

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 장용환 소유물건(2025타경3482)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 김진득

감정평가서번호: 정현20250901

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.

정현감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
유영욱

(인)

감정평가액	삼억구백만원정 (₩309,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	장용환(2025타경3482)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.09	2025.09.05 ~ 2025.09.09	2025.09.09		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	309,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩309,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 평가개요

가. 평가목적

본건은 경기도 김포시 감정동에 위치한 김포센트럴헤센 제110동 제15층 제1506호(전유면적: 59.9919㎡)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 목적의 감정평가임.

나. 평가기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련규정과 감정평가 일반이론에 의거하여 시장가치를 기준으로 평가하였음.

다. 기준시점

본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.09.09.로 함.

라. 실시조사기간

본 평가의 실시조사기간은 2025.09.05.~ 2025.09.09.임.

마. 평가방법

본건은 아파트로서 위치, 주위환경, 입지여건, 건물의 구조, 시공상태, 관리상태, 향, 층별·위치별 효용도 등 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하고, 건물과 토지의 소유권 대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

바. 기타사항

- (1) 본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제규정 및 거래 관행상 토지와 건물의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀원 평가명령에 따라 한국부동산연구원의 “아파트 토지·건물 배분비율표” 등을 참조하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- (2) 본건에 대한 현장조사에서는 폐문 등으로 인해 내부조사가 불가능하여 집합건축물 대장의 건축물현황도와 인근 동유형 아파트의 내부구조를 참조하고, 외부관찰에 의해 표준적 이용상황을 기준으로 평가를 하였으므로 경매진행시 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 가격 산정

가. 대상물건 개요

소재지	경기도 김포시 감정동 705				
건물명, 층, 호	김포센트럴헤센 제110동 제15층 제1506호				
용도	아파트	사용승인일	2021.10.18		
면적	전유면적 (㎡)	공용부분 “주” 부분 면적 (㎡)	전유면적+공용부분 “주” 부분 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률
	59.9919	20.3643	80.3562	36.9033	-

나. 거래사례의 선정

본건 평가에 적용할 거래사례는 대상물건과 같은 단지내에 위치하고, 물적 유사성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 사례 #1을 선정하였음.

사례	소재지	건물명	전유면적(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
		호	대지권면적(㎡)			사용승인일
#1	감정동 705	김포센트럴헤센 1**동	59.9919	310,000,000	5,167,364	2025.06.03
		10층 100*호	36.9033			2021.10.18
#2	감정동 705	김포센트럴헤센 1**동	59.9919	307,000,000	5,117,358	2025.05.23
		8층 80*호	36.9033			2021.10.18

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

라. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수중 “경기도 김포시 아파트 주택매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정함.

$$\frac{2025\text{년 } 7\text{월}}{2025\text{년 } 5\text{월}} = \frac{98.9}{99.3} \approx 0.99597$$

※거래시점은 2025년 5월 지수를 적용함.

※기준시점은 2025년 8월 지수를 적용하여야 하나, 발표 이전이므로 2025년 7월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교

요인		격차율		비고
조건	세부항목	사례#1	대상	
	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과 외부의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	단지외부요인은 대등함.
	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대 수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로 구조 등	1.00	1.00	단지내부요인은 대등함.
	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	1.00	호별 요인은 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 요인은 대등함.
누계		1.000	1.000	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 비준가격

사례	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 단가(원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가격 (원)
#1	5,167,364	1.000	0.99597	1.000	5,146,540	59.9919	308,750,713

3. 감정평가액의 결정

가. 인근 평가사례

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
		호				사용승인일
감정동 705	김포센트럴 헤센 1**동	10	59.9941	경매	308,000,000	2025.01.13
		100*				2021.10.18
감정동 705	김포센트럴 헤센 1**동	11	59.9941	경매	300,000,000	2024.02.29
		110*				2021.10.18

나. KB부동산 아파트 시세 (기준일 : 2025년 9월 5일)

소재지	단지명	전유면적(㎡)	하위평균가(원)	일반평균가(원)	상위평균가(원)
감정동 705	김포센트럴헤센	59.9919	290,000,000	307,500,000	325,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 가격, 평가사례, 참고가격자료, 인근지역 동유형 부동산의 경기 동향 등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 **309,000,000원**으로 결정 함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 김포시 감정동 [도로명주소] 경기도 김포시 감정로 87 1. 동소	705 김포 센트럴 해센 제110동 705	공동주택 (아파트) 대	철근콘크리트구조 평지붕 17층				
				1층	311.8657			
				2층~17층 각	503.1302			
					28,030			
				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1506호	59.9919	59.9919	309,000,000	비준가액
1 소유권대지권	36.9033	36.9033						

	28,030							
			토지·건물 토 지 : 154,500,000 건 물 : 154,500,000					
합 계							₩309,000,000.-	
			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 감정동에 위치하며, 주위는 공동주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 17층 건물내 제15층 제1506호로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 외장석재 마감 등.
창호 : 샷시창임.

(4) 이용상태

"아파트"로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 광평수 토지로서, "공동주택" 등의 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 도로 개설되어 있으며, 인접 공도에 연결되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(공항공도제한해발 112.86m~371.43m 미만), 지구단위계획구역(2017-08-01)(감정(주택과 확인)), 대로3류(폭 25m~30m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(문화예술과 협의)<경기도 문화재보호조례>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 제한보호구역(방공기지: 1km)(협의지역, 공군 제3175부대 관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(문화예술과 문의)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(결포처리분구)<하수도법>

(9) 공부와의 차이

없음.

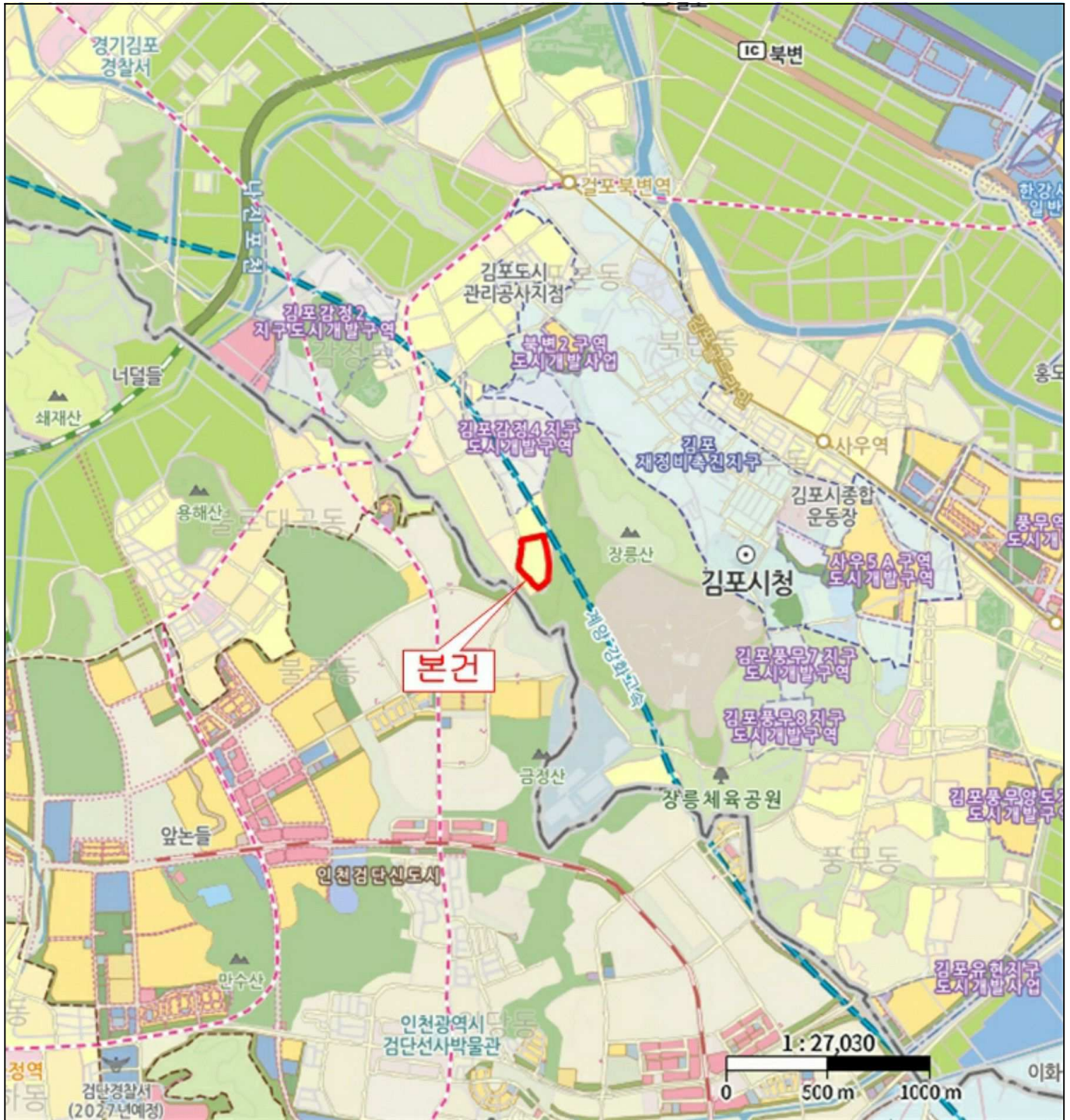
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 김포시 감정동 705 김포센트럴헤센 110동 15층 1506호
-----	--



위치도



소재지 경기도 김포시 감정동 705 김포센트럴헤센 110동 15층 1506호



사 진 용 지



본건이 속한 건물의 전경



본건이 속한 건물의 전경

사 진 용 지



본건 출입구



단지 전경