감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	이미나 소유물건(2025타경728)
의 뢰	인:	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길
감정평가서번호:		ij2503-1-04

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.

인주감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 영 근

감정평가액	오억일백만원정(₩501,000,000.-)			
의 뢰 인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	인천지방법원 부천지원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이미나 (2025타경728)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.12	2025.03.11 ~ 2025.03.12	2025.03.12

감정평가내용	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
	아파트	1 이	아파트	1 하	- 여	501,000,000 백
	합 계					₩501,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 장기동소재 “고창마을한양수자인리버팰리스 605동 5층 504호” 에대한 경매목적의 감정평가건임.

2. 대상 물건의 개요

소재지		경기도 김포시 장기동 1885-10 고창마을한양수자인리버팰리스 605동		
이용상황		공동주택(아파트)	사용승인일자	2012.02.28.
건물의 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 지상25층	규모	단지전체 1473세대(17개동)
용도지역		제3종일반주거지역		
구 분		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
1	5층 504호	84.8834	78.392	---

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 03월 12일임.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 03월 11 ~12일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가능 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건

(가) 본건은 구분건물로서 기준시점현재 대지권이 정리되지 않은 상태이나「 집합건물 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조규정에 의하면 집합건물 구분소유자의 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르고 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없도록 규정되어 있으며,추후 적정 대지권이 구분건물에 귀속 될 것을 전제로 부동산 시장에서 분양 및 거래가 형성되므로 구분소유권의 건물에 적정 대지권(토지소유권)이 정상적으로 이전취득될 것을 전제로하여 감정평가 하였으므로 경매진행시 유의바람.

(나) 본건의 적정대지권이 정상적으로 이전,취득되지 않아 건물만의 감정평가액은 "구분건물 감정평가명세서"상의 비고란에 별도의 건물만의 가격을 표시하였는바 참고바람.

3. 기 타

본건은 기준시점 현재 거주자의 폐문부재 등으로 내부이용상황 등은 건축물대장상 도면을 기준 하였으며 통상적인 내부마감 상태 등을 종합 참작하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(가) 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분 과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

(나) 본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 거래사례비교법에 의한 구분건물(토지,건물) 시산가액 산출과정

가. 산출개요

본건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의소유권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 시산가액 산출과정

(1) 유사 물건의 거래사례 등 각종 사례

1) 유사 물건의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	층·호수	전유면적(㎡)	거래시점	거래금액(원) (전유면적당단가)	신축년도
A	장기동 0000-00	8층 000호	84.9255	2024.03.22	500,000,000 (@5,887,513원/㎡)	2012

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 유사 물건의 평가 선례

(자료출처 : 한국감정평가협회 등)

기호	소재지 · 건물명칭 · 층 · 호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	신축 년도
B	장기동 0000-00 22층 0000호	84.91	경매	2024.08.06	487,000,000	5,735,485	2012

(2) 사례의 선정

상기 사례자료 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례인 기호 "A" 를 선정하였음.

(3) 사정보정

상기사례는 거래당사자간 특수한사정이나 개별적인 동기가 반영되지 않은 정상적인거래사례임 (1.00)

(4) 시점수정

- 시점수정이란 가치의 산정에 있어서 선정사례자료의 거래시점과 본건의 기준시점이 시간적으로 불치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 선정사례가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

- 본건의 시점수정은 한국부동산원에서 조사 · 발표한 아파트 매매가격지수를 적용하여 다음과 같이 시점수정함.

(경기도 김포시:24.03.22 ~ 25.03.12)

사례기준 가격지수 (2024.02)	기준시점 가격지수 (2025.01)	시점수정치
88.1	88.3	88.3/88.1≒1.00227

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 격차율 산정

(대상기호1/A사례)

개 별 요 인			
요 인 구 분	항 목	대상/사례	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 (조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대등함
단지 내부요인	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	대등함
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	1.00	대등함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.000	

(6) 호가수준

위 치	이용상황	단가 수준 (원/㎡)
본건인근	유사부동산	5,700,000원/㎡ ~ 6,000,000원/㎡ 내외

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 결정가액

(1) 평가산정단가

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 격차율								
기호	동 · 호수	사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	산정단가 (원/㎡)	비고
1	5층 504호	A	5,887,513	1.00	1.00227	1.00	5,900,877	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 구분건물(토지.건물) 결정가액

기호	구분	면적(㎡)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)	결정가액(원)
1	5층 504호	84.8834	5,900,877	500,886,502	501,000,000

라. 토지 및 건물의 배분가액

토지 : 250,500,000(원)

건물 : 250,500,000(원)

합계 :501,000,000(원)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	경기도 김포시 장기동	1885-10 고창마을 한양 수자인 리버 팰리스 605동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 25층				
				1층	75.4222			
				2층	442.8247			
				3층	442.8247			
				4층	442.8247			
				5층	442.8247			
				6층	442.8247			
				7층	442.8247			
				8층	442.8247			
				9층	442.8247			
				10층	442.8247			
				11층	442.8247			
				12층	442.8247			
				13층	442.8247			
				14층	442.8247			
				15층	442.8247			
				16층	442.8247			
				17층	442.8247			
				18층	442.8247			
				19층	442.8247			
				20층	442.8247			
				21층	442.8247			
				22층	442.8247			
				23층	442.8247			
				24층	442.8247			
				25층	442.8247			
	1.경기도 김포시 장기동	1885-10	대		77,451.6			
				(내) 철근콘크리트구조 5층 504호	84.8834	84.8834	501,000,000	비준가격 적정대지권 포함

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
								대지권 미포함시 건물가격 250,500,000 (원)
	합 계						**₩501,000,000.-**	
			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 장기동소재 운유고등학교 남측인근에 위치하며
주위로는 공동주택 및 근린생활시설이 혼재하는 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장 및 근거리에 전철역(장기역)이 소재하여
교통여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 건물 중 5층 504호로서
외벽:몰탈위 페인팅마감등.
창호:하이샤시창호.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비,난방설비,승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지를 아파트부지로 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

단지내 도로가 외부공도에 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제3종일반주거지역 , 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만) ,
제1종지구단위계획구역(김포한강신도시) , 소로1류(폭
10m~12m)(2014-11-27)(특수도로)(접합) , 소로3류(폭 8m 미만)(2014-11-27)(특수도로)(접합)
, 중로1류(폭 20m~25m)(2014-11-27)(접합)
가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>,
상대보호구역(운유고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(운유초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,
택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(장기처리분구)<하수도법>

(9) 공부와의 차이

---

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.

위 치 도

소 재 지	경기도 김포시 장기동 1885-10 고창마을한양수자인리버팰리스 605동 5층 504호







