감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	신선우 소유물건(2026타경30619)
의 뢰 인:	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정
감정평가서번호:	MS2026-0317-01

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.

MS감정평가사사무소

사 진 용 지

본건 전경



남동측에서 촬영

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 민 수

감정평가액	오억일천사백만원정(₩514,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	신선우 (2026타경30619)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.03.20	2026.03.18 ~ 2026.03.20	2026.03.20

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	514,000,000 백
	합 계					₩514,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 운양동 소재 "김포제일고등학교" 북서측 인근에 위치하는 풍경마을래미안한강2차 제518동 제16층 제1601호(전용면적:84.98㎡)로서, 인천지방법원 부천지원의 경매를 목적으로 실시하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 감정평가 방법

(1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

(2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 **2026년 03월 20일**자 임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 사항

1) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 "공동주택 토지.건물배분비율표"(한국부동산연구원)를 참작하여 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "(구분건물)평가명세서" 상에 기재하였으니 경매 진행 및 참가 시 참고하시기 바람.

2) 본건의 내부 상태 및 설비 등은 이해관계인의 폐문부재로 인하여 외부관찰 및 탐문 등을 기준으로 표준적인 상태를 기준으로 하였는바, 경매진행 및 참가 시 참고하시기 바람

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지	경기도 김포시 운양동 1304-15				
건 물 명 층, 호수	풍경마을래미안한강2차 제518동 제16층 제1601호				
기 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	
1	84.98	26.4473(주)	111.4273	56.5661	
용 도	아파트	사용 승인일자	2014년	06월	03일

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (건물과 토지의 일괄감정평가 등)

> 감정평가업자는『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 (거래가액 단위: 천원)

사례	소재지	건물명	호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (단가)	자료출처	거래시점 / 신축년도
#A	운양동 1304-5	풍경마을래미안한강2차 5**동	19층 /19**호	84.98	56.5661	517,000 (@6,084)	등기사항 전부증명서	2025.09.10 / 2014.06.03

(2) 비교사례의 선정

본건과 같은 단지 내 아파트 거래사례로서, 정상가격 수준의 거래사례로 판단되어 비교사례로 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

본건은 아파트로 이용 중인바, 한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하여 산정함.

[경기도 김포시 아파트 매매가격지수]

본건 (기호)	비교 사례	거래시점 기준시점	산정식	시점수정치
1	#A	2025.09.10 2026.03.20	(100.0-100.6)/100.6+1 (기준시점-거래시점)/거래시점	0.99404

*** 2026년 03월 아파트 매매가격지수가 미발표로 인해 직전 월인 2026년 02월의 아파트 매매가격지수를 기준으로 하였음.**

- 기간별 실거래지수
  - ▶ 사례 A의 거래 당시 경기도 김포시 아파트 매매가격지수 : 100.6(2025.08)
  - ▶ 본건 기준시점 당시 경기도 김포시 아파트 매매가격지수 : 100.0(2026.02)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치 형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례 (#A)	대상	
단지 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	1.00	1.00	단지 외부요인 유사함.
	교통 및 도보의 편의성			
	교육환경(유치원, 초등학교 등)			
	자연환경(조망, 풍치)			
	거주환경			
단지 내부 요인	시공사의 브랜드	1.00	1.00	단지 내부요인 유사함.
	건물의 규모(단지내 총세대수 및 최고층수)			
	단지의 구성 및 환경			
	건물의 구조 및 설비			
	건물의 노후도			
	주차시설 및 공용시설의 상태			
	보안 및 유지관리			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	호별요인 유사함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권			
	내부 설계 및 구조			
기타 요인	개발사업 가능성	1.00	1.00	기타요인 유사함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
누 계		1.00	1.00	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 평가사례(경매 등) (단위:천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (전용단가)	기준시점 신축년도
#1	운양동 1304-5	풍경마을래미안한강2차 5**동	2층 /2**호	84.98	-	경매	526,000 (@6,190)	2025.03 2014.06
#2	운양동 1304-5	풍경마을래미안한강2차 5**동	12층 /12**호	84.98	56.57	경매	550,000 (@6,472)	2025.08 2014.06

(2) 인근지역 가격수준

본건 인근지역의 유사 아파트의 가격은 ㎡당 6,000,000원 내외 수준임.

(3) 그 밖의 요인 보정률의 결정

결 정 의 견	기타요인
본건 평가선례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 보정이 불필요함.	1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가액

기호	사례가격 단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	그 밖의 요인	전유면적 (㎡)	산정가격	비준가액
1	6,084,000	1.00	0.99404	1.00	1.00	84.98	513,936,890	514,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

기호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	84.98	514,000,000	@6,048,000	-

▶ 단가 : 감정평가액 ÷ 전유면적 기준

2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 평가대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 결정함.

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 운양동 풍경마을래미안 한강2차 제518동 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강11로 227	1동의 건물의 표시	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 평지붕 20층				
				지2층	109.73			
				지1층	109.73			
				1층	412.88			
				2층~14층 각	454.4			
				15층~20층 각	454.14			
	전유부분의	건물의 표시		철근콘크리트구조 제16층 제1601호	84.98	84.98	514,000,000	비준가액 공유면적포함
	대지권의 1. 동소	목적인 1304-5	토지의 대	표시 제3종일반주거지역	93,787.4			
		대지권의	비율	1. 소유권	56.5661			
		대지권의	비율	1.	----------	56.5661		
					93,787.4			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	257,000,000	
						건 물 :	257,000,000	
	합 계						**₩514,000,000.-**	
			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 "김포제일고등학교" 북서측 인근에 위치하며,
김포한강신도시 택지개발지구 내에 소재하여 주위는 대단위 아파트 단지가 주를 이루는
주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 버스정류장이 근거리에 위치함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 20층 건물 내 16층 1601호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 대리석 붙임.
내벽 : 벽지 마감 등
창호 : 하이샷시 창호 등

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급.배수시설, 승강기, 소화전, 도시가스시설 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

광평수의 아파트 부지임.

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 도로가 외곽 공도와 연결되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발사업)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(운양처리분구)<하수도법>, 중점경관관리구역, 토지거래계약에관한허가구역(대상자:외국인 등 용도:단독.다가구,아파트,연립,다세대. 지정기간:2025.8.26.~2026.8.25.).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

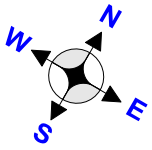
임대관계 미상임.

위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 운양동 1304-5 풍경마을래미안한강2차 518동 16층 1601호

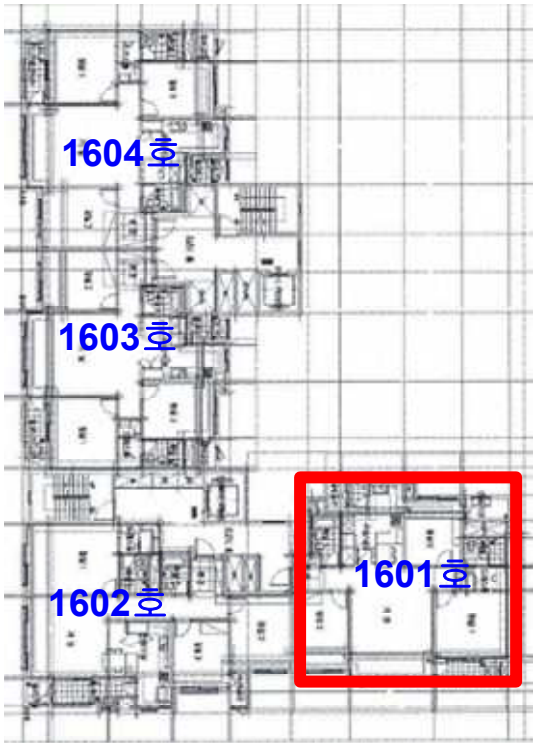


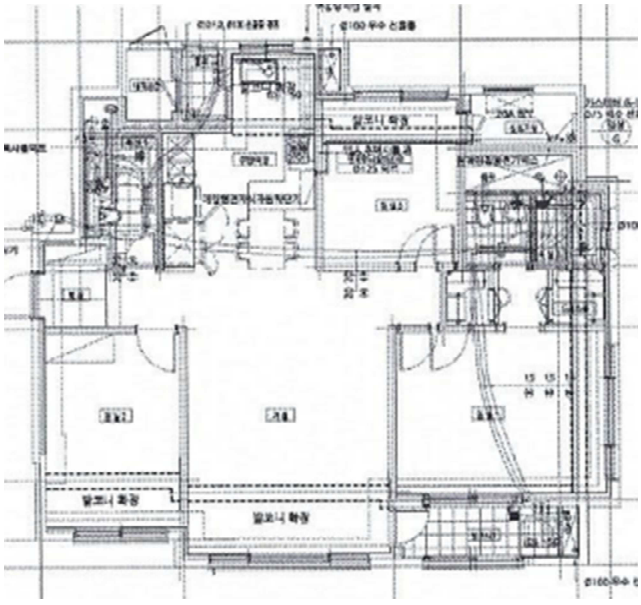
건축물 현황도



本　件

풍경마을래미안한강2차
제518동 제16층 제1601호





사 진 용 지



남동측 도로변 전경



북동측 특수도로변 전경