

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 최종원 소유물건(2025타경33670)

의뢰인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진

감정서번호 : SS2-250612-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

성실감정평가사사무소

TEL. 010-8558-9968 FAX. 0505-182-3366

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사  
이성현

(날인  
생략)

감정평가액	사역사천사백만원정 (₩444,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최종원 (2025타경33670)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 06. 16	2025. 06. 16	2025. 06. 16	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	444,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩444,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 운양동 소재 '운양고등학교' 동측 인근에 위치하는 '모담마을 한강 화성파크드림' 제 102동 제3층 제303호에 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 2025년 6월 16일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 16일에 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. 임대사항의 확인

- ① 미상임.


### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 김포시 운양동 1325-7 모담마을 한강 화성파크드림 제102동 제3층 제303호		
도로명주소			
	주용도	공동주택(아파트) 648개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2012.06.25	
	건물규모	층수	지상 26층
		연면적	102,596.8448 m <sup>2</sup>
	비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	102동/ 3/303	아파트	84.9959	72.0808	157.0767	54.4826	54.11
합계 (1개호)			84.9959	72.0808	157.0767	54.4826	-

※ 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.

# 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.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	운양동 1325-7	106/ 13/1301	아파트	84.999	157.7281	458,000,000 (@5,390,000)	2024.10.15 (2012.06.25)	-

(출처: 감정평가정보체계(KAIS))

#### (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 >

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.10.15/ 2025.06.16	
경기 경의권 김포시 아파트	-2.167% (0.97833)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.09	101.5
			기준시점 당시 지수	2025.05	99.3
		산식		$1 + (99.3 - 101.5) / 101.5$ $\approx 0.97833$	

※ 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	0.99	사례 대비 본건이 층별효용 등 호별요인에서 대체로 열등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.990	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	102/3 /303	84.9959	#1	5,390,000	1.000	0.97833	0.990	5,220,000	443,678,598	444,000,000
합계		84.9959	-	-	-	-	-	-	-	444,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	정비된 주택지대	중로각지	5,200,000-5,300,000	3종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 않음.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	운양동 1325-7 108/7/701	아파트	84.999	157.7281	451,000,000 (@5,310,000)	2025.04.16 (2012.06.25)	법원경매
(2)	운양동1325-7 108/12/1201	아파트	84.999	157.7281	455,000,000 (@5,350,000)	2025.02.14 (2012.06.25)	법원경매
(3)	운양동1325-7 109/15/1502	아파트	84.9959	157.0767	420,000,000 (@4,940,000)	2024.03.22 (2012.06.25)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	경기 김포시 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	107,842,000,000	92,985,690,123	86.2	448	221	49.3

(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 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	제102동 제3층 제303호	84.9959	54.4826	444,000,000
합계		84.9959	54.4826	444,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		모담마을 한강 화성파크드림 제102동 제3층 제303호							
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1  가	경기도 김포시 운양동  [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강11로 38	1325-7 모담마을 한강화성 파크드림 102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 지상26층  1층  2층~26층 각	95.2562				
	"	"	대	제3종일반주거지역	35,805.5				
	"	"		(내) 철근콘크리트조 제3층 제303호	84.9959	84.9959	444,000,000	비준가액 (공용부분 포함)	
				1 소유권대지권	54.4826				
				-----	54.4826				
				35,805.5					
<b>합 계</b>							<b>₩444,000,000.-</b>		
				이 하	여	백			

토지·건물  
토 지 :  
건 물 :

배분내역  
177,600,000  
266,400,000

## 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 김포시 운양동 소재, '운양고등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트 및 학교, 공원 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조(철근)콘크리트 평스라브지붕 26층 건내 3층 303호로서,  
 외벽 : 석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등.  
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 등.  
 창호 : 샷시 창호 마감 등임.

### (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

### (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급,배수설비, 열병합지역난방설비, 도시가스설비, 소방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

**(7) 인접 도로상태등**

단지내 포장도로가 외곽공도와 연결되어 있음.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

도시지역, 제3종일반주거지역(2014-11-27), 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(2014-11-27)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(라운유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(운양고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(운양초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(운양고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(운양처리분구)<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(청소행정과 확인)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

**(9) 공부와의 차이**

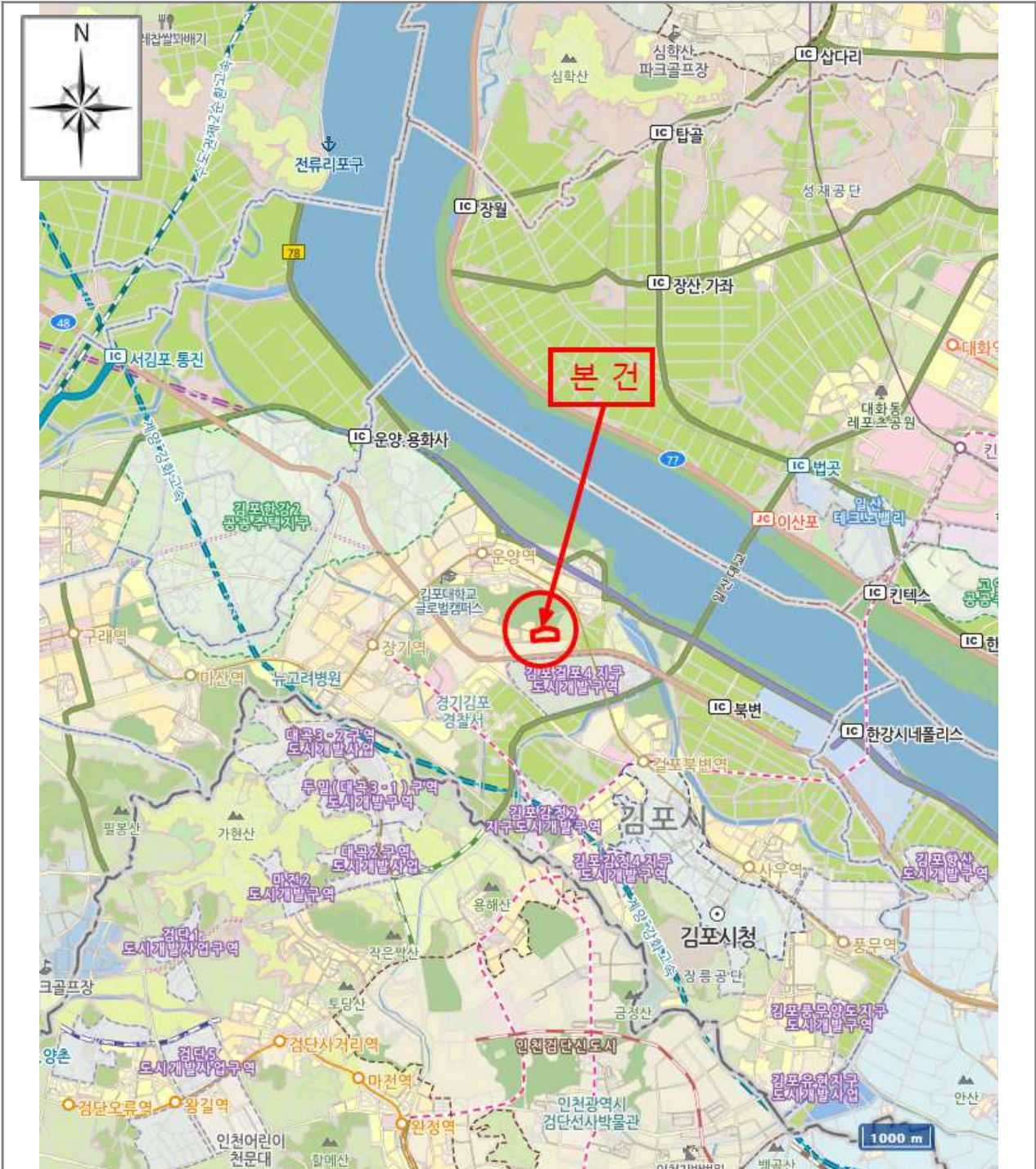
없음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상임.

# 광역 위치도

소재지	경기도 김포시 운양동 1325-7 모담마을한강화성파크드림 102동 3층 303호
-----	---



[ 범례 ]

■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

# 상세 위치도

소재지	경기도 김포시 운양동 1325-7 모담마을한강화성파크드림 102동 3층 303호
-----	---



[ 범례 ]

■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례



# 사 진 용 지

소재지

경기도 김포시 운양동 1325-7 모담마을한강화성파크드림  
102동 3층 303호



본건 주위환경



본건 전경

# 사 진 용 지

소재지	경기도 김포시 운양동 1325-7 모담마을한강화성파크드림 102동 3층 303호
-----	---



본건 출입문



본건 현관문