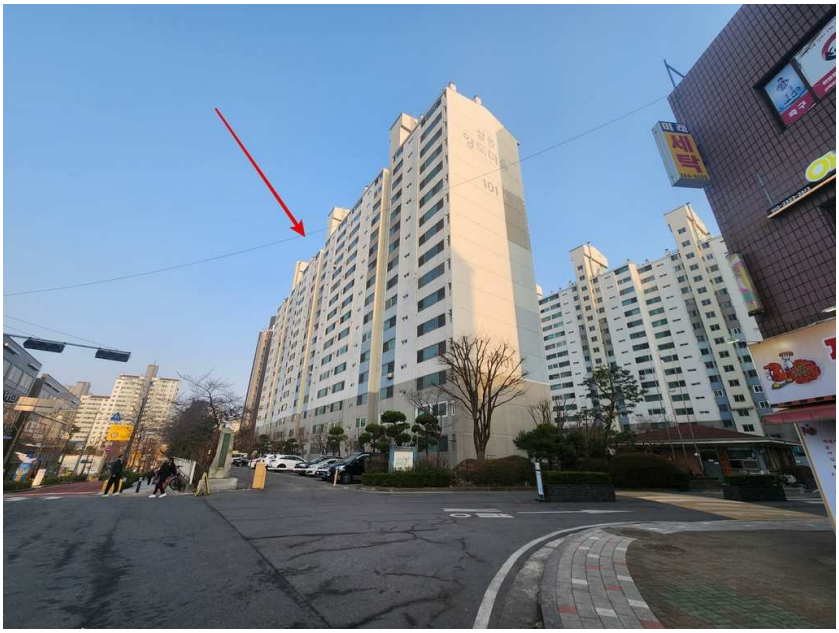
SAM2603-008

사 진 용 지

소 재 지	경기도 김포시 풍무동 449-2



단지전경



단지전경

SAM2603-008

사 진 용 지

소 재 지	경기도 김포시 풍무동 449-2



1층 공동출입구



현관문