

감정평가서

건명	이은영 소유물건 (2025타경33866)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순
감정평가서번호	SA250707-1023

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목록 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을지지 않습니다.

신애감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
윤 신 애

감정평가액	사억오천사백만원정 (₩454,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이은영 (2025타경33866)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.11	2025.07.10 ~ 2025.07.11	2025.07.17		
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
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	-	454,000,000
	합 계				백	₩454,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 구래동 소재 ‘김포호수고등학교’ 북측 인근에 위치하고 있는 “김포한강 아이파크아파트 제314동 제8층 제804호(아파트)”로서 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준시점

본건 감정평가에 대한 실지조사기간은 2025.07.10 ~ 2025.07.11일로서 대상물건의 현황 및 주변 유사 부동산 가격자료 조사 등을 실시하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.07.11일 입니다.

3. 대상물건 개요

소재지	경기도 김포시 구래동 6874-20 [도로명주소 : 경기도 김포시 김포한강4로420번길 100]					
건물명, 층, 호수	김포한강아이파크 제314동 제8층 제804호					
주용도	공동주택(아파트)	사용승인일		2018.02.19		
기호(1)	동/층/호수	용도	전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	부공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	314동 8층 804호	아파트	84.9592	27.0696	41.5273	53.9795

II. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 결정하며, 감정평가에 특별한 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법 적용

(1) 감정평가 3방식 중 “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

(2) 본 평가는 거래사례비교법에 의거하여 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.(물건 특성 상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.)

2. 거래사례의 선정

대상물건과 비교가능성이 높다고 사료되는 “기호A 거래사례”를 비교사례로 채택하였음.

사례	소재지	건물명	층/호수	건물용도	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
A	구래동 6874-20	김포한강 아이파크 314동	6층 604호	아파트	84.9592	454,000,000	KAIS등	2025.02.18
								2018.02.19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00).

4. 시점수정

본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “한국부동산원 부동산통계 경기도 김포시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정합니다.

(기준월 2025.03 = 100)

구 분	시점	지수
거래시점	2025.02.18	2025.01월 지수 : 100.9
기준시점	2025.07.11	2025.06월 지수 : 99.0
시점수정치	99.0 / 100.9 ≈ 0.98117	

5. 가치형성요인비교

비교항목		격 차 율		비 고
조 건	세 향 목	사 례	대 상	
외부요인	가 로 조 건	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	접 근 조 건			
	환 경 조 건			
	획 지 조 건			
	행 정 조 건			
	기 타 조 건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	노 후 도			
	전 용 률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.02	대상이 사례 대비 층별 효용 등 개별적 요인에서 우세합니다.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누	계	1.020		1.00 x 1.00 x 1.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가격

구분	사례 거래금액	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	결정가격
(1)	454,000,000	1.000	0.98117	1.020	84.9592 / 84.9592	454,360,204	454,000,000

IV. 참고가격

사례	소재지	건물명	층/호수	건물용도	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
가	구래동 6874-20	김포한강 아이파크 314동	9층 904호	아파트	84.9592	430,000,000	KAIS등	2025.05.22
								2018.02.19

※ 기호(가) 사례는 기준시점 현재 거래가 종결되지 않은 같은 동, 동일 Type의 최근 계약사례입니다.

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

454,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료 및 권역 내 동유형 부동산 거래시장 추세 등을 감안할 경우 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

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 구래동 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강4로 420번길 100	6874-20 김포한강 아이파크 제314동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 25층				
					1층	289.4567		
					2층	228.3595		
					3층	438.0947		
					4층	438.0947		
					5층	438.0947		
					6층	438.0947		
					7층	438.0947		
					8층	438.0947		
					9층	438.0947		
					10층	438.0947		
					11층	438.0947		
					12층	438.0947		
					13층	438.0947		
					14층	438.0947		
					15층	438.0947		
					16층	438.0947		
					17층	438.0947		
					18층	438.0947		
					19층	438.0947		
					20층	438.0947		
					21층	438.0947		
					22층	438.0947		
					23층	438.0947		
					24층	438.0947		
					25층	438.0947		
	1. 동 소	6874-20	대	제3종일반주거지역	64,119			
				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제804호	84.9592	84.9592	454,000,000	비준가액 공용면적 포함
				1. 소유권	53.9795			
				----- 대지권	64,119x----	53.9795		

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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 227,000,000 227,000,000	
	합 계						₩454,000,000.-	
			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 '김포호수고등학교' 북측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 대단위 아파트단지, 상가점포, 각급 학교 등이 혼재하고 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상25층 건물 내 제8층 제804호로서

- 외벽 : 몰탈 위 페인팅 등
- 창호 : 새시조 등 마감임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소방설비, 방송통신설비 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

자체지반 대체로 평탄하게 조성된 광면적의 부정형 토지로서 현황 공동주택 및 부대복리시설 건부지 등으로 이용 중임.

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 도로가 외곽공도와 연계되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(2014-11-27)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한), 상대보호구역, 상대보호구역(김포호수초등학교), 상대보호구역(양산고등학교), 절대보호구역, 절대보호구역(양산고등학교), 성장관리권역, 택지개발지구(김포신도시택지개발), 하수처리구역(양촌처리분구), 하천구역(가마지천) 임.

(9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

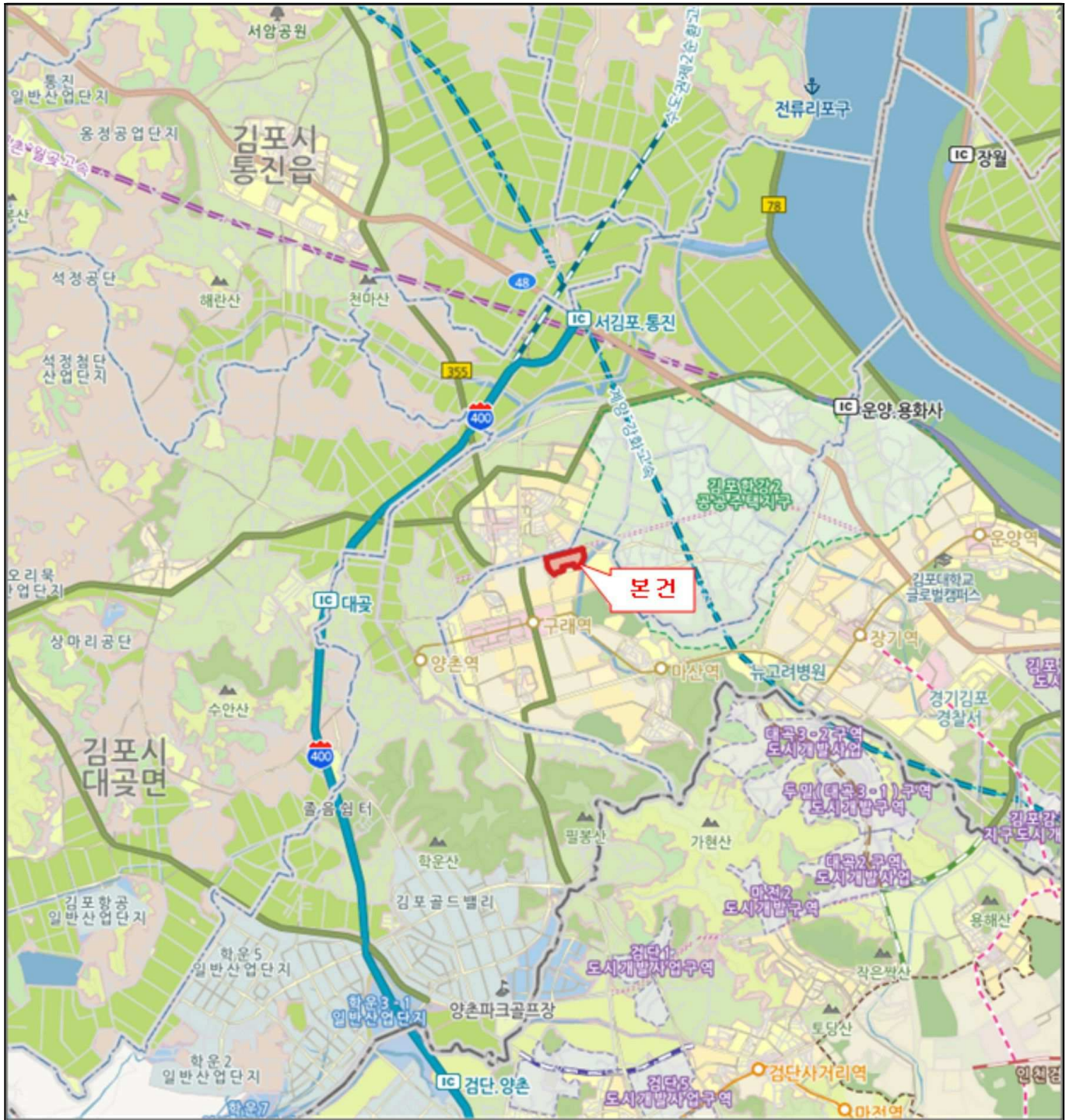
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건은 현장조사 시 이해관계인 협조부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하였으며, 건축물대장 상 등재된 현황도면, 외관측측, 주변탐문, 동 유형 공동주택 일반현황 등을 참작하여 평가하였는 바, 입찰 시 내부구조 등은 별도 확인하시기 바람.

광역위치도



소재지 경기도 김포시 구래동 6874-20 김포한강아이파크 314동 8층 804호



위치도



소재지	경기도 김포시 구래동 6874-20 김포한강아이파크 314동 8층 804호
-----	---



내부구조도

소재지

경기도 김포시 구래동 6874-20 김포한강아이파크 314동 8층 804호





