

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 황정주 소유물건(2025타경34063)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 김진득

감정평가서번호: SY22507313-0137

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.

(주)선율감정평가법인 경인지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
오 용 균

(주)선율감정평가법인 경인지사 지사장 오 용 균 (서명또는인)

감정평가액	이억육천삼백만원정 (₩263,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	황정주 (2025타경34063)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.04	2025.07.31 ~ 2025.08.04	2025.08.04		
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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	263,000,000
	합 계					₩263,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감정평가사 (인) 배 태 현					

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

이 건은 경기도 김포시 사우동 소재 "김포시청" 북측 인근에 소재하는 구분건물(통칭 "쥬뜨브캐슬" 비동 제2층 제201호)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제356호)」등 관계법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 08월 04일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 실지조사는 2025.07.31. ~ 2025.08.04.에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황과 현황의 일치여부 및 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2) 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

6. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였습니다.
- ② 대상물건의 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 내부를 조사하지 못하여, 부득이 건축물현황도, 주변 탐문조사 및 외부관찰 등에 의하여 동유형 구분건물의 일반적인 상태를 상정하여 평가하였으니 업무 진행시 참고바랍니다.
- ③ 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가액을 한국부동산연구원에서 제공하는 토지·건물 배분 비율표에 따라 토지 및 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

II. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

소재지	경기도 김포시 사우동 253-1 [도로명주소] 경기도 김포시 사우중로11번길 19		
건물명	통칭 "쥬뜨브캐슬" 비동	구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕
주용도	공동주택	사용승인일	2019.05.15
층수	지상 5층	건축면적 연면적	174.24㎡ 516.38㎡

일련 번호	층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)(주)	전유+공용 (㎡)(주)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	비고
1	제2층 제201호	다세대 주택	58.49	11.57	70.06	83.49	39.47	-

III. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용규정

1) 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 감정평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가함.

2) 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니하였습니다.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다. 토지(대지권)와 건물을 일괄평가 하였을 경우 일반적인 감정평가 기법상 감정평가액을 토지·건물로 구분하기 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 토지와 건물의 가격을 '구분건물 감정평가 명세표'에 배분하여 표기하였습니다. 토지와 건물의 가격 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 결정하였으므로 참고하시기 바랍니다.

IV. 감정평가액 산출과정

1. 인근지역 거래사례

기호	소재지	동·층·호	전유면적 (m ²)	거래금액 (원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점
#가	사우동 239-*	제3층 제30*호	53.45	207,000,000	3,872,778	2025.07.02
#나	사우동 258- **뉴	제에이동 제2층 제20*호	51.14	227,000,000	4,438,795	2024.05.11
#다	사우동 258- **뉴	제비동 제3층 제30*호	53.22	240,000,000	4,509,583	2025.04.13

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))

2. 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조, 이용상황, 규모 및 층별 효용 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 「거래사례#다」를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	층·호	전유면적 (m ²)	거래금액 (원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점
#다	사우동 258- **뉴	제비동 제3층 제30*호	53.22	240,000,000	4,509,583	2025.04.13

3. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없는 것으로 보입니다.	1.00

4. 시점수정

구 분	기 간	2025.03 지수	2025.06 지수	시점수정치	비 고
연립다세대 매매가격지수	2025.04.13 ~2025.08.04	100.0	99.7	0.99700	경기 경의권

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		비교치	비고
조건	세항목		
	일반적 요인	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등합니다.
	지역적 요인	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등합니다.
외부 요인	1.대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 차량이용의 편리성	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등합니다.
	2.교육시설 등의 배치		
	3.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	4.차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	5.공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	6.자연환경(조망·풍치·경관 등)		
내부 요인	1.시공업체의 브랜드	1.02	대상물건은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세합니다.
	2.단지내 총 세대수 및 최고층수		
	3.건물의 구조 및 마감상태		
	4.경과연수에 따른 노후도		
	5.단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	6.단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	1.층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	0.98	대상물건은 거래사례 대비 층별 효용 등에서 열세합니다.
	2.전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	3.내부 평면방식(베이)		
	4.간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대상물건과 거래사례는 상호 대등합니다.
누 계		1.000	-

6. 감정평가액 산정

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
1	4,509,583	1.00	0.99700	1.000	4,496,054	58.49	262,974,198	263,000,000

V. 그 밖의 사항

1. 인근지역 감정평가사례

기호	소재지	동·층·호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
A	사우동 239- [*] ^{**} 지움3차	제2층 제20 [*] 호	53.45	219,000,000	4,097,287	법원 경매	2025.06.22
B	사우동 239- [*] ^{**} 지움3차	제3층 제30 [*] 호	53.45	219,000,000	4,097,287	법원 경매	2024.08.31
C	사우동 253- [*] ^{**} 캐슬	제가동 제4층 제40 [*] 호	54.51	250,000,000	4,586,314	법원 경매	2024.12.03

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

2. 인근지역 유사부동산 가격수준

대상과 유사한
구분건물 전유면적당 가격수준

면적, 층별, 위치별 등에 따라 가격수준의 차이가 있으며,
전유면적 기준 약 4,000,000원/㎡~5,000,000원/㎡ 수준으로
탐문조사됩니다.

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

일련번호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
1	58.49	4,496,054	262,974,198	263,000,000
감정평가액 (합계)	58.49	-	-	263,000,000

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 감정평가사례 및 인근지역 유사부동산 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 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 사우동	253-1 비동	공동주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층				
	[도로명주소]			1층	17.06			
	경기도			2층	134.04			
	김포시			3층	134.04			
	사우중로 11번길 19			4층	123.48			
		5층	107.76					
	1. 경기도 김포시 사우동	253-1	대		604.3			
			(내)					
			철근콘크리트조 제2층 제201호	58.49	58.49	263,000,000	비준가액 공용면적 포함 평가	
			1. 소유권대지권	39.47	39.47			
			604.3x----- 604.3					
합 계							₩263,000,000.-	
			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

대상물건은 경기도 김포시 사우동 소재 "김포시청" 북측 인근에 위치하며, 동유형의 공동 주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 지대로서, 제반 주위환경은 보통시됩니다.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 건물 내 제2층 제201호로서,
(사용승인일 : 2019.05.15)

외 벽 : 타일 붙임 및 스톤코트 마감 등,
창 호 : 칼라하이새시 창호 등입니다.

(4) 이용상태

'다세대주택'으로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수 설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 구비되어 있습니다.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로서 '공동주택' 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 노폭 약 8m 내외의 포장도로에 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(문화예술과 협의)<경기도문화재보호조례>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(김포여자중학교, 김포고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 재정비촉진지구(김포 재정비촉진지구(도시관리과 협의요함))<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 역사문화환경보존지역(문화예술과 문의)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(사우처리분구)<하수도법>입니다.

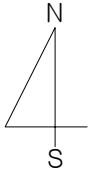
(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

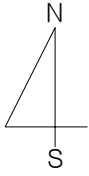
광역위치도



소재지	경기도 김포시 사우동 253-1 통칭 "쥬뜨브캐슬" 비동 제2층 제201호
-----	--



상 세 위 치 도



소재지	경기도 김포시 사우동 253-1 통칭 "쥬뜨브캐슬" 비동 제2층 제201호
-----	--



호별 배치 및 내부구조도

No Scale



대상물건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등의 사유로 내부구조도는 건축물현황도 및 외부관찰 등을 토대로 작성하였으니 경매진행시 유의하시기 바랍니다.

사 진 용 지



본전 전경 1

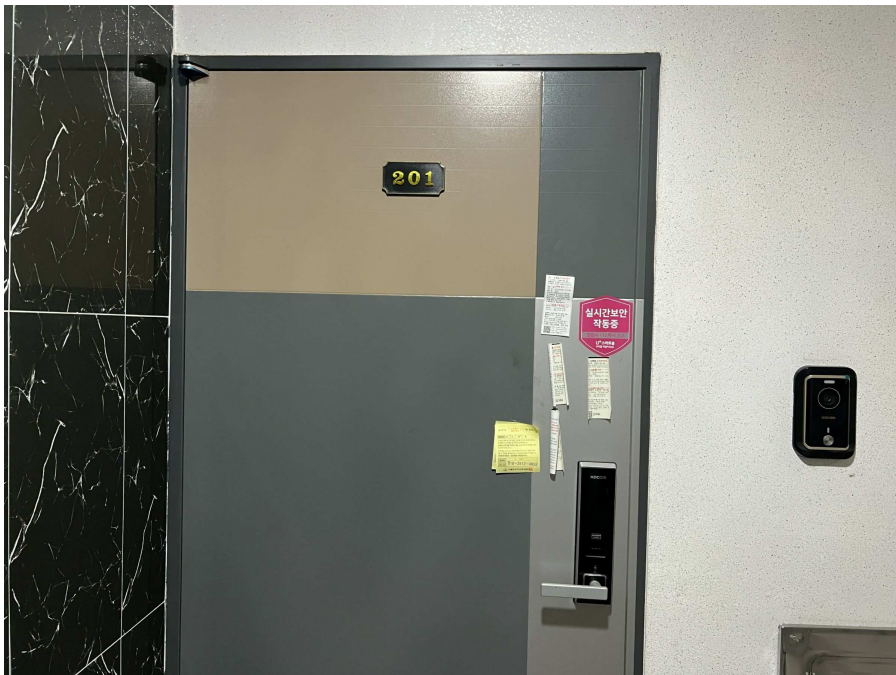


본건 전경 2

사 진 용 지



1층 출입부 부분

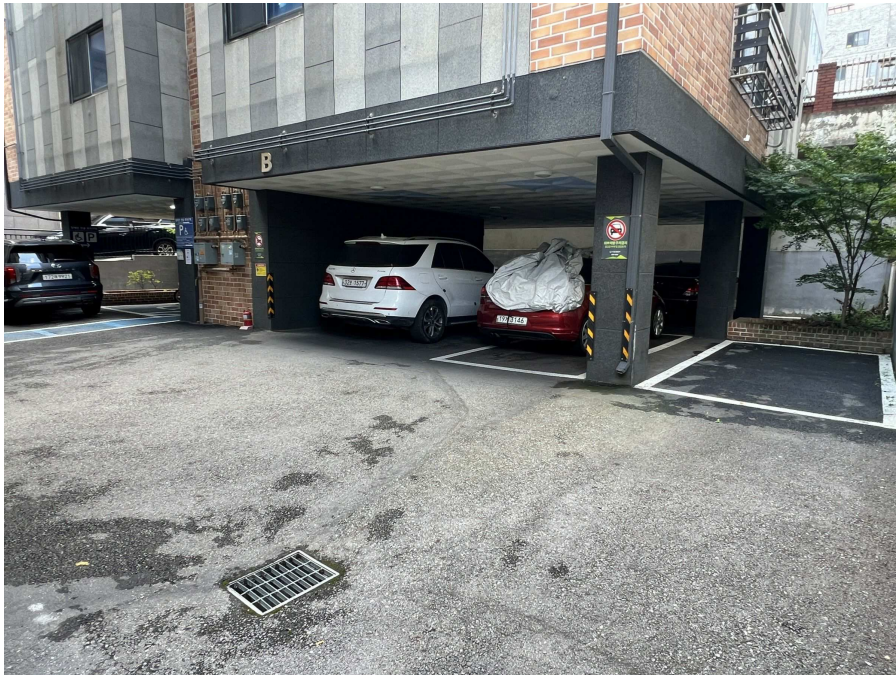


본건 외부 현황

사 진 용 지



승강기설비 부분



1층 주차장 부분

사 진 용 지



단지 전체 전경



주변 전경