감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	팡종리(FANG ZONGLIE) 소유물건(2026타경30702)
의 뢰 인 :	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정
감정서번호 :	M2026-0328-101

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.

명감정평가사사무소

TEL. 010-2393-5327 FAX. 050-5182-4327

M2026-0328-101

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

명성숙 (인)

감정평가액	**오억이천구백만원정 (₩529,000,000.-)**			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매7계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	팡종리(FANG ZONGLIE) (2026타경30702)	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. 04. 04	2026. 04. 04	2026. 04. 07

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	-	529,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩529,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	풍경마을 래미안 한강2차 제519동 제12층 제1203호

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 운양동 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강11로 227	1304-5 풍경마을 래미안 한강2차 제519동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 평지붕 15층 지2층 지1층 1층 2층 ~ 12층 각 13층 ~ 15층 각	 93.41 91.35 506.29 546.97 320.77			
1 가	상동	1304-5	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제12층 제1203호 소유권 1.x ------ 대지권	93,787.4 84.98 56.5661 93,787.4 x--- 93,787.4	 84.98 56.5661	529,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 158.8005㎡
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 264,500,000 264,500,000	
	합 계						**₩529,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 운양동 소재 '김포제일고등학교' 서측 인근에 위치하는 '풍경마을 래미안 한강2차' 제519동 제1203호에 대한 인천지방법원 부천지원 경매7계의 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 4월 4일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 4월 4일에 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 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하여, 건축물 대장 및 외부관찰 등을 기준으로 동유형 구분건물의 일반적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 참조하시기 바람.

② 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 의거 구분건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가액을 토지 및 건물가격으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'상에 기재하였으니 경매진행시 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 김포시 운양동 1304-5 풍경마을 래미안 한강2차 제519동 제1203호
도로명주소	경기도 김포시 김포한강11로 227



주용도	공동주택(아파트) 1,732개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2014.06.03	
건물규모	층수	지상15층
	연면적	263,931.19 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	519동/12/1203	아파트	84.98	73.8205	158.8005	56.5661	53.51

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 방식

1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

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

(2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

3. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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. 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	운양동 1304-5	51*/ 15/150*	공동주택 (아파트)	84.98	158.8005	530,000,000 (@6,240,000)	2025.12.31 (2014.06.03)	-
#2	운양동 1304-5	51*/ 21/210*	공동주택 (아파트)	84.97	160.4525	528,000,000 (@6,210,000)	2025.08.14 (2014.06.03)	-
#3	운양동 1304-5	51*/ 9/90*	공동주택 (아파트)	84.98	159.8805	527,000,000 (@6,200,000)	2025.05.07 (2014.06.03)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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">-0.200%
(0.99800)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.12.31/
2026.04.04</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.11</td><td>100.2</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 - 100.2) / 100.2
≒ 0.998</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별요인	층별 효용	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
	향별 효용	-		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	519/ 12/ 1203	84.98	#1	6,240,000	1.000	0.99800	1.000	6,230,000	529,425,400	529,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근 유사부동산	6,000,000-6,500,000	-

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
			전유	분양			
(1)	운양동 1304-5 51*/16/160*	공동주택 (아파트)	84.98	158.7005	514,000,000 (@6,050,000)	2026.03.20 (2014.06.03)	법원경매
(2)	운양동 1304-5 51*/3/30*	공동주택 (아파트)	84.98	159.8805	502,000,000 (@5,910,000)	2026.03.17 (2014.06.03)	법원경매
(3)	운양동 1304-5 50*/9/90*	공동주택 (아파트)	84.98	158.8005	526,000,000 (@6,190,000)	2024.10.04 (2014.06.03)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

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	제519동 제12층 제1203호	84.98	56.5661	529,000,000

2. 기타 참고사항

-.

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 운양동 소재 '김포제일고등학교' 서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 대규모 아파트단지, 각급학교 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지상15층 건물로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수 설비, 도시가스설비, 난방 설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 광평수 토지로서 아파트의 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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

단지 외곽으로 공도에 접하며 남동측 및 북서측으로 접한 도로를 통해 차량출입 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

운양동 1304-5 :도시지역, 제3종일반주거지역,
고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시),
소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2014-11-27)(특수도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>,
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(김포대학교 글로벌캠퍼스)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(김포제일고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(드림유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(모담초등학교,
모담중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(청수초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(김포제일고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(드림유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(모담초등학교,
모담중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,
철도보호지구(2019-07-26)(철도과)<철도안전법>,
택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(운양처리분구)<하수도법>,
중점경관관리구역,토지거래계약에관한허가구역((대상자:외국인등
용도:단독다가구아파트연립다세대.지정기간:25.8.26.~26.8.25.)토지정보과문의).

(9) 공부와의 차이

-.

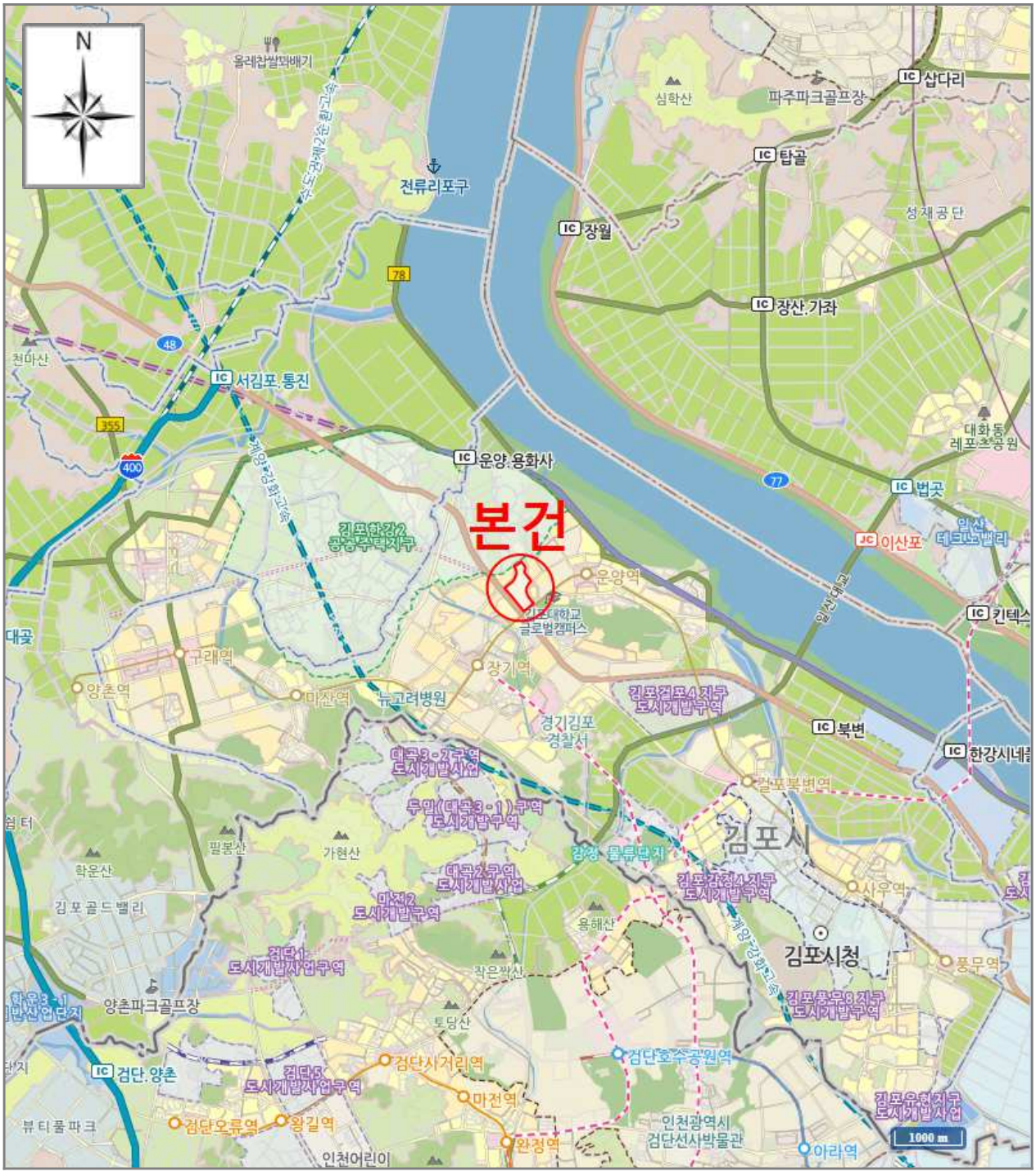
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

M2026-0328-101

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 운양동 1304-5 풍경마을 래미안 한강2차 제519동 제12층 제1203호



M2026-0328-101

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 운양동 1304-5 풍경마을 래미안 한강2차 제519동 제12층 제1203호

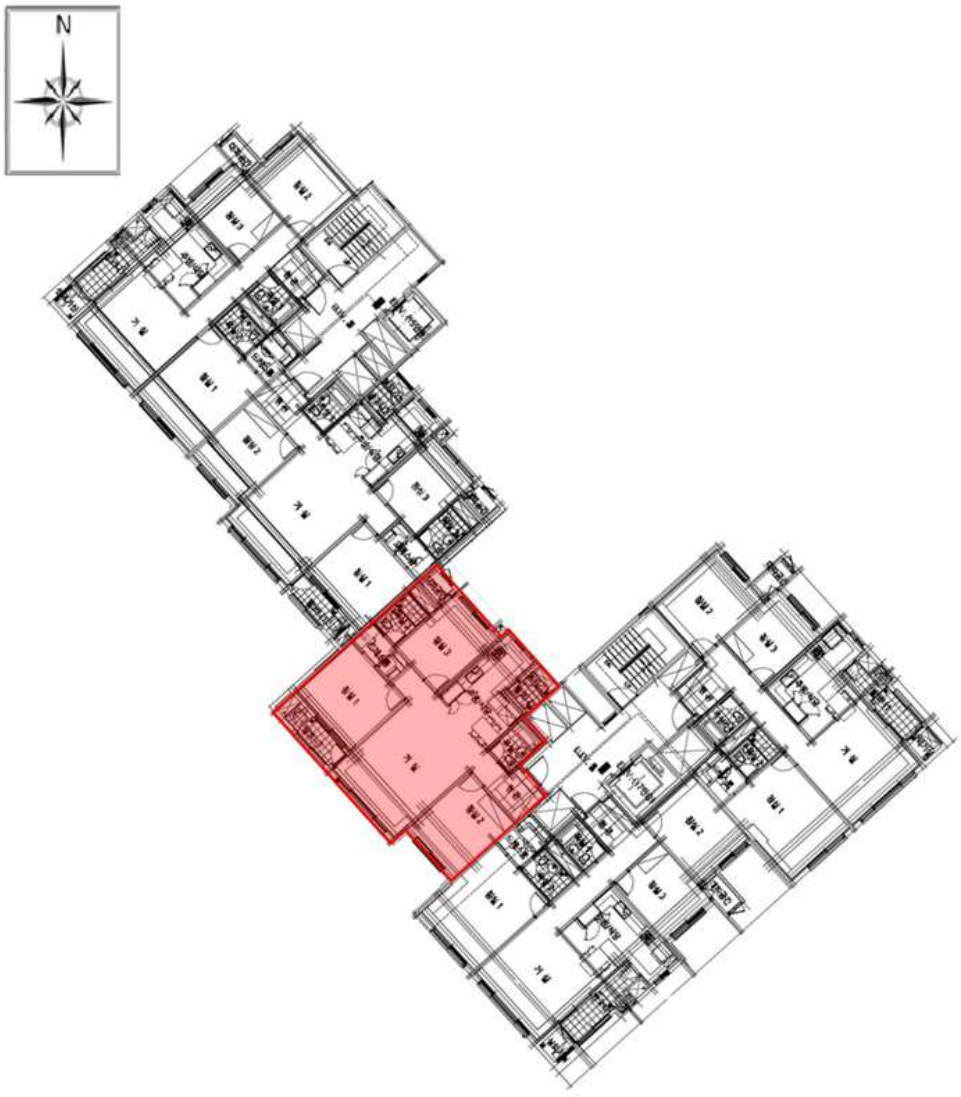


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

M2026-0328-101

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 김포시 운양동 1304-5 풍경마을 래미안 한강2차 제519동 제12층 제1203호



"풍경마을래미안한강2차"
제519동 제12층 제1203호
호별배치도 및 내부구조도

M2026-0328-101

사 진 용 지

소 재 지	경기도 김포시 운양동 1304-5 풍경마을 래미안 한강2차 제519동 제12층 제1203호



본건동 전경



단지 입구

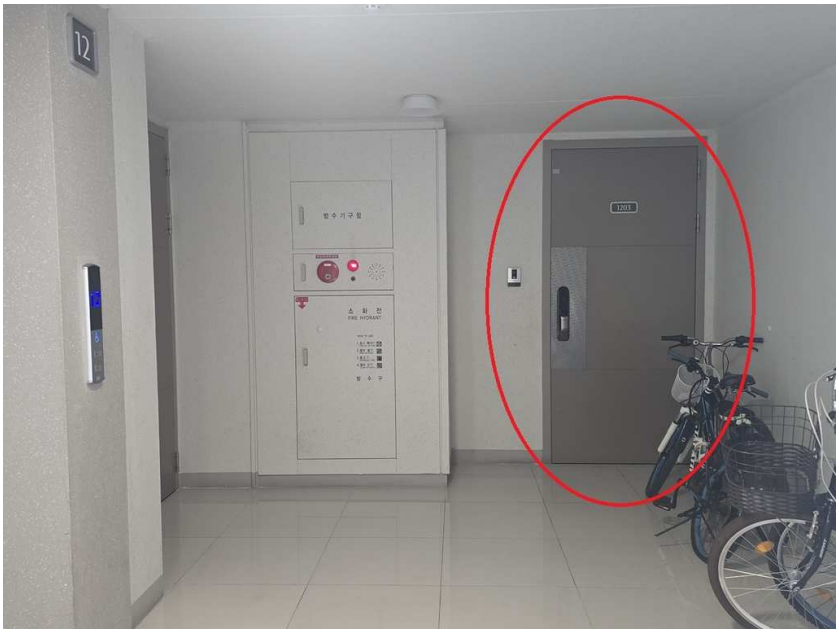
M2026-0328-101

사 진 용 지

소 재 지	경기도 김포시 운양동 1304-5 풍경마을 래미안 한강2차 제519동 제12층 제1203호



1층 공동출입구



본건 출입문