

# 감정평가서

건명	김택현 소유물건(2025타경33435)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경
감정서번호	SJ2505141

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

상선감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
장 세 영

감정평가액	이억일천삼백만원정 (₩213,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김택현 (2025타경33435)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.14	2025.05.13 ~ 2025.05.14	2025.05.14		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	213,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>				₩213,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 김포시 사우동 소재 “김포시청” 서쪽 인근에 소재한 다운아르떼 도시형생활주택 101동 3층 301호(전유면적:40.57㎡)에 대하여 인천지방법원 부친지원에서 감정의뢰된 경매(강제)목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하되, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 3. 기준기점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.05.14.을 기준시점으로 함.

### 4. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 현장 조사시에 거주인 등 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 이용 상황에 대하여 자세한 현장 확인을 하지 못한 상태로 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰 등을 기준으로 일반적인 이용상황을 상정하여 평가 하였으므로 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 본건의 평가가격을 토지가격과 건물 가격으로 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 기재하였으니 경매진행시 참조 바랍니다.

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

#### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 김포시 사우동 1250외 [도로명주소] 김포시 봉화로51번길86(사우동)		
건물명, 층, 호수	다운아르떼 101동 3층 301호		
용도	도시형생활주택(다세대주택)		
사용승인일	2021.01.07.		
면적(㎡)	호수	전유면적	대지권면적
	301호	40.57	25.5

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(한국부동산원)]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
						거래단가 (원/㎡)	사용승인일	
#1	사우동 1260	영재리치빌 에이동	2/***	33.08	20.784	178,000,000	2022.06.13.	실거래가
						@5,380,000	2020.03.31.	
#2	사우동 1250	다운아르떼 101동	3/***	40.54	25.5	220,000,000	2021.01.04.	실거래가
						@5,426,000	2021.01.07	

(2) 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역에 소재하는 본건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 상기의 거래사례<사례#2>를 비교사례로 선정함.

### 4. 사정보정

정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

### 5. 시점수정

(1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “경기도 경의권 연립, 다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않아 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정치 산정

연립다세대 지역 : 경기도 경의권(21.01.04.~25.05.14.)

구 분	가격지수	비고
거래사례의 거래시점(2022년06월13일) 가격지수	98.8	20년12월지수
대상물건의 기준시점(2025년01월20일) 가격지수	95.6	25년03월지수
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$95.6/98.8 \approx 0.96761$	

※기준시점은 2025년04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 03월 지수를 적용함.

### 6. 가치형성요인비교

구 분	비교치	비고
외부요인	1.00	사례 대비 본건은 교통의 편의성 등 외부요인에서 유사함.
건물요인	1.00	사례대비 본건은 단지내 총 세대수 및 노후도 등 건물요인에서 유사함.
개별적 요인	1.00	사례 대비 본건은 층별요인에서 유사함.
기타 요인	1.00	사례 대비 기타요인은 서로 유사함.
누계	1.00	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

호수	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	비준가격 (원)
301호	220,000,000	1.00	0.96761	1.00	40.57/ 40.57	212,874,000	213,000,000

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근 유사 부동산의 가격수준

본건 인근 유사 부동산의 가격수준은 213,000,000원(@5,250,000원/㎡)수준임.

#### 2. 인근 평가전례

[출처:한국감정평가사협회 감정평가정보]

기 호	소재지	건물명칭	층 /호수	평가 목적	기준시점	전유면적(㎡)		평가금액(원)
					사용승인일	전유	대지권	
#3	사우동 1250외	다운아르떼 101동	4/***	경매	2025.02.03.	31.66	19.91	170,000,000 (@5,369,000)
					2021.01.07.			
#4	사우동 1250외	다운아르떼 102동	3/***	경매	2025.01.24.	37.03	23.29	214,000,000 (@5,779,000)
					2021.01.07.			

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정

1. 위의 시산가격으로 산출된 가격 및 인근의 평가전례, 부동산탐문조사 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정함.
2. 감정평가액 : 213,000,000원



# 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 김포여자중학교 남측 인근에 위치하는 다운아르떼 101동 3층 301호로서 공동주택, 단독주택, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 건물내 3층 301호로서

외벽: 석재붙임, 치장벽돌 등 마감,  
창호: 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단의 부정형 토지로서, 공동주택 등 부지로 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

본건 동측, 남측으로 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

-사우동 1250 :

도시지역, 제1종일반주거지역, 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 가축사육제한구역(모든축종 제한){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 역사문화환경보존지역(문화예술과 협의){경기도문화재보호조례}, 장애물제한표면구역{공항시설법}, 진입표면구역{공항시설법}, 상대보호구역(김포여자중학교, 김포고등학교){교육환경 보호에 관한 법률}, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역 15m, 육군17사단관할){군사기지 및 군사시설 보호법}, 재정비촉진지구(김포 재정비촉진지구(도시관리과 협의요함)){도시재정비 촉진을 위한 특별법}, 역사문화환경보존지역(문화예술과 문의){문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률}, 성장관리권역{수도권정비계획법}, 하수처리구역(사우처리분구){하수도법}임.

-사우동 1251, 1252 :

공히 도시지역, 제1종일반주거지역, 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 소로 2류(폭8m~10m)(국지도로)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 역사문화환경보존지역(문화예술과 협의){경기도문화재보호조례}, 장애물제한표면구역{공항시설법}, 진입표면구역{공항시설법}, 상대보호구역(김포여자중학교, 김포고등학교){교육환경 보호에 관한 법률}, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역 15m, 육군17사단관할){군사기지 및 군사시설 보호법}, 재정비촉진지구(김포 재정비촉진지구(도시관리과 협의요함)){도시재정비 촉진을 위한 특별법}, 역사문화환경보존지역(문화예술과 문의){문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률}, 성장관리권역{수도권정비계획법}, 하수처리구역(사우처리분구){하수도법}임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

# 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) |          |

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 인천지방법원 부친지원의 임차권 등기명령 되어있음.  
임차보증금 : 220,000,000  
확정일자 : 2021년 2월 2일  
임차권자 : 한준희(740407-\*\*\*\*\*)

# 위치도



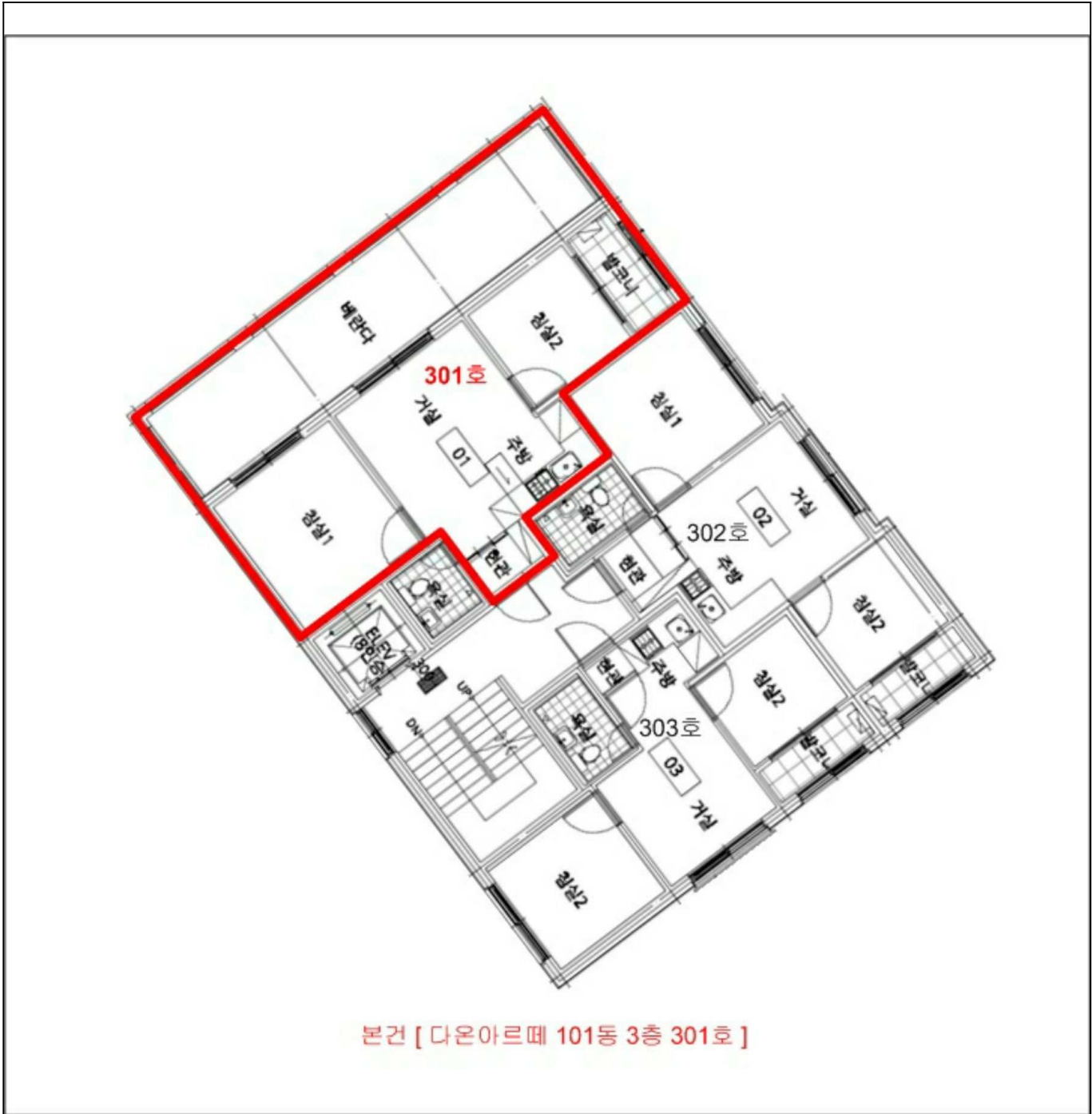
소재지	경기도 김포시 사우동 1250외 다운아르떼 101동 3층 301호
-----	--------------------------------------



# 호 별 배치도



소재지 경기도 김포시 사우동 1250외 다운아르떼 101동 3층 301호



본건 [ 다운아르떼 101동 3층 301호 ]



[       ]



[       ]





[ 101 ]