

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김명일 소유물건(2025타경32765(2))

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
최보경

감정평가서번호: yj250317002

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

윤재감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
윤 영 민

감정평가액	이억칠천만원정 (₩270,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김명일 (2025타경32765(2))	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.03.19	2025.03.19	2025.03.21		
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 이	구분건물	1개호 하 여	-	270,000,000 백
	합 계					₩270,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 사우동 소재 『사우초등학교』 북서측 인근에 위치하는 구분건물 『중앙캐슬 제103동 제2층 제201호』에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거하여 감정평가하였습니다.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

가. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 03월 19일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 19일입니다.

나. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

소재지	경기도 김포시 사우동 107-23 중앙캐슬 제103동			용도지역	제1종일반주거지역	
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕			건물 주용도	제1종근린생활시설 및 공동주택	
전체층수	지상5층			사용승인일자	2020.11.20	
구분		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	용도
기호	층,호수					
1	2층 201호	47.69	8.11	55.8	32.17	다세대주택

※ 공용면적은 집합건축물대장 전유부상 공용부분의 "주" 부분 면적입니다.

6. 그밖의 사항

① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였습니다.

② 본건은 현장조사 당시 거주인의 부재 및 폐문으로 인하여 내부구조를 확인하지 못하였으며, 외부관찰, 주위탐문 및 동 유형의 일반적인 현황을 참작하고, 위치확인은 건축물 현황도면 및 문패호수를 기초로 확인하였는 바, 경매진행시 내부구조등은 별도 확인을 요합니다.

③ 본건 집합건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등)와 현황 집합건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적동일성이 인정됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 본건 구분건물은 「감정평가에 관한규칙」 제 16조에 의거 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 비수익용 부동산이라는 점 및 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 또한 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조 하단 규정에 따라 건물가액을 구분하여 명시하였습니다.

2. 감정평가액 산출과정

가. 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지 건물명	층	전유면적(㎡)	거래시점	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
		호수		거래금액		
#1	사우동 107-24 중앙캐슬 104동	2층	47.76	2024.12.28	5,130,000	
		○○○호		245,000,000		
#2	사우동 107-24 중앙캐슬 104동	3층	47.76	2024.05.20	5,025,000	
		○○○호		240,000,000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명	층	전유면적(㎡)	기준시점	전유면적당 단가(원/㎡)	평가목적
		호수		평가금액		
#가	사우동 107-23 중앙캐슬 103동	2층	45.88	2024.01.23	5,711,000	법원경매
		○○○호		262,000,000		
#나	사우동 107-22 중앙캐슬 102동	3층	47.44	2024.02.15	5,565,000	법원경매
		○○○호		264,000,000		

다. 인근지역 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
본건과 유사한 구분건물의 경우 전유면적당 5,400,000원/㎡~6,000,000원/㎡ 내외 수준입니다. (층별·위치별·평형별 효용 등에 따라 다소 차이가 있습니다.)

라. 인근지역 최근1년 경매통계

(출처 : 인포케어)

용도	구분	경기도 김포시	
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)
다세대주택	최근 1년 평균	70.39	70.76
	최근 6개월 평균	69.27	68.67

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 감정평가액의 산출 및 결정

1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 있다고 판단되는 아래의 사례를 선정하였습니다.

기호	소재지 건물명	층	전유면적 (㎡)	거래시점	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
		호수		거래금액		
#1	사우동 107-24 중앙캐슬 104동	2층	47.76	2024.12.28	5,130,000	
		○○○호		245,000,000		

2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다(1.00).

3) 시점수정

가) 시점수정 기준

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로, 사례는 다세대주택으로서 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격 동향조사(월간동향)의 지역별 다세대주택 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 시점수정치

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
경기 경의권 (2024.12.28 ~ 2025.03.19)	0.99584	$95.7/96.1 \approx 0.99584$

4) 가치형성요인 비교

(출처 : 한국감정평가사협회)

구분	조건	격차율 (본건/사례)	비교
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도시/계단식) 등	1.00	본건과 사례는 대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.11	본건이 위치별 효용, 내부평면방식 등에서 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사합니다.
누 계 치		1.110	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	5,130,000	1.00	0.99584	1.110	5,670,612	5,671,000

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하고 경매목적의 감정평가로서 환가성 등을 감안하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	단가(㎡/원)	산정가액(원)	평가액(원)
1	2층 201호	47.69	5,671,000	270,449,990	270,000,000

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 사우동 [도로명주소] 경기도 김포시 사우로9번길 20-10	107-23	제1종 근린생활 시설 및 공동주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층				
		중양캐슬		1층	73.42			
		제103동		2층	160.4			
				3층	160.4			
				4층	160.4			
1)	동소	107-23	대	제1종 일반주거지역				
가)				내) 철근콘크리트조 제2층 제201호	47.69	47.69	270,000,000	비준가액 (공용부분 면적포함 55.8㎡)
				1) 소유권대지권	32.17			
					416x----- 416	32.17		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 108,000,000 162,000,000
합 계							₩270,000,000.-	
			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 사우동 소재 "사우초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 김포골드라인 "사우역" 및 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 건물 내 제2층 제201호 로서,
외벽 : 치장석 및 치장타일 붙임 마감 등,
창호 : 샷시창호입니다.

(4) 이용상태

공동주택(다세대주택)으로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 및 인접토지와 등고평탄한 세장형의 토지로서, 제1종근린생활시설 및 공동주택 부지로 이용중입니다.

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

북측으로 로폭 약 10미터 내외의 도로에 접하였습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(사우 고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(사우초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(예원유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(사우처리분구)<하수도법>.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

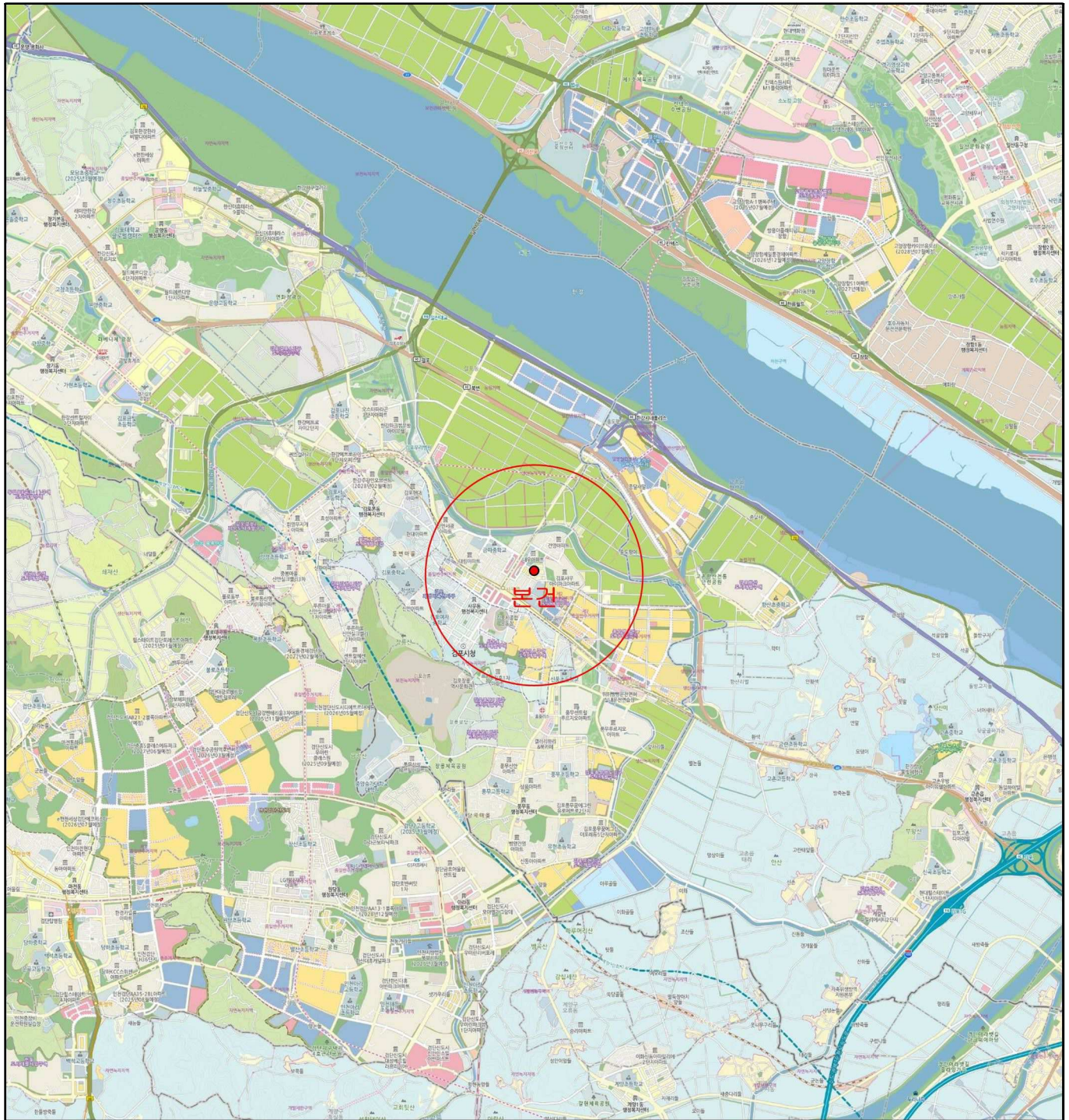
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기타 : 해당사항 없습니다.

광역위치도



소재지 경기도 김포시 사우동 107-23 중앙캐슬 103동 2층 201호

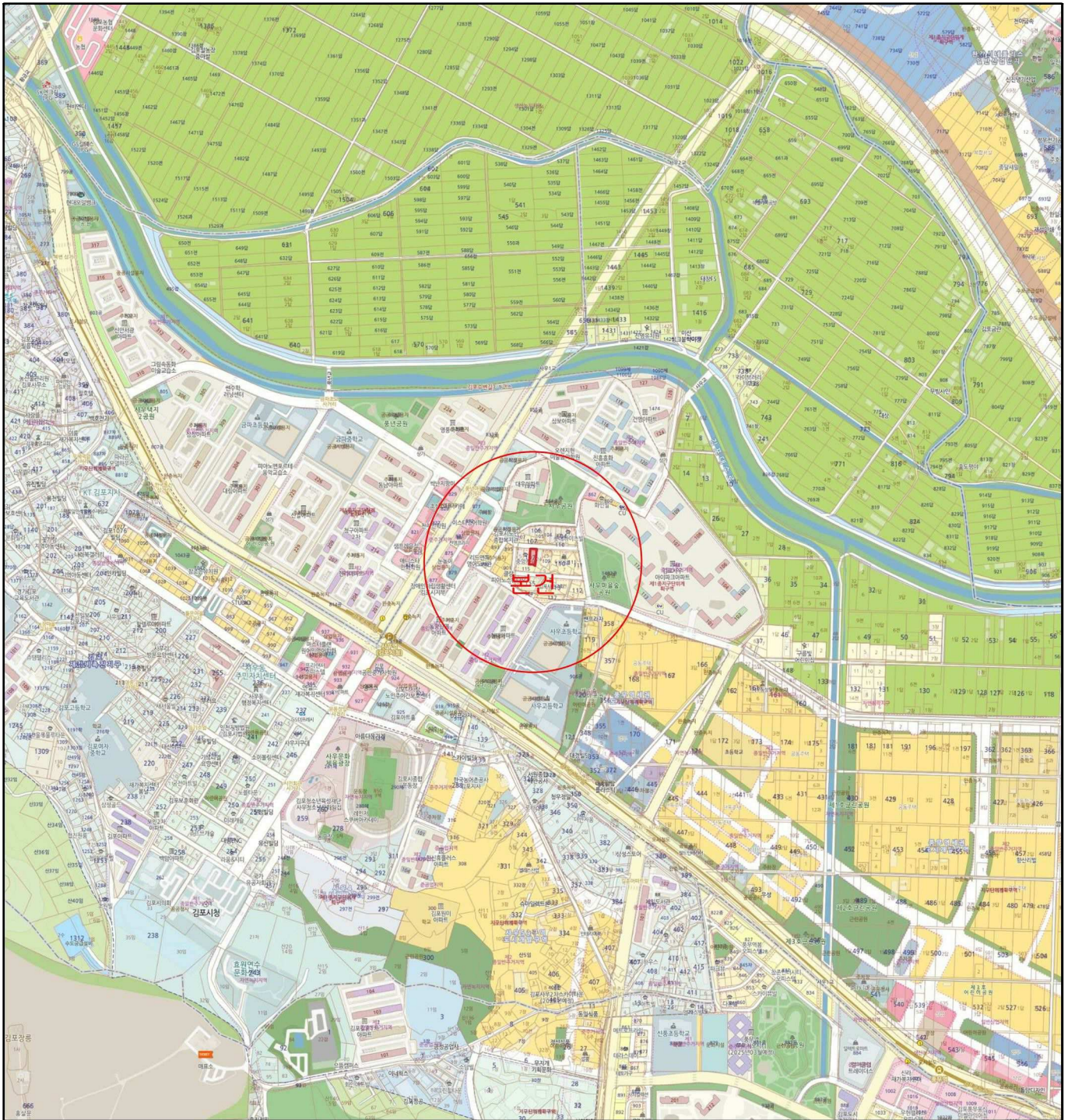


상세위치도



소재지

경기도 김포시 사우동 107-23 중앙캐슬 103동 2층 201호



호 별 배 치 도



[중앙캐슬 제103동 제2층 호별배치도]



1



2

