

감정평가서

건명	이지수 소유물건(2025타경34384)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 이민호
감정서번호	인이2025-79

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.

인이감정평가사사무소

TEL. 032-835-5886 FAX. 032-835-5887

인천광역시 연수구 해돋이로 107 더샵퍼스트월드 D동 307호

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 남 용

감정평가액	이억이천만원정 (₩220,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 이민호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이지수 (2025타경34384)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.12	2025.09.11 ~ 2025.09.12	2025.09.15		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	220,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩220,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 고촌읍 신곡리 소재 '고촌역' 북서측 인근에 위치하는 루체스타라펠리체 1동 5층 505호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가근거 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정하였음.

3. 감정평가 방법

본건에 대한 가격결정은 부근의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건, 지상건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도 및 층별·위치별 효용도등 제반가격 형성요인과 인근 유사형 구분건물의 일반적인 가격수준 등을 종합참작하여 “감정평가에 관한 규칙”에 따라 토지의 소유권·대지권과 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 구분건물로서 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 건물과 적정 대지권을 일체로 평가한 후 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 명세표상에 별도 부기하였음.
- (2) 본건 호별 위치와 내부구조 및 이용상태는 관계인의 폐문부재로 표준적인 이용상태 및 집합건축물대장을 기준으로 현지조사한 사정 등을 참조하여 작성하였으며,본건 작성시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부지번 등에 **처리 하였으니 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건개요

소재지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 1065, 1065-1, 1065-2 [도로명주소] 경기도 김포시 고촌읍 장차로 5 번길 33		
건물명,층,호수	루체스타라펠리체 1동 5층 505호		
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일자	2020.11.20
기호	전유면적(m ²)	공유면적(m ²)	대지권면적(m ²)
1	40.189	45.979	6.992

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	명칭	층/ 호수	전유면적 (m ²)	거래금액 (원)	거래시점
						사용승인년도
1	신곡리 1065외	루체스타 라펠리체 1동	5층 50*호	40.189	220,000,000	2025-05-15
						2020.11.20

(2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높고, 적정한 거래사례로 보이는 사례(1)을 선정함.

4. 사정보정

본 거래 사례는 거래 당사자간에 적정한 가격으로 거래된 사례로 판단되어 사정보정이 불필요함.(1.00)

5. 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

한국부동산원이 조사발표하는 지역별 유형별 주택매매가격지수중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “ 경기도 오피스텔 매매가격지수 ” 를 활용하여 시점수정치를 산정하도록 함 .

<오피스텔>

지역 : 경기도(25.05.15~25.09.12)

거래시점 : 2025.05.15, 2025년04월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.09.12, 2025년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년07월지수를 적용함

2025.05.15 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 97.51

2025.09.12 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 97.02

시점수정치 : $97.02/97.51 \approx 0.99497$

6. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	본 건	
단지외부요인	도심지 및 상업.업무시설과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
	대중교통의 편의성			
	차량이용의 편의성			
	교육시설 등의 배치			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관등)			
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

호별요인	단지내 면적구성(대형,중형,소형)	1.00	1.00	대등함.
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
	층별, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별효용			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		

7. 그 밖의 참고자료

(1) 인근지역 유사부동산의 가격수준(호가)

동류형의 구분건물 가격수준(호가)	220,000,000원 내외 수준
--------------------	--------------------

(2) 인근 평가전례

(출처:협회 감정평가정보)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점 (평가목적)
1	신곡리 1065외	루체스타 라펠리체 1동	4층 40*호	40.18	6.99	195,000,000	2024.02.02 (담보)
2	신곡리 1065외	루체스타 라펠리체 1동	6층 61*호	34.77	6.05	192,000,000	2024.04.12 (경매)

8. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적	산출가격	적용가격
1	220,000,000	1.00	0.99497	1.000	1.00	218,893,400	220,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

위 상기 거래가격 및 인근시세, 평가전례, 평가목적 및 용도 등을 종합참작하여, 본건의 가격을 220,000,000원으로 결정함.

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		
	경기도 김포시 고촌읍 신곡리	1065 루체스타 라펠리체 1동	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 12층				
	[도로명주소] 경기도 김포시 고촌읍 장차로5번길 33			지5층	885.87			
				지4층	956.52			
				지3층	956.52			
				지2층	956.52			
				지1층	956.52			
				1층	787.26			
				2층	840.69			
				3층	909.28			
				4층	909.28			
				5층	909.28			
				6층	909.28			
				7층	909.28			
				8층	909.28			
				9층	909.28			
				10층	909.28			
				11층	909.28			
				12층	909.28			

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		
가	1.동 소	1065	대		405.4			
	2.동 소	1065-1	대		428.2			
	3.동 소	1065-2	대		428.3			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				5층 505호	40.189	40.189	220,000,000	비준가액
				소유권	6.992			
			1-3. -----	-----	6.992			
			대지권	1,261.9				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 66,000,000 154,000,000	
	합 계						₩220,000,000.-	
			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 고촌읍 신곡리 소재 "고촌역" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 동류형의 업무시설, 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위여건은 무난함

.
.

(2) 교통상황

본건은 버스정류장과 전철역(고촌역)이 인근에 위치하고 있어 교통사정은 무난하며 차량 출입가능함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 건물 내 제5층 제505호로서,
외벽 : 인조석붙임 마감 등.
내벽 : 벽지 및 타일 마감.
창호 : 샷시 창호 등임.

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) | |

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔)로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 난방설비, 승강기 설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단으로 대체로 장방형의 업무시설 부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 약 12미터, 남측과 서측으로 약 8미터의 포장 도로에 각각 접함.

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) |

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 고도지구(공항공도제한해발50.50m~112.86m미만), 중심지미관지구, 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(보조간선도로)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역<공항시설법>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지구획정리사업지구(도시개발공사 확인요망)<토지구획정리사업법>, 하수처리구역(신기처리분구)<하수도법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기 타 : 없음.

광역위치도



소재지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 1065외 루체스타라펠리체 1동 5층 505호
-----	---



위치도

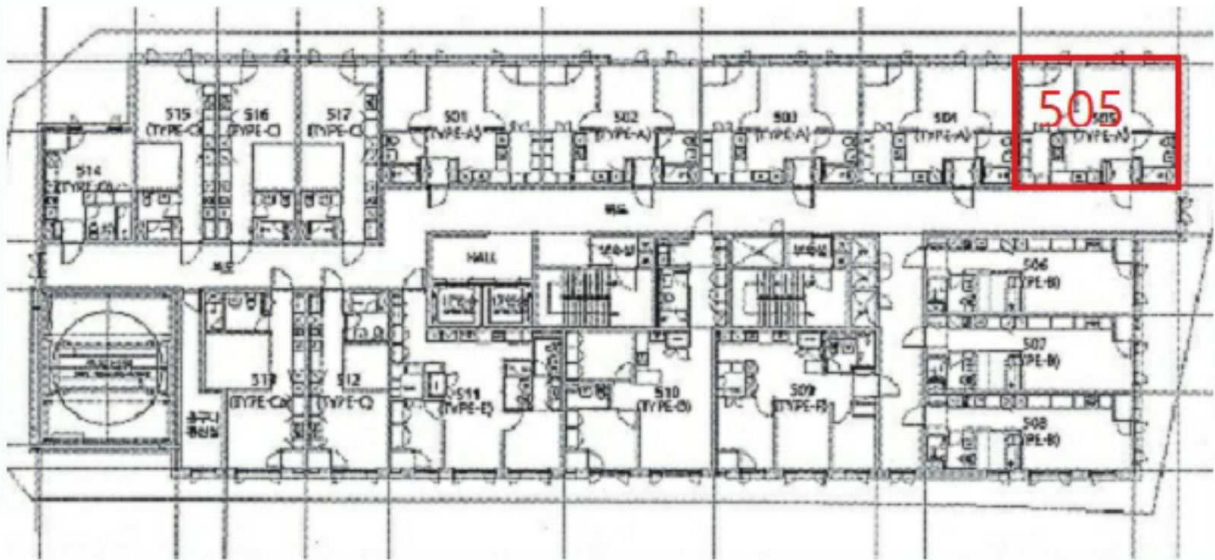


소재지	경기도 김포시 고촌읍 신곡리 1065외 루체스타라펠리체 1동 5층 505호
-----	---



건물개황도

호별배치도



본건 (루체스타라펠리체 제1동 제5층 제505호)



