감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 조상훈 소유물건
(2026타경321)

의 뢰 인 : 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 이광구

감정서번호 : 부성20260810-03

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.

부성감정평가사사무소

TEL. 032-236-8080　　FAX. 032-236-8084

한국감정평가사협회

부성20260810-03

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

김규환 (인)

감정평가액	**오억오천만원정 (₩550,000,000.-)**				
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 이광구	감정평가 목적	법원경매		
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매6계	기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	조상훈 (2026타경321)	감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-	2026. 08. 13	2026. 08. 12 ~ 2026. 08. 13	2026. 08. 13	

평가내용

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	구분건물	1세대	-	550,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩550,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

한국감정평가사협회

부성20260810-03

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	한강신도시롯데캐슬 제312동 제13층 제1303호

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경기도 김포시 운양동 [도로명주소] 경기도 김포시 한강11로 275	1301-1 한강신도시 롯데캐슬 제312동	공동주택 (아파트)	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 16층				
				1층	128.0858			
				2층 ~ 13층 각	449.5638			
				14층 ~ 16층 각	224.7819			
				지2층	147.9632			
				지3층	107.4732			
	1. 상 동	1301-1	대	제3종 일반주거지역	65,939.8			
1				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1303호	84.7624	84.7624	550,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 156.3202㎡
				소유권	50.5786			
				1.x ------	65,939.8 x---	50.5786		
				대지권	65,939.8			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	220,000,000	
						건 물 :	330,000,000	
	합 계						**₩550,000,000.-**	
				이 하	여	백		

한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 운양동 소재 '청수초등학교' 북측 인근에 위치하는 '한강신도시롯데캐슬' 제312동 제13층 제1303호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 8월 13일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 8월 12일 ~ 2026년 8월 13일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

없음.

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분 소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

③ 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라, 토지.건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 토지,건물 배분 비율표를 참조하여 '(구분건물)감정평가 명세표'에 표기하였으니 참고하시기 바람.

IV. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지 • 건물명	경기도 김포시 운양동 1301-1 한강신도시롯데캐슬 제312동 제13층 제1303호
도로명주소	경기도 김포시 김포한강11로 275



주용도	공동주택(아파트),근린생활시설	
	1,146개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인일	2014.04.09	
건물규모	층수	지하3층, 지상16층
	연면적	204,443.0003 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고
			전유	공용	분양		
1	312동 13층 1303호	아파트	84.7624	71.5578	156.3202	50.5786	-
합계 (1개호)			84.7624	71.5578	156.3202	50.5786	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

V. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VI. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

없음.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호수	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인일)	비고
				전유	대지권			
#1	운양동 1301-*	312/ 3/30*	공동주택 (아파트)	84.7624	50.5786	525,000,000 (@6,193,784)	2026.01.31 (2014.04.09)	-
#2	운양동 1301-*	312/ 7/70*	공동주택 (아파트)	84.7624	50.5786	550,000,000 (@6,488,726)	2026.05.26 (2014.04.09)	-

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교 거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
경기 경의권 김포시 아파트	-0.300% (0.99700)	거래시점/기준시점		2026.01.31/2026.08.13	
		매매가격지수	사례거래 당시지수	2025.12	100.1
			기준시점 당시지수	2026.06	99.8
		산식		1 + (99.8 - 100.1) / 100.1 ≒ 0.99700	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호(1) / 비교 사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성, 공공시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면), 획지 • 단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태, 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등), 조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무, 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별요인	층별 효용	-	1.05	본건은 사례 대비 층별 효용도 등에서 단지내부요인 다소 우세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성, 소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도, 공용시설 • 교육시설 • 교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용	-		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락 • 테라스 • 베란다 등의 유무, 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발 • 재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액(원)	시산가액(원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
1	312/ 13/1303	84.7624	#1	6,193,784	1.000	0.99700	1.050	6,483,962	549,596,180	550,000,000
합계		84.7624	-	-	-	-	-	-	-	550,000,000

VII. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

인근지역 유사 부동산의 가격수준(호가수준)
본건 인근지역 동류형의 부동산은 전유면적당 약 6,200,000원 ~ 6,700,000원 내외 수준임. (층, 향, 면적, 내부시설 등에 따라 다소 차이가 있음.)

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호수	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 대지권	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인일)	평가목적
(1)	운양동 1301-1 301/6/601	공동주택 (아파트)	84.9823	50.7099	546,000,000 (@6,424,867)	2025.06.17 (2014.04.09)	법원경매
(2)	운양동 1301-1 309/7/702	공동주택 (아파트)	122.847	73.3042	746,000,000 (@6,072,594)	2026.06.26 (2014.04.09)	법원경매
(3)	운양동 1304-5 519/12/1203	공동주택 (아파트)	84.98	56.5661	529,000,000 (@6,224,994)	2026.04.04 (2014.06.03)	법원경매

(출처 : 한국감정평가사협회)

VIII. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

일련번호	평가대상	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	제312동 제13층 제1303호	84.7624	50.5786	550,000,000
합계		84.7624	50.5786	550,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

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)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 김포시 운양동 소재 '청수초등학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 동류형의 아파트 및 공원, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위여건은 무난함.

(2) 교통상황

본건은 버스정류장이 인근에 위치하고 있어 교통사정은 무난하며 차량출입 가능함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층 건물 내 제13층 제1303호로서,

외벽 : 몰탈위 페인팅 마감.
내벽 : 벽지 및 타일 마감.
창호 : 하이새시창 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

상・하수도시설, 난방, 위생설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

광평수의 아파트 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

단지 내 외곽 공도에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2014-11-27)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2026-06-04)(모든 축종 제한(2026. 6. 4.))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(김포제일고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(드림유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(모담초등학교, 모담중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(청수초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(청수초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(운양처리분구)<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(청소행정과 확인)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 토지거래계약에관한허가구역((대상자:외국인등 용도:단독다가구 아파트연립다세대.지정기간:25.8.26.~26.8.25.)토지정보과문의).

(9) 공부와의 차이

없음.

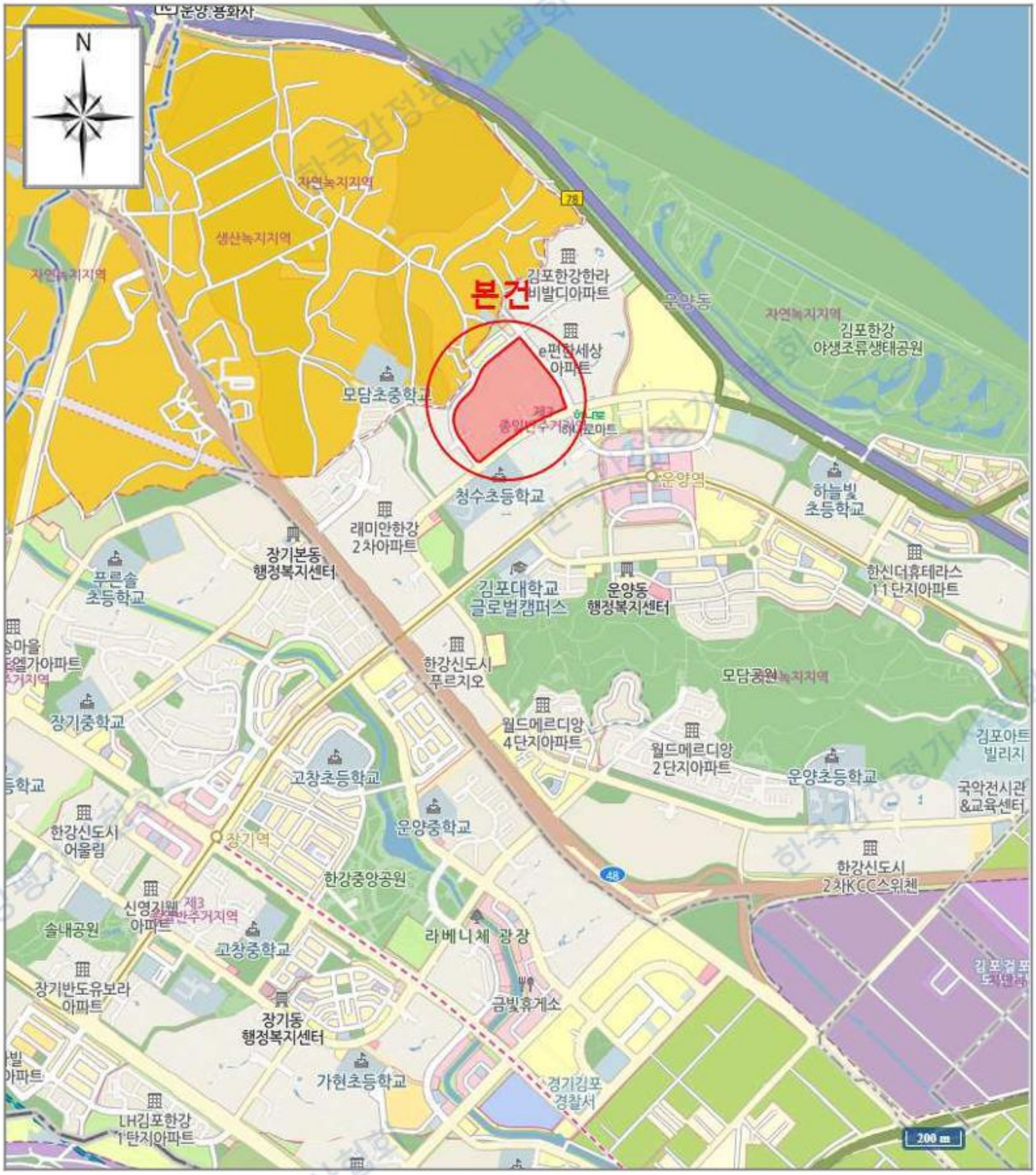
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

부성20260810-03

광 역 위 치 도

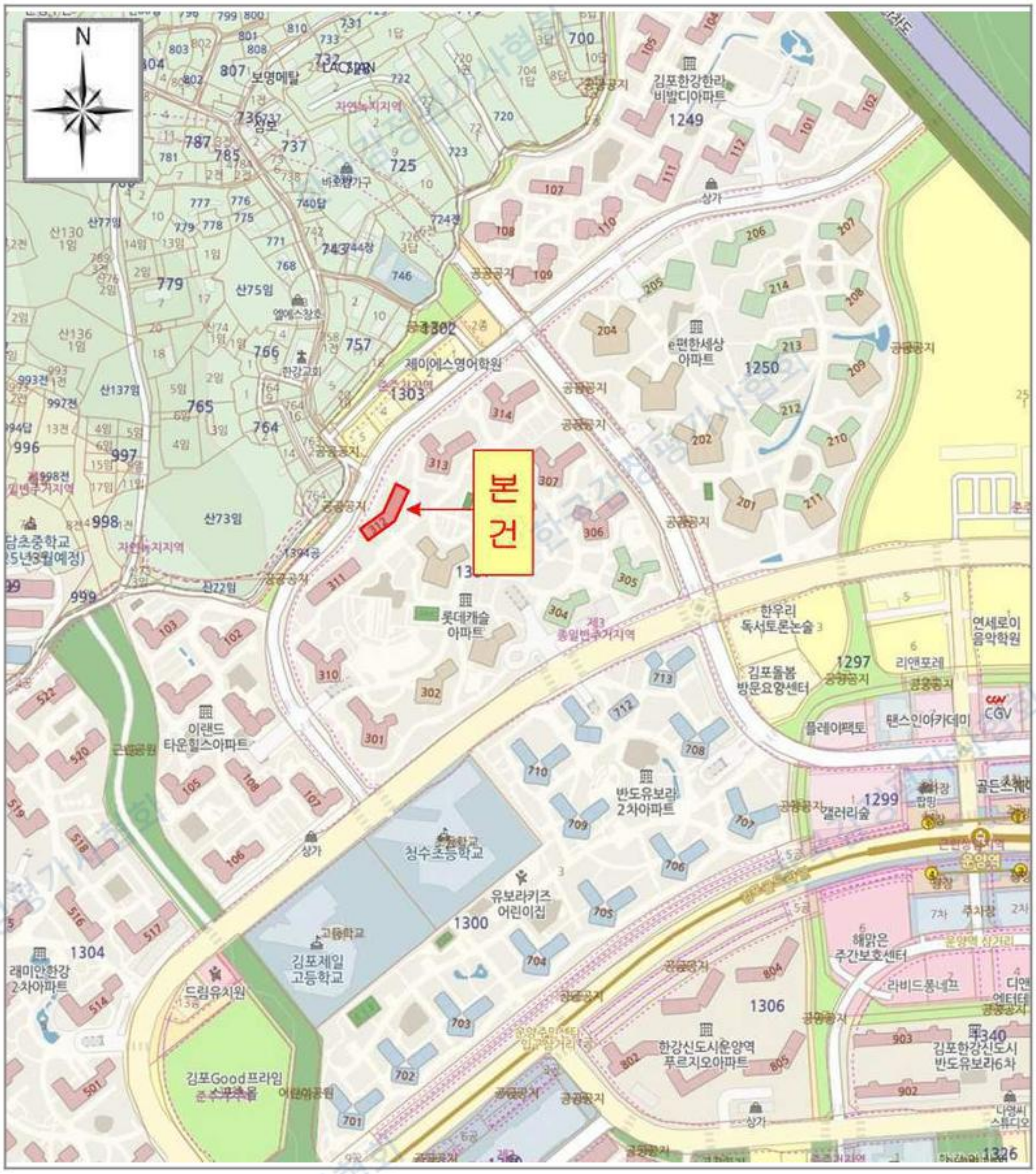
소 재 지	경기도 김포시 운양동 1301-1 한강신도시롯데캐슬 제312동 제13층 제1303호



부성20260810-03

상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 운양동 1301-1 한강신도시롯데캐슬 제312동 제13층 제1303호



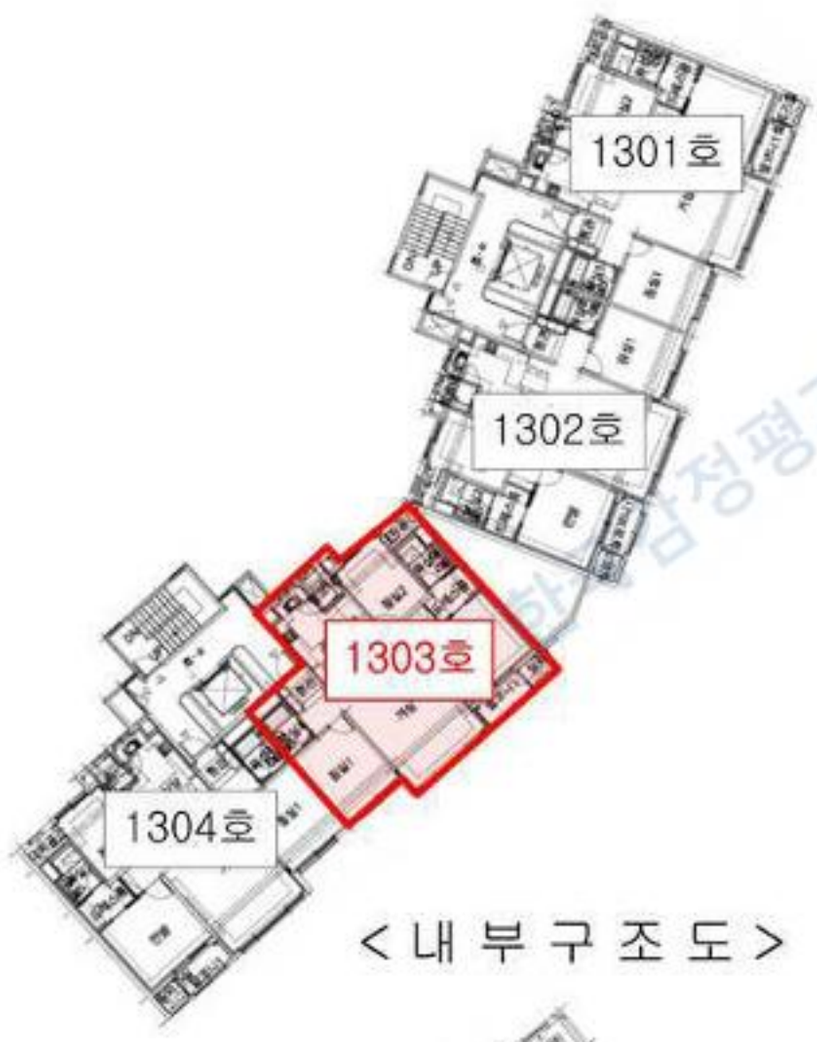
[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

부성20260810-03

건물개황도

소 재 지	경기도 김포시 운양동 1301-1 한강신도시롯데캐슬 제312동 제13층 제1303호

호 별 배 치 도



< 내 부 구 조 도 >



본 건(한강신도시롯데캐슬 제312동 제13층 제1303호)

한국감정평가사협회

부성20260810-03

사 진 용 지

소 재 지	경기도 김포시 운양동 1301-1 한강신도시롯데캐슬 제312동 제13층 제1303호



본건 전경 : 본건 [남측]에서 촬영



본건 전경 : 본건 [북측]에서 촬영

한국감정평가사협회

부성20260810-03

사 진 용 지

소 재 지	경기도 김포시 운양동 1301-1 한강신도시롯데캐슬 제312동 제13층 제1303호



본건 현관



주위환경 : 본건 [북동측]에서 촬영

한국감정평가사협회