

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박혜연 소유물건(2025타경2106)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원  
사법보좌관 박정길

감정평가서번호: 나이스25-610

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.

나이스감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
오 현 식

감정평가액	<b>칠억칠백만원정 (₩707,000,000.-)</b>					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박혜연 (2025타경2106)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.23	2025.06.10 ~ 2025.06.23	2025.06.23		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	707,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>				<b>₩707,000,000</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 고촌읍 신곡리에 소재하고(김포신곡6지구에이1블럭), “고촌역” 남서측 원거리에 위치한 부동산(캐슬앤파밀리에시티1단지 126동 10층 1005호)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 6월 23일임.

본건 감정평가와 관련한 사전조사, 공부발급, 실지조사, 자료수집 등은 2025.6.10. ~ 2025.6.23.에 실시함.

## 4. 감정평가 기준 및 근거

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 감정평가이론을 적용하였음.

## 5. 참고사항

감정평가 대상 및 목록표시는 귀 제시목록에 의함.

본건 구분건물의 내부는 관련 공부서류 집합건축물대장, 건축물현황도 및 일반적인 이용상황을 고려하였음(경매 참여, 입찰 등의 경우에 현황이 도면 등과 상이할 수 있으므로 재확인 및 주의 요함).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 대상 물건의 개요

소재지 (도로명주소)	경기도 김포시 고촌읍 태리 김포신곡6지구에이1블럭 [도로명주소 : 경기도 김포시 고촌읍 태리로 236]				
건물명·동·호수	캐슬앤파밀리에시티1단지 126동 10층 1005호				
용도	공동주택(아파트)				
건물의 규모	지상16층				
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층				
사용승인일	2020. 11. 23.				
기호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)	비고
1	10층 / 1005호	99.7494	30.0819 (집합건축물대장)	미정리	-

\* 공용면적은 집합건축물대장상 공용부분 중 “주” 부분의 공용면적 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

가. 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 감정평가 방법으로 ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”, ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”, ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”, ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

나. 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 집합건물의 가액은 건물 및 토지가 일체로 이용되는 것을 상정한 것이며, 불가분의 이용관계가 있으므로 통상 건물 및 토지의 배분가액을 나누어 제시하지는 않으나, 감정평가액을 건물 및 토지의 배분가액으로 표시한 것은 참고적으로 제공하는 것이며 집합건물의 일반적인 건물 및 토지의 배분비율 등을 참작하여 가액을 배분하였음.

본건은 기준시점 현재 지적정리가 완료되지 않아 토지의 대지권이 미정리된 상태이나,

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 구분소유자의 대지사용권은 전유부분의 처분에

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

따르고, 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없도록 규정하고 있으며, 일반 거래관행 상 구분건물 및 소유권·대지권이 일체로 분양 또는 거래되는 점을 고려하여 추후 본건 구분건물에 대한 적정 소유권·대지권이 귀속될 것을 전제로 하여 대지권을 포함한 가격으로 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 감정평가

### 가. 평가개요

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

### 나. 비교사례 선정

#### 1) 인근 거래사례

[등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	명칭 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원) (전유면적당 단가 원/㎡)	거래시점 (계약일)	비고
A	김포신곡6지 구에이1블럭	캐슬앤파밀리에 시티1단지 **동 **층 **호	99.7494	-	685,000,000 (@6,867,000원/㎡)	2024.8.6.	

- \* 거래사례의 상세 사항은 개인정보 보호차원에서 미상 처리함(이하 동일)
- \* 거래단가는 천원 미만 절사함
- \* 한국부동산원 감정평가정보체계 참조

#### 2) 비교사례 선정

본건 인근에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 가치형성요인상의 비교가능성이 높다고 인정되는 거래사례 기호 "A"를 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 사정보정

비교 거래사례는 인근지역의 정상적인 가격수준을 반영하고 있다고 판단되어 별도의 보정요인 없음(1.00).

## 라. 시점수정

한국부동산원의 경기도 김포시 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함.

구 분	가격지수	비고
본건의 기준시점 매매가격지수(기준시점 : 2025.6.23.)	99.3	아파트 지역 : 경기도 김포시(24.08.06~25.06.23)
비교사례의 거래시점 매매가격지수(거래시점 : 2024.8.6.)	101.0	거래시점 : 2024.08.06, 2024년07월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.06.23, 2025년05월 지수를 적용 함
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	0.98317	2024.08.06 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 101.0 2025.06.23 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.3 시점수정치 : $99.3/101.0 \approx 0.98317$

\* 기준시점 당시 미고시된 지수는 최근 고시된 지수를 적용함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 가치형성요인 비교

조 건	구 분 항 목(세항목)	격차율		비 고
		본건	사례	
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등)등	1.00	1.00	대등함
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형),단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	1.00	본건은 사례와 비교하여 층별 효용 등의 호별요인에서 우세함
기타요인	장래의 동향, 기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
<b>격차율 계</b>		<b>1.05</b>	<b>1.00</b>	

## 바. 시산가액

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적비교 (본건/사례)	산정가액 (원)	비준가액 (원)
1	685,000,000	1.00	0.98317	1.05	$\frac{99.7494}{99.7494}$	707,145,023	707,000,000

\* 비준가액은 산정가액 십만원 단위에서 반올림함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 참고자료

#### 가. 인근 유사부동산 시세

조사 내용	
본건과 유사한 물건은 위치 및 건물상태 등에 따라 편차를 보이고 있으며 인근에 비교가능한 구분건물의 경우 건물상태, 건물용도 등에 따라 전유면적당 6,500,000원/㎡ ~ 7,500,000원/㎡내외 수준을 보이고 있음.	

#### 나. 인근 평가사례

기호	소재지 지번	명칭 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원) (전유면적당 단가 원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
a	김포신곡6지 구에이1블럭	캐슬앤파밀리에시티1 단지 **동 **층 **호	74.9702	532,000,000 (약@7,096,000원/㎡)	2025.2.26.	경매	
b	김포신곡6지 구에이1블럭	캐슬앤파밀리에시티1 단지 **동 **층 **호	99.7497	721,000,000 (약@7,228,000원/㎡)	2025.3.31.	경매	

[출처 : 한국감정평가사협회]

### 2. 감정평가액 결정

기호	소재지	유형(명칭)	동, 호수	감정평가 금액(원)	비고
1	경기도 김포시 고촌읍 태리 김포신곡6지구에이1블럭 [도로명주소 : 경기도 김포시 고촌읍 태리로 236]	아파트 (캐슬앤파밀리에 시티1단지 )	126동 10층 1005호	707,000,000	

- 거래사례비교법에 의한 시산가액은 상기 참고가격 자료(시세수준, 평가전례 등)에 의해 합리성이 인정되므로 비준가액을 감정평가액으로 결정하였음.
- 본건은 대지권이 미정리된 상태이며, 향후 토지에 대한 적정 소유권대지권이 귀속될 것을 전제로 적정지분을 포함하여 평가하였으므로 경매 참여, 입찰 등의 경우에 유의바람.



# 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 고촌읍 신곡리에 소재하고(김포신곡6지구에이1블럭), “고촌역” 남서측 원거리에 위치하며 주위는 공동주택, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하며 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 건물까지 차량접근 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반교통여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층 건물 내 제10층 제1005호이며,  
외벽 : 외벽 석재, 페인팅 등 마감  
창호 : 샷시 창호 등

## (4) 이용상태

“아파트” 임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급·배수시설, 승강기 설비, 소화시설 등 구비되어 있음. 정상 작동 여부는 입찰 참가시 별도로 확인하시기 바람.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |

광평수의 부정형 토지이며, 공동주택 건부지임.

### (7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통하여 외곽 공도와 연계됨.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

김포신곡6지구에이1블럭에 해당하며, 개발계획평면도에 의하면 제2종일반주거지역으로 조사됨.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

본건 구분건물의 내부는 관련 공부서류 집합건축물대장, 건축물현황도 및 일반적인 이용상황을 고려하였음(경매 참여, 입찰 등의 경우에 현황이 도면 등과 상이할 수 있으므로 재확인 및 주의요함).

본건은 대지권이 미정리된 상태이며, 향후 토지에 대한 적정 소유권대지권이 귀속될 것을 전제로 적정지분을 포함하여 평가하였으므로 경매 참여, 입찰 등의 경우에 유의바람.

# 광역 위치도



<b>소재지</b>	경기도 김포시 고촌읍 태리 김포신곡6지구에이1블럭 캐슬앤패밀리에시티1단지 126동 10층 1005호
------------	---



# 위 치 도



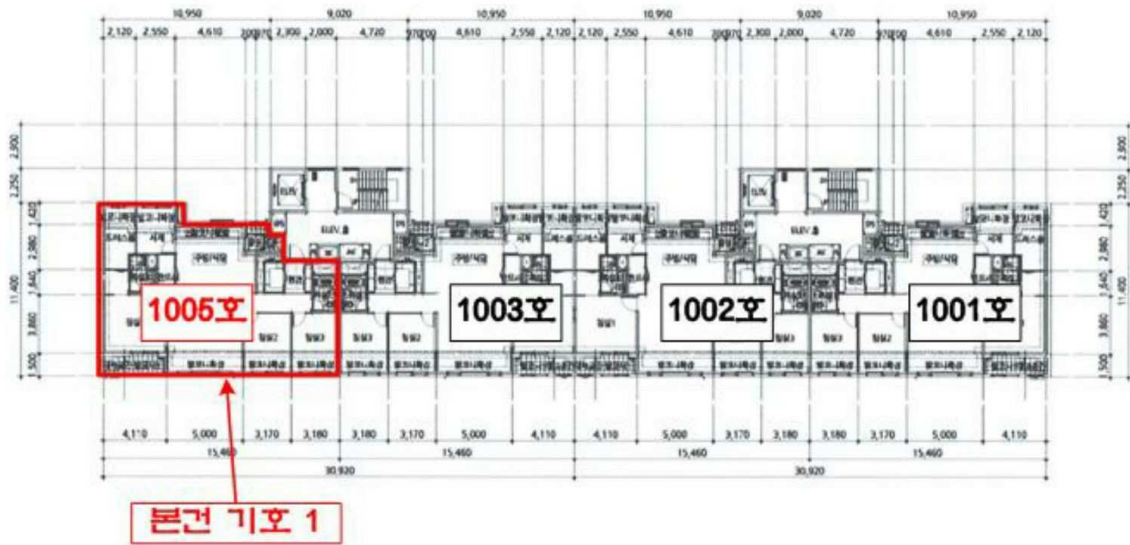
<b>소재지</b>	경기도 김포시 고촌읍 태리 김포신곡6지구에이1블럭 캐슬앤파밀리에시티1단지 126동 10층 1005호
------------	---



# 건물개황도

NO Scale

## 호별배지도



본건 기호1(캐슬앤파밀리에시티1단지 126동 1005호)

\* 유의사항 : 상기 도면 표시 등은 이해를 돕기 위한 것으로 실제와 상이할 수 있는 점을 경매 참여, 입찰 등의 경우에 반드시 유의바람.

# 사 진 용 지



본건 전경(기호 1)



본건 전경(기호 1)

# 사 진 용 지



1층 공용출입구 전경



본건 현관 전경

# 사 진 용 지



인근 전경