

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정효정 소유물건(2025타경33824)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
송애순

감정평가서번호: gr250627-01

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.

그루감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
임 광 빈

(인)

감정평가액	사익이천육백만원정 (₩426,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정효정 (2025타경33824)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.04	2025.07.03 ~ 2025.07.04	2025.07.07		
감 정 평 가 내 용	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	-	426,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩426,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 구래동 소재 "김포구래초등학교" 동측 인근에 위치하는 구래역화성파크드림 제105동 제21층 제2103호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가 방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 07월 04일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 실지조사·실지기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 07월 03일자 이고, 가격조사 완료일은 2025년 07월 04일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

본건 현장 조사시 폐문부재로 내부확인이 불가능 하였는바, 후첨 건물개황도에 집합건축물대장 건축물현황도를 첨부하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 김포시 구래동 6888-4					
건물명 동, 층, 호수	김포구래초등학교화성파크드림 제105동 제21층 제2103호					
기 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권 (㎡)	전용률	
1 제105동 제21층 제2103호	84.80	29.9558	114.7558	54.30	73.9%	
용 도	아파트	사용 승인일자	2015년	06월	29일	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	거래가격 (단가)	거래시점
							신축년도
#가	구래동 6888-*	구래역화성 파크드림 10*동	16 / 160*	84.8	54.30	430,000,000 (@5,070,755)	2024.08.02
							2015.06
#나	구래동 6888-*	구래역화성 파크드림 10*동	4 / 40*	84.8	54.30	415,000,000 (@4,893,868)	2025.03.12
							2015.06

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

(2) 비교사례의 선정

상기사례는 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래되어 비교성이 높다고 판단되는 [거래사례 #가]를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

[시점 수정치 산출]

[월별 경기도 김포시 아파트 매매가격지수]

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	99.0 (2025.06)	101.0 (2024.07)	99.0 / 101.0 = 0.98020

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치 형성요인 비교치의 산정

[기호 1 : 비교사례 #가]

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대상은 사례 대비 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상은 사례 대비 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.01	대상은 사례 대비 층별효용 등에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
간선도로 및 철도 등에 의한 소음				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대상은 사례 대비 유사함.
누 계		1.010		

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	거래사례(원) (단가:원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/m ²)
1	430,000,000	1.00	0.98020	1.010	84.80	425,700,860	426,000,000
	(@5,070,755)				84.80		

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산의 평가전례(담보, 경매 등)

(단위:천원)

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점	
								신축년도	
#1	구래동 6888-*	구래역화성 파크드림 10*동	11 / 110*	74.99	48.27	경매	393,000 (@5,241)	2024.10.21	2015.06
#2	구래동 6888-*	구래역화성 파크드림 10*동	4 / 40*	84.78	54.30	경매	413,000 (@4,871)	2024.10.18	2015.06
#3	구래동 6888-*	구래역한강리슈빌 20*동	20 / 200*	84.959	54.129	경매	445,000 (@5,238)	2025.04.25	2012.12

▶ 단가 : 전유면적 기준

2. 인근지역 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
김포구래초등학교 인근	광대로변	아파트	@4,800,000 ~ @5,200,000원/㎡내외	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용 등에 따른 가격편차가 나타남.

3. 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

지역통계		경기도			김포시			구래동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	아파트	87.25%	86.44%	3,796	86.18%	86.86%	214	88.97%	89.79%	27
6개월 평균	아파트	86.96%	86.39%	1,969	84.89%	85.42%	121	85.83%	86.97%	14

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
1	제105동 제21층 제2103호	84.80	426,000,000	@5,024,000	-
합 계			426,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

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) 1	경기도 김포시 구래동 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강8로 365	6888-4 구래역 화성 파크드림 제105동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 24층					
					1층, 2층 각	373.52			
					3층~20층 각	615.02			
					21층~24층 각	414.37			
					지2	157.02			
	동 소	6888-4	대	제3종일반주거지역	42,001.2				
				(내) 철근콘크리트구조 제21층 제2103호	84.80	84.80	426,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
				(1) 소유권	54.30				
				대지권	----- 42001.2	54.30			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 213,000,000 213,000,000		
합 계							₩426,000,000.-		
			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 구래동 소재 "김포구래초등학교"동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 및 전철역(구래역) 소재하는 등 대중교통 이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 건물 내 제21층 제2103호로서,
외벽 : 석재 붙임 및 몰탈위 페인팅 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 소화전설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

광평수의 부정형 평지의 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

단지 내 포장도로를 통하여 외곽공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 대로3류(폭 25m~30m)(2014-11-27)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2014-11-27)(특수도로)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2014-11-27)(특수도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-11-27)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2014-11-27)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-06-22)(김포구래초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-06-28)(반디유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(나비초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2023-06-22)(경기도김포교육지원청 고시 제2023-94호)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



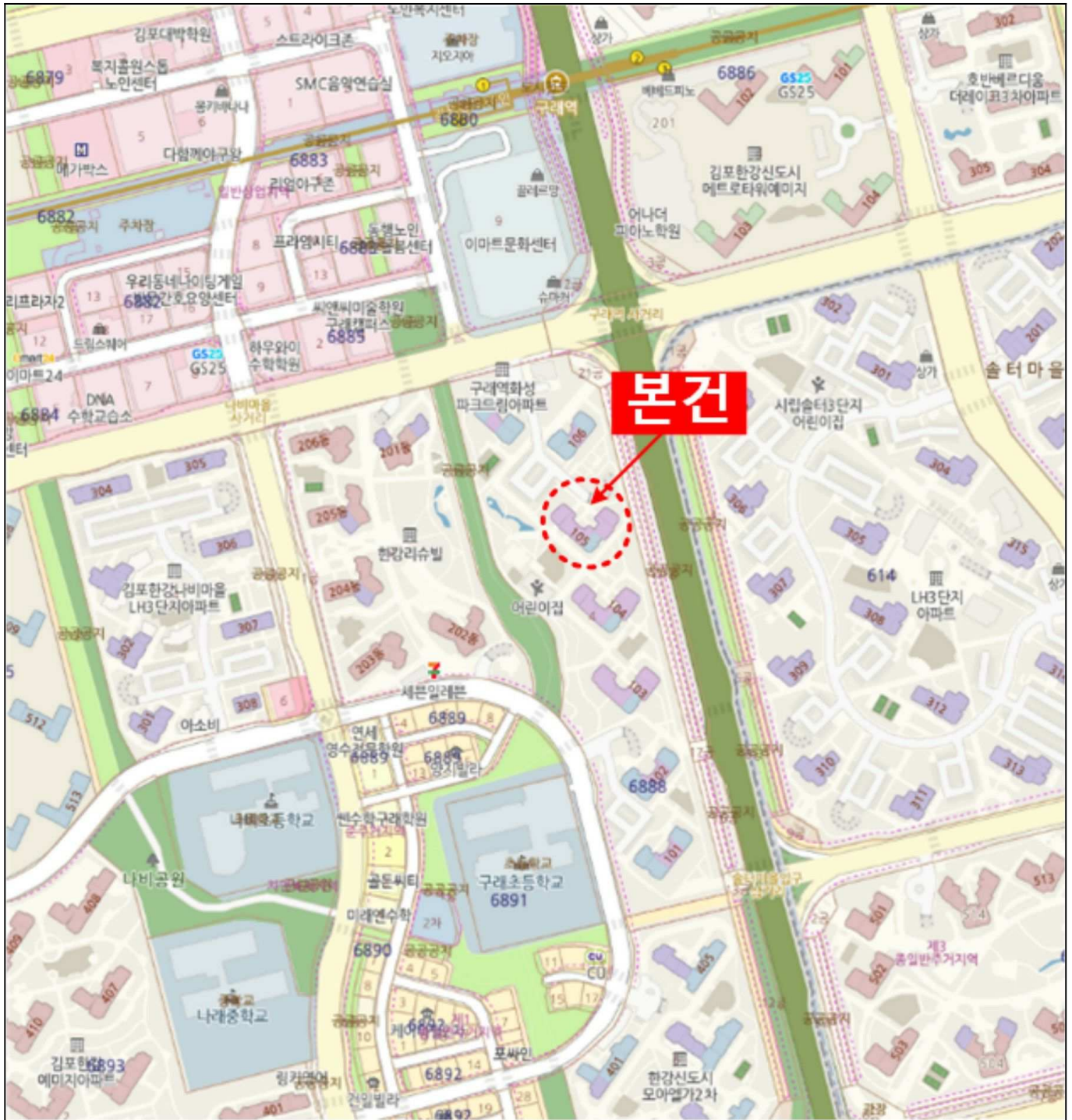
소재지	경기도 김포시 구래동 6888-4 구래역화성파크드림 105동 21층 2103호
-----	---



위 치 도

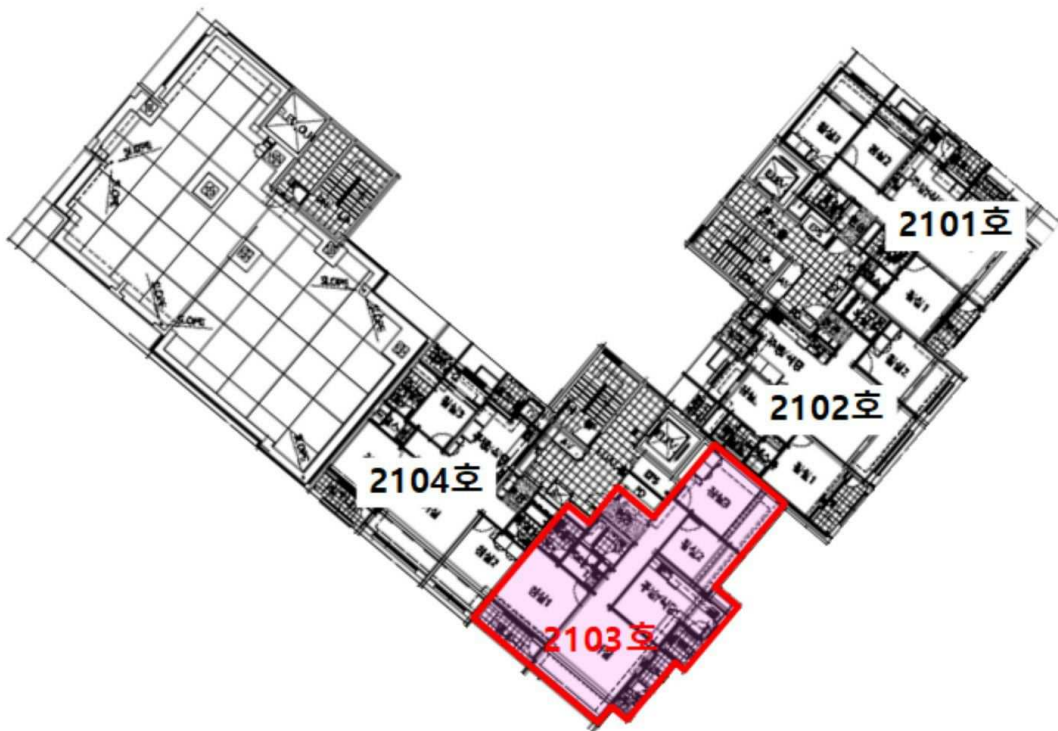


소재지	경기도 김포시 구래동 6888-4 구래역화성파크드림 105동 21층 2103호
-----	---



건물개황도

<Non Scale>



[구래역화성파크드림 제105동 제21층 제2103호]

사 진 용 지



본건전경



주위환경

사 진 용 지



1층 출입구



현관문