

# 감정평가서

건명	임은영 소유물건(2024타경46093)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길
감정서번호	X08012

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

백산감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 세 원

감정평가액	사억팔천칠백만원정 (₩487,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임은영 (2024타경46093)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.08.06	2024.08.05 ~ 2024.08.06	2024.08.06	
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
	아파트	1개호  이	아파트  하	1개호  여	-  백	487,000,000
	합 계					₩487,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 장기동 소재 장기초등학교 북서측 인근에 위치하는 고창마을한양수자인리버팰리스 613동 22층 2201호(전유면적:84.9076㎡)에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가 방법

본건은 아파트로서 대상물건과 가치형성요인이 동일 또는 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성 등을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 기타

- (1) 본건의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 8월 6일임.
- (2) 본건 현장조사시 폐문부재로 내부확인 불가능하여 집합건축물대장 및 건축물현황도, 외부관리상태, 표준적인 이용상황 등을 기준으로 평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 대상물건 개요

소재지	경기도 김포시 장기동 1885-10		
층, 호수	고창마을한양수자인리버팰리스 613동 22층 2201호		
용도	아파트	사용승인일	2012.02.28.
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	84.9076	79.9548	53.494

### III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 거래사례의 선정

인근지역에 소재하는 유사물건의 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 아래의 사례를 선정하였음.

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
							사용승인일
장기동 1885-10	고창마을한양수자인 리버팰리스 611동	17/0000	84.9076	53.494	485,000	감정평가 정보체계	2024.04.06.
							2012.02.28.

#### 2. 사정보정

거래사례는 인근지역의 동류형 물건의 가격수준과 비교할 때 정상적으로 거래된 것으로 판단됨. (1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 경기도 김포시 아파트 매매가격지수를 활용하여 산정함.

- 시점 수정치 산출(2024.04.06. ~ 2024.08.06.)
  - 매매사례의 매매 당시 가격지수 : 88.0 (2024.3)
  - 본건의 가격시점 당시 가격지수 : 88.3 (2024.6)
  - 시점 수정치 :  $88.3/88.0 \div 1.00341$

### 4. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태	1.00	1.00	본건과 사례는 동일한 고창마을한양수자인리버팰리스 단지에 소재하여 외부요인 동일함.
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일한 고창마을한양수자인리버팰리스 단지에 소재하여 내부요인 동일함.
호별요인	층별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등	1.00	1.00	본건은 22층, 사례는 17층으로 층별차이 없음.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 기타요인에서 서로 대등함.
누계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
485,000,000	1.00	1.00341	1.000	84.9076/ 84.9076	486,700,000

## IV. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 시세

본건 구분건물과 유사한 물건의 시세는 5,700,000원/㎡ 전후임.

### 2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
장기동 1885-10	고창마을한양수자인 리버팰리스 613동	6/000	84.9076	53.494	경매	482,000	2023.02.01.
							2012.02.28.
장기동 1885-10	고창마을한양수자인 리버팰리스 601동	5/000	84.9076	53.494	경매	479,000	2024.06.28.
							2012.02.28.
장기동 1885-10	고창마을한양수자인 리버팰리스 607동	24/0000	84.9076	53.494	경매	447,000	2023.12.18.
							2012.02.28.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### V. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가격과 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산의 가격 수준 등)를 종합적으로 검토·분석하여 대상부동산의 감정평가액을 487,000,000원으로 결정하였음.

# 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.	(1동의 건물의 경기도 김포시 장기동 고창마을 한양수자인 리버팰리스  [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강3로 290-13  (전유부분의 22층 2201호  (대지권의표시) 1. 경기도 김포시 장기동  대지권의종류: 1. 소유권  대지권의비율: 1.	표시)  1885-10 613동  건물의  표시)  1885-10  대	공동주택 (아파트)  표시)  대	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 25층  1층 2층 ~ 22층 각 23층 ~ 25층 각  철근콘크리트구조	460.8216		487,000,000        배분내역 토 지 : 243,500,000 건 물 : 243,500,000	비준가격        토지의표시	
					446.8824				
					223.1144				
					84.9076	84.9076			
					77.451.6				
					53.4940	53.4940			
					77,451.6				
					토지 · 건물				
					토 지 :				
					건 물 :				
<b>합 계</b>						<b>₩487,000,000.-</b>			
			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 장기동 소재 장기초등학교 북서측 인근에 위치하는 고창마을한양수자인리버팰리스 613동 22층 2201호로서 주위는 아파트, 근린생활시설, 공원, 학교 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 25층 건물내 22층 2201호로서

외벽: 인조석 및 콘크리트위 페인트 마감,  
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감,  
창호: 플라스틱새시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 도시가스설비 난방설비 등이 되어 있음.

# 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

광대면적의 평지로 아파트 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

외곽공도와 연계된 단지내 포장도로를 이용중임.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 소로1류(폭10m~12m)(특수도로)(접합), 소로3류(폭8m 미만)(특수도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(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}임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 위치도



소재지	경기도 김포시 장기동 1885-10 고창마을한양수자인리버팰리스 613동 22층 2201호
-----	---









