

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이창주 소유물건(2025타경33190)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
최보경

감정평가서번호: ij2504-1-04

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.

감정평가사 (인)
박영근

감정평가액	일억일천구백만원정 (₩119,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이창주 (2025타경33190)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.15	2025.04.14 ~ 2025.04.15	2025.04.15		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	119,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩119,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 구래동소재 “엘리츠골드오피스텔 5층 501호” 에대한 경매목적의 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

소재지	경기도 김포시 구래동 6879-3 엘리츠골드오피스텔			
이용상황	업무시설 및 1,2종근린생활시설	사용승인일자	2019.11.29.	
건물의 구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하5층/지상16층	규모	287호	
용도지역	일반상업지역			
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분(㎡)	
1	5층 501호	22.05	34.438	4.52

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 04월 15일임.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 04월 14 ~15일임.

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 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건

없음.

3. 기 타

본건은 기준시점 현재 거주자의 폐문부재 등으로 내부이용상황 등은 건축물대장상 도면을 기준하였으며 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」 제 16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출과정

가. 평가개요

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

나. 감정평가액 산출과정

(1) 유사 물건의 거래사례 등 각종 사례

1) 유사 물건의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원) (전유면적당단가)	신축 년도
A	구래동 0000-0	5층 000호	27.46	2024. 12. 12	150,000,000 (@5,462,490원/㎡)	2019

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 유사 물건의 평가 선례

(자료출처 : 한국감정평가협회 등)

기호	소재지 · 건물명칭 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	신축년도
B	구래동 0000-0 4층 000호	27.46	경매	2025.02.21	150,000,000	5,462,491	2019

(2) 사례의 선정

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

(3) 사정보정

상기 사례는 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 참작하여 시점수정 하였음.

(경기도 김포시:24.12.12 ~ 25.04.15)

사례기준 가격지수 (2024.11)	기준시점 가격지수 (2025.03)	시점수정치
88.7	87.5	$87.5/88.7 \approx 0.98647$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 격차율 산정

(대상기호1/A사례)

개 별 요 인			
요 인 구 분	항 목	대 상 / 사 례	비 고
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	5,000,000원/㎡ ~ 5,500,000원/㎡ 내외

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 감정평가액

(1) 평가산정단가

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 격차율								
기호	동·호수	사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	산정단가 (원/㎡)	비고
1	5층 501호	A	5,462,490	1.00	0.98647	1.00	5,388,582	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가액 결정

기호	구분	면적(㎡)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)	감정가액(원)
1	5층 501호	22.05	5,388,582	118,818,233	119,000,000

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 구래동소재 한가람초등학교 남동측인근에 위치하며 주위로는 아파트단지 및 오피스텔, 근린생활시설이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장 및 김포골드라인 구래역이 소재하여 교통여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 16층 건물 중 5층 501호로서
외벽:석재마감등.
창호:하이샤시.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 소화전설비, 승강기설비등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형의 토지를 업무시설 및 근린생활시설 건부지로 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 북서측으로 대로와 남동측으로 종로의 포장도로에 각각접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시) , 대로2류(폭 30m~35m)(접함) , 종로2류(폭 15m~20m)(2014-11-27)(접함)
가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>,
하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>

(9) 공부와의 차이

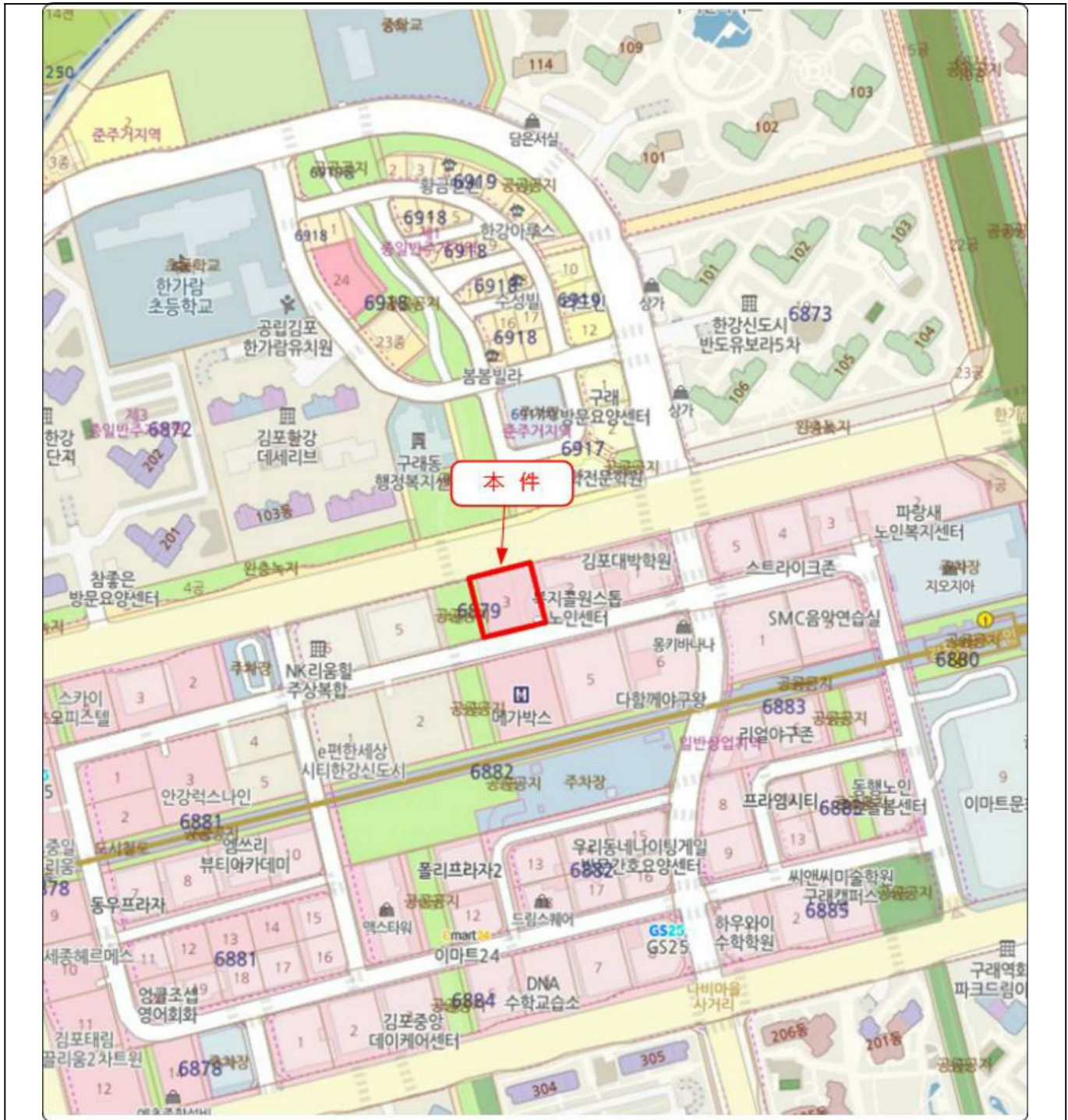
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.

위치도

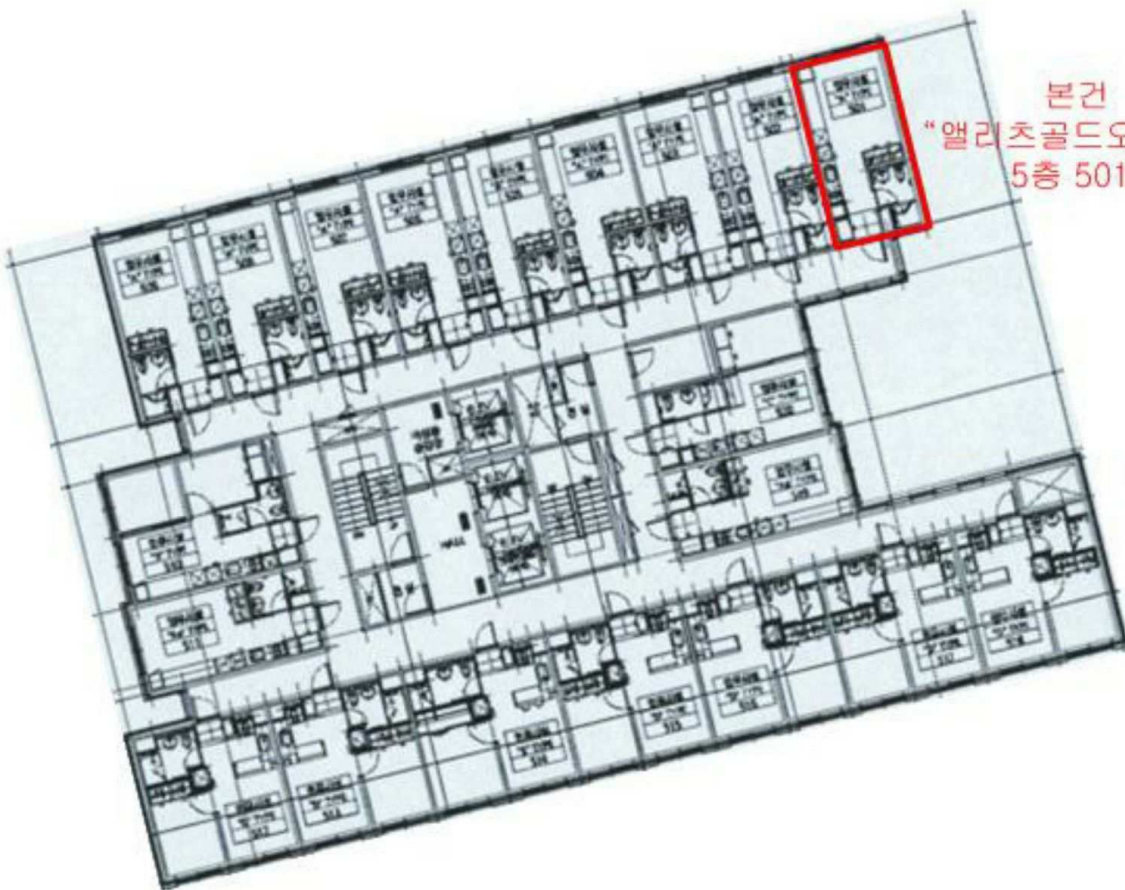


소재지	경기도 김포시 구래동 6879-3 엘리츠골드오피스텔 5층 501호
-----	--------------------------------------



건물개황도

호별배치도



본건
"엘리츠골드오피스텔"
5층 501호

