감 정 평 가 서

건 명	이수정 소유물건 (2026타경30783)
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정
감정서번호	26-0408-102

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

인천감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 기 영

이 기 영

감정평가액	이억구천칠백만원정(₩297,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 표은정	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매7계	
소 유 자 (대상업체명)	이수정 (2026타경30783)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.04.14	2026.04.13 ~ 2026.04.14	2026.04.14

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	구분건물	1개호	-	297,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩297,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 양촌읍 양곡리 소재 '신양중교' 북서측 인근에 위치하는 양곡 더 숲 아파트단지내 302동 2층 203호(공동주택(아파트))에 대한 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

3. 기타 참고사항

(1) 본건은 폐문부재로 인하여 귀 제시목록에 따라 외형조사와 인근유사물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였으며, 기준시점은 가격조사완료일인 2026년 4월 14일임.

(2) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 한국부동산연구원의 <주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표> 등을 고려하여 토지가격과 건물가격으로 감정평가명세표에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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. 거래사례의 선정

같은 아파트단지내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례#1>을 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점 건축년도
#1	양곡리 1238	양곡 더 숲 301동	4/404	84.87	74.58	305,000,000	등기사항전부증명서	2025.08.04. 2010.07.22.

3. 사정보정

정상적인 거래사례로 보임(1.00).

4. 시점수정

- 사례#1의 거래 당시 부동산원 경기도 김포시 아파트 매매가격지수 : 100.7(2025.07.)
- 본건 기준시점 당시 부동산원 경기도 김포시 아파트 매매가격지수 : 100.0(2026.02.)
- 시점수정치 : 100.0 / 100.7 ≒ 0.99305

5. 개별요인 비교치

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	대상	
단지외부요인	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	대중교통의 편의성 등에서 단지 외부요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	건물노후도 등에서 단지내부요인은 동일함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.98	거래사례 대비 대상이 층별 효용 등에서 호별요인은 다소 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 동일함.
누 계		0.980		1.00 x 1.00 x 0.98 x 1.00

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래금액	사정보정	시점수정	개별요인	면적비교	시산가액
305,000,000	1.00	0.99305	0.980	84.87 / 84.87	296,823,000

Ⅲ. 감정평가액의 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액과 평가사례, 인근 구분건물의 가격수준 등을 종합적으로 검토·분석하여 대상부동산의 감정평가액을 **297,000,000원**으로 결정하였음.

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
	경기도 김포시 양촌읍 양곡리 [도로명주소] 경기도 김포시 양촌읍 양곡3로 155	1238 양곡 더 숲 302동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕 10층 1층 2층 3층 ~ 10층 각 지1	 371.27 342.00 437.75 106.28			
1	경기도 김포시 양촌읍 양곡리	1238	대	제3종 일반주거지역	26,186			
				(내) 2층 203호 철근콘크리트구조	84.87	84.87	297,000,000	비준가격
				1.소유권 -------- 대지권	74.58 26,186x------ 26,186	74.58		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 89,100,000 207,900,000	
	합 계						**₩297,000,000.-**	
			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 양촌읍 양곡리 소재 '신양중교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설 등으로 이루어진 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 통행이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 대중교통상황은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트경사지붕 10층건(사용승인일 : 2010.07.22.)내 2층 203호로서
- 외벽 : 몰탈위페인팅마감, 적벽돌치장쌓기 등임.
- 내벽 : 벽지마감, 타일붙임 등임.
- 창호 : 하이새시창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기시설 등이 되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 평지인 광평수토지로서 공동주택(아파트) 등의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지내 포장도로와 외곽공도가 연접되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 중로2류(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(양곡택지개발사업)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(양곡처리분구)<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에 관한 허가구역임.

(9) 공부와의 차이

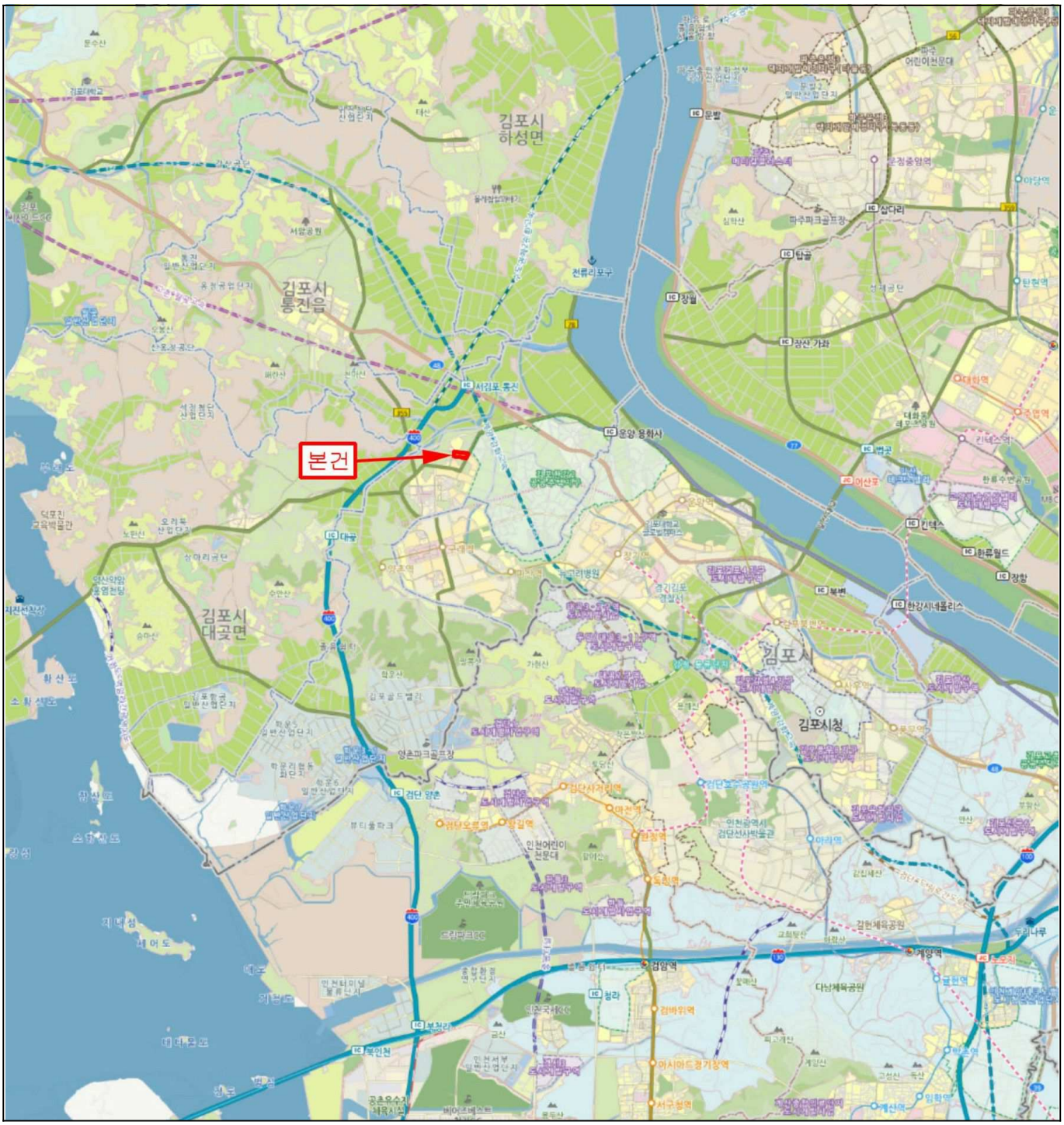
등기사항전부증명서상 용도는 공동주택(아파트)인데, 집합건축물대장상 용도는 아파트임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 양촌읍 양곡리 1238

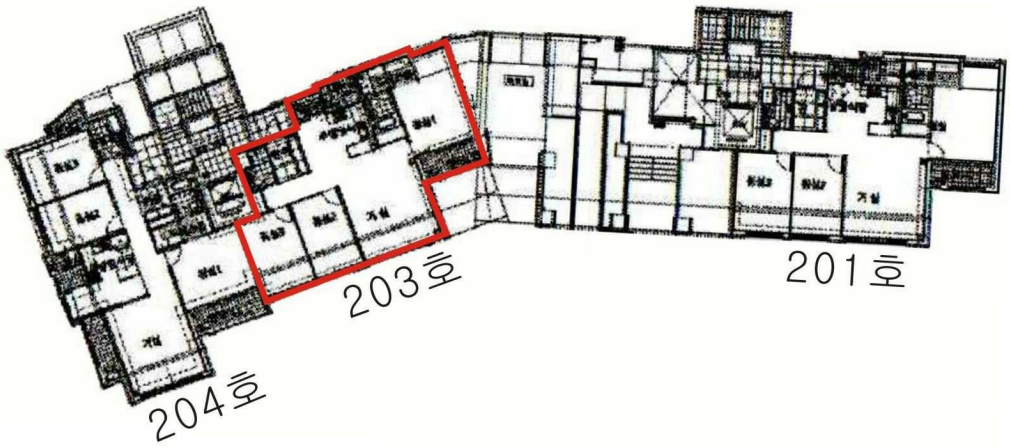


위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 양촌읍 양곡리 1238 양곡 더 숲 302동



건 물 개 황 도



[본건] 경기도 김포시 양촌읍 양곡리 1238
양곡 더 숲 302동 2층 203호




301
301


302


302