감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	김천탁 소유물건(2026타경30657)
의 뢰	인:	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정
감정평가서번호:		SE020260323-001



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.

서해감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
임 성 규 林成奎 (인)

감정평가액	사억삼천육백만원정(₩436,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김천탁 (2026타경30657)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.03.25	2026.03.25	2026.03.25

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	436,000,000
	합 계					₩436,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 장기동 소재 “푸른솔중학교” 남동측 인근에 위치하고 있는 청송마을 제102동 제7층 제702호로서, 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

-「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 3월 25일로 함.

4. 감정평가방법

「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, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

- 본건은 현황 폐문부재로 인하여 내부를 확인하지 못하였는 바, 후첨 건물개황도에 집합건축물대장 건축물현황도를 첨부하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 김포시 장기동 1339				
건물명, 동, 층, 호수	청송마을 제102동 제7층 제702호				
용 도	아파트		사용승인년도	2001년	
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계약면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	114.192	64.129	178.321	60.0764	-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 [출처: 감정평가정보체계(KAIS)]

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래시점 사용승인년	비고
#1	장기동 ****	청송마을	105동/10층/****호	114.192	60.0764	398,000	2025-12-11 2001년	실거래가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

동일지역 내의 아파트 거래사례로 대상물건과 위치적·물적 유사성이 있고 보다 최근에 거래된 사례 #1을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "경기 경의권 김포시 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

- 시점수정치 산출
  ▶ 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 100.2 (2025.11.)
  ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 100.0 (2026.02.)
  ▶ 시점 수정치 : 100.0 / 100.2 ≒ 0.99800

- 기준시점 당시에 해당 분기 자본수익률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 분기를 기준으로 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
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	1.00	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	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.10	우세함.
누계		1.100		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.10

7. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)	비준가액
398,000,000	1.00	0.99800	1.100	114.192 / 114.192	436,924,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료(인근평가전례)

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점 사용승인년
장기동 ****	청송마을	103동/ 16층/ ****호	114.19	60.08	법원 경매	439,000	2025-01-20 2001년

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 436,000,000원

2. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격 자료(평가전례 등) 및 기준시점 당시의 당해지역의 아파트 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 본건 아파트의 감정평가액을 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 장기동 [도로명주소] 경기도 김포시 청송로 70	1339 청송마을 제102동	아파트	철근콘크리트벽식조 경량철골트러스위 금속기와잇기지붕 18층				
				1층	530.412			
				2층	527.052			
				3층	527.052			
				4층	527.052			
				5층	520.892			
				6층	520.892			
				7층	520.892			
				8층	520.892			
				9층	520.892			
				10층	520.892			
				11층	520.892			
				12층	520.892			
				13층	520.892			
				14층	520.892			
				15층	520.892			
				16층	520.892			
				17층	260.446			
				18층	260.446			
				지층	525.788			
	1. 동소	1339	대	제3종일반주거지역	25,370.6			
				(내) 철근콘크리트벽식조 제7층 제702호	114.192	114.192	436,000,000	
				1 소유권대지권	60.0764 -------- 25,370.6	60.0764		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	218,000,000	
						건 물 :	218,000,000	
	합 계						**₩436,000,000.-**	

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 "푸른솔중학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위 일대는 아파트, 학교, 공원 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위여건 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식조 경량철골트러스위금속기와잇기지붕 18층 건물내의 제102동 제7층 제702호로서,
(사용승인일 : 2001.12.8.)
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감
창호 : 샷시 창호 임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 승강기설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

광평수의 부정형 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

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

단지내 포장도로를 이용하여 외곽공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2014-11-27), 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m 미만), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한
법률>,장애물제한표면구역<공항시설법>,진입표면구역<공항시설법>,성장관리권역<수도권정비계획법>,하수처리구역(장기처리분구)<하수도법>, 중점경관관리구역,
토지거래계약에관한허가구역((대상자:외국인등
용도:단독다가구아파트연립다세대.지정기간:25.8.26.~26.8.25.)토지정보과문의)<추가기재>
본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입
여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

(9) 공부와의 차이

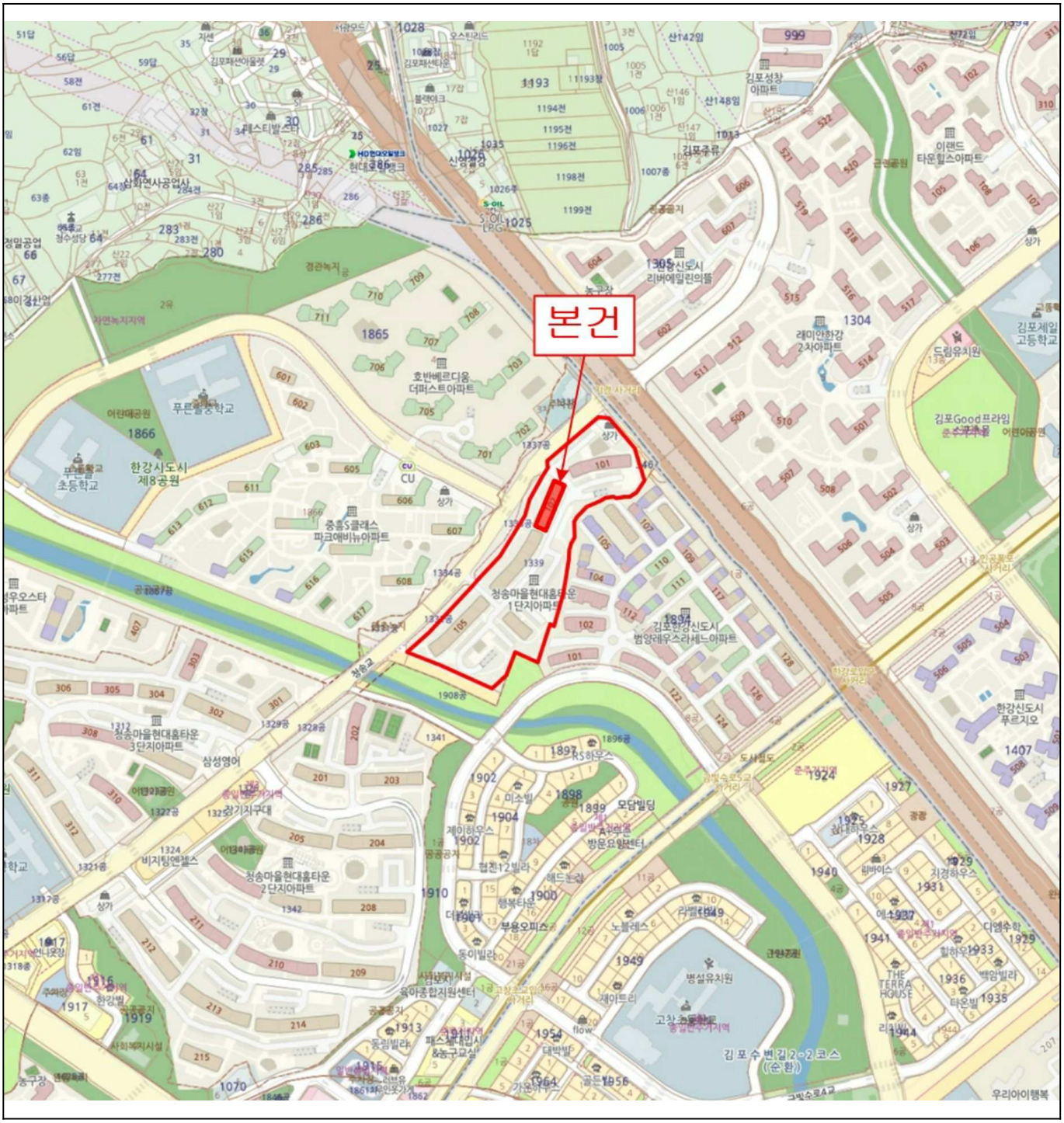
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 내역은 미상임.

위 치 도

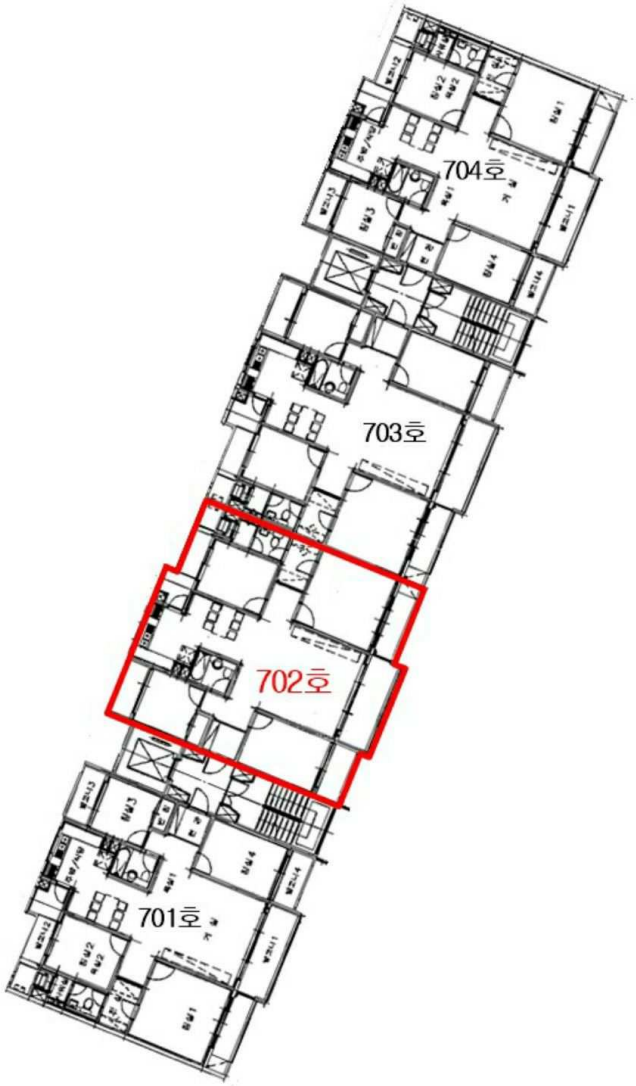
소 재 지	경기도 김포시 장기동 1339 청송마을 제102동 제7층 제702호



건 물 개 황 도

N

< Non Scale >



[청송마을 제102동 제7층 제702호]



[ ]



[ ]

회 보 서

우)21551 인천광역시 남동구 예술로 270 서해빌딩 3층 (간석동 905-2)
E-Mail : seohae25@KAPALAND.CO.KR
TEL. 032-438-0025
FAX. 0505-182-4005

문서번호 : SE020260323-001

시행일자 : 2026-04-01

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정

참 조 : 경매7계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 서해감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.03.23자 귀 제 『2026타경30657』 호로 의뢰하신 『김천탁 소유물건(2026타경30657)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

발송 No. 2026.04.01 감정평가사사무소

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

서해감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 032-438-0025, FAX: 0505-182-4005)

문서번호 : SE020260323-001

수 신 : 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 표은정 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.03.23 자 귀 제『 2026타경30657 』 호로 의뢰하신『 김천탁 소유물건(2026타경30657) 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과목		금액	비고
평가수수료		539,680	(250,000+386,000,000 x 11/10,000)x 0.8배≒539,680
실비	여비	264,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	1,790	
	기타 실비	2,000	
	소계	277,790	
특별용역비		-	
공급가액		817,000	1,000원 미만 절사
부가세		81,700	
합계		898,700	
기납부 착수금		-	
정산청구액		898,700	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 인천광역시청지점 : 110-479-159425(예금주:임성규(감정평가사사무소))

서해감정평가사사무소