

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 김환희 소유물건(2025타경2245)

의뢰인 : 의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선

감정서번호 : 해강044-2025

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

해강감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

정 영 필

감정평가액	일억오천칠백만원정(₩157,000,000.-)					
의 퇴 인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 박병선		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	의정부지방법원 남양주지원 경매1계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	김환희 (2025타경2245)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.06.27	2025.06.24 ~2025.06.27	2025.06.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	157,000,000
	합 계					₩157,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 구리시 갈매동 소재 “갈매동행정복지센터” 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서 의정부지방법원 남양주지원의 경매를 위한 감정평가건임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지 [도로명주소]	경기도 구리시 갈매동 552-6 [ 경기도 구리시 갈매순환로166번길 45			
건물명	구리갈매아너시티			
주용도	공장(지식산업센터), 지원시설(기숙사, 근린생활시설, 운동시설)			
주구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕			
규모	지하5층, 지상10층			
용도지역 및 기타 공법상 제한	준주거지역			
사용승인일	2022-12-16			
기호	층, 호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비 고
1(가)	6층 에이치614호	37.84	12.2157	

※ 대상물건에 대한 구체적 사항은 '구분건물감정평가명세표, 구분건물감정평가요항표' 참조.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준가치 및 감정평가조건

### 1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 평가하였음.

### 2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

## 4. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

### 1) 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 6월 27일로 하였음.

### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2025년 6월 24일 실지조사를 통해 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가방법의 적용 등

### 1) 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 2) 감정평가방식(「감정평가에 관한 규칙」 제11조)

원가방식	원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### 3) 감정평가방식의 결정

#### 가. 주된 평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법(대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법)을 적용하여 평가하였음.

#### 나. 다른 평가방법

본건은 구분건물의 특성상 거래사례비교법 외 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시산가액의 조정 및 평가가격의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교·검토는 생략하되, 동 유형 구분건물의 가격수준, 평가사례, 거래사례, 기타 가격 참고자료 등을 종합적으로 참작하여 합리성을 검토하였음.

## 4) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하였음.

## 6. 기타 참고사항

1) 본건의 소재지, 지번, 구조, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 집합건축물대장 등을 참조하였음.

2) 본건은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 6층 곳곳에 설치된 호별배치도(피난안내도) 등에 따라 위치확인하였음.

3) 본건은 현장조사시 이해관계인부재로서 내부확인을 하지 못하였으며 집합건축물대장상의 건축물현황도에 따라 내부구조도를 도시하였으므로 실제와 다소 차이가 있을 수 있으니 유의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### 1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례를 선정한 후 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(비준가액)을 산출하였음.

### 2. 비교 거래사례 선정

#### 1) 유사 부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

구분	소재지	건물명	층 호	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					거래단가(원/㎡)	
㉠	구리시 갈매동 552-6	구리갈매 아너시티	6층 H6**호	37.76	149,962,500	2025-01-20
					<b>3,971,465</b>	
㉡	구리시 갈매동 552-6	구리갈매 아너시티	7층 H7**호	33.11	131,253,800	2024-12-16
					3,964,174	
㉢	구리시 갈매동 552-6	구리갈매 아너시티	9층 H9**호	37.84	153,990,000	2024-09-26
					4,069,503	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 비교 거래사례 선정

상기의 거래사례 중 본건과 동일한 층에 소재하고 최근의 거래사례이며 적정한 시장가치를 반영하고 있다고 판단되는 <거래사례 ㉠>을 본건 평가에 적용할 거래사례로 선정하였음.

## 3. 사정보정

유사 부동산에 대한 거래가격수준과 방매가격수준 및 임대료수준 등을 고려할 때 선정된 <거래사례 ㉠>는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로서 별도의 사정보정요인이 없는 것으로 판단됨.(1.00)

## 4. 시점수정

구분건물의 경우 용도에 따라 특성에 적합한 지수나 수익률을 적용하여 시점수정을 하며, 본건은 지식산업센터로서 한국부동산원에서 조사·발표하는 “비주거용부동산의 자본수익률(경기지역 오피스)”을 적용하여 시점수정을 하였음.

사례	구 분	산정기간	자본수익률(%) (시점수정치)	비 고
㉠	경기 오피스	2025-01-20 ~ 2025-06-27	1.365% <b>(1.01365)</b>	오피스 지역 : 경기 (25.01.20~25.06.27)  2025년 01분기 : 0.77 2025년 02분기 : 0.77 (2025년 01분기 자료)  $(1+0.0077*71/90)*(1+0.0077*88/90)$ ≒ 1.01365

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

### 1) 가치형성요인 개관

가치형성요인이란 대상물건의 경제적가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 지식산업센터의 경우 단지외부요인, 단지내부요인, 호별요인, 기타요인 등으로 구분할 수 있음.

### 2) 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세 부 항 목
단지외부요인	외부진출의 용이성, 차량이용의 편리성, 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등
단지내부요인	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 가치형성요인 비교

기호	사례 기호	외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인	비교치	비 고
1(가)	㉠	1.00	1.00	1.03	1.00	<b>1.030</b>	거래사례와 본건은 동일한 지식산업 센터내 같은 층에 소재하여, 외부요인과 내부요인 및 기타요인은 유사하나 본건이 호별요인(항별효용 등)에서 우세함.

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	면적 (㎡)	산정가격 (원)	비준가액 (원)
1(가)	㉠	3,971,465	1.00	1.01365	1.030	37.84	156,901,508	<b>157,000,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 유사 구분건물 평가사례 등

### 1. 유사 부동산의 감정평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지	건물명	층 이	전유 면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점	목적
㉠	구리시 갈매동 552-6	구리갈매 아너시티	지하1층 BH1**호	120.05	615,000,000	2025-03-19	법원 경매
㉡	구리시 갈매동 552-6	구리갈매 아너시티	6층 S6**호	12.32	68,000,000	2024-07-25	법원 경매

### 2. 유사 부동산의 시가수준

본건과 동일한 지식산업센터내 본건과 유사한 규모의 시가수준(전유면적당 단가)은 다음과 같음.  
- 지식산업센터 : 3,900,000~4,300,000원/㎡내외

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액 결정 및 결정의견

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	시산가액(원)	비 고
1(가)	157,000,000원	

### 2. 감정평가액 결정의견

평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 인근 유사부동산의 시가수준, 감정평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되어 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 감정평가액 결정

기 호	감정평가액(원)	비 고
1(가)	157,000,000원	

## 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	경기도 구리시 갈매동	552-6 구리갈매 아너시티	공장 (지식산업 센터) 지원시설 (기숙사 근린생활 시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층				[도로명주소] 경기도 구리시 갈매순환로 166번길 45	
					지5층	2,109.7461			
					지4층	12,404.1433			
					지3층	2,945.9445			
					지2층	12,507.909			
					지1층	11,789.6092			
					1층	9,868.4818			
					2층	8,454.2874			
					3층	8,509.1805			
					4층	8,411.1708			
					5층	4,845.1458			
					6층	4,639.1791			
					7층	4,848.2391			
					8층	4,618.1791			
					9층	4,703.1017			
					10층	4,496.6115			
					옥탑1층	387.8997			
1	동 소	552-6	대		15,594.7				
1(가)			(내)	철근콘크리트구조	37.84	37.84	157,000,000		
				6층 에이치614호					
				1.소유권.대지권	12.2157	12.2157			
					-----				
					15,594.7				
							배분내역		
							토 지 : 47,100,000		
							건 물 : 109,900,000		
	합 계						₩157,000,000.-		
			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 구리시 갈매동 소재 "갈매동행정복지센터" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 구리갈매공공택지지구로서 대규모 아파트단지 및 근린생활시설, 오피스텔, 지식산업센터 등이 혼재하는 지역임.

**(2) 교통상황**

본건까지 제반 차량접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 일반적인 교통사정은 무난함.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 10층건내 6층 에이치601호로서  
 외 벽 - 외장석재마감 등  
 내 벽 - 몰탈위페인팅 등  
 창 호 - 샷시창호 등임.

**(4) 이용상태**

건축물대장상 용도는 공장(지식산업센터)임.

**(5) 설비내역**

기본적인 급배수설비, 위생설비 및 승강기설비, 화재탐지설비 및 경보설비 등이 되어 있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

부정형의 토지로서 공장(지식산업센터) 및 지원시설(근린생활시설, 기숙사) 등의 부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본 지식산업센터 사방으로 도로가 개설되어 있어 본건까지 차량접근이 용이하고 도로상태는 양호함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역(구리갈매공공주택지구), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 공공주택지구(구리갈매공공주택지구)(공공주택 특별법), 배출시설설치제한지역(물환경보전법), 준보전산지(산지관리법), 과밀억제권역(수도권정비계획법), 공장설립승인지역(공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 제1호))(수도법)

## 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) |          |

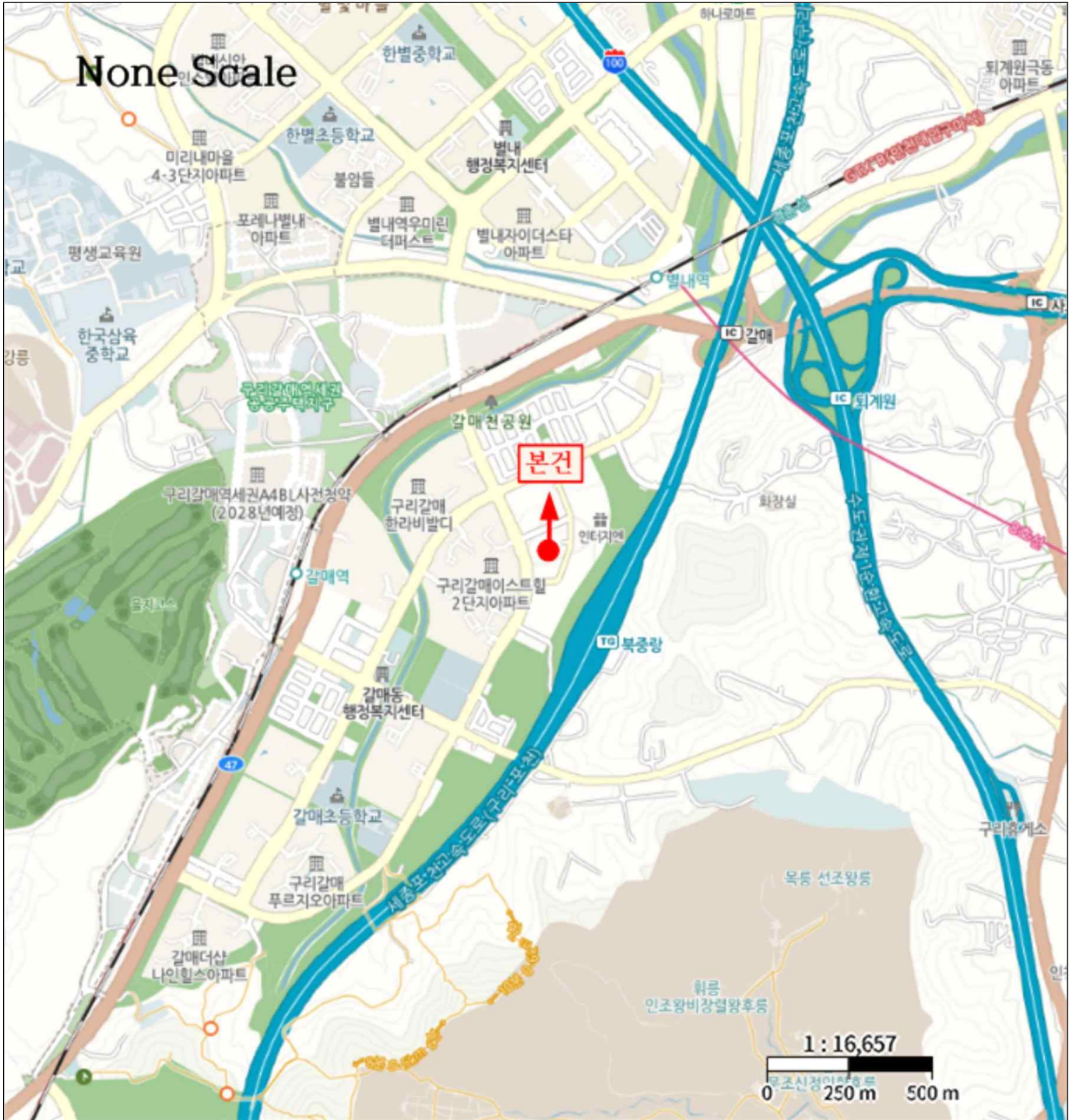
(9) 공부와의 차이  
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)  
미상임.

# 광역 위치도



소재지	경기도 구리시 갈매동 552-6 구리갈매아너시티 6층 에이치614호
-----	---------------------------------------



# 위 치 도



소 재 지	경기도 구리시 갈매동 552-6 구리갈매아너시티 6층 에이치614호
-------	---------------------------------------



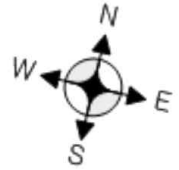
# 내부구조도



소재지

경기도 구리시 갈매동 552-6 구리갈매아너시티 6층 에이치614호

None Scale



본건 :  
구리갈매아너시티  
6층 에이치614호

(6층호별배치도)

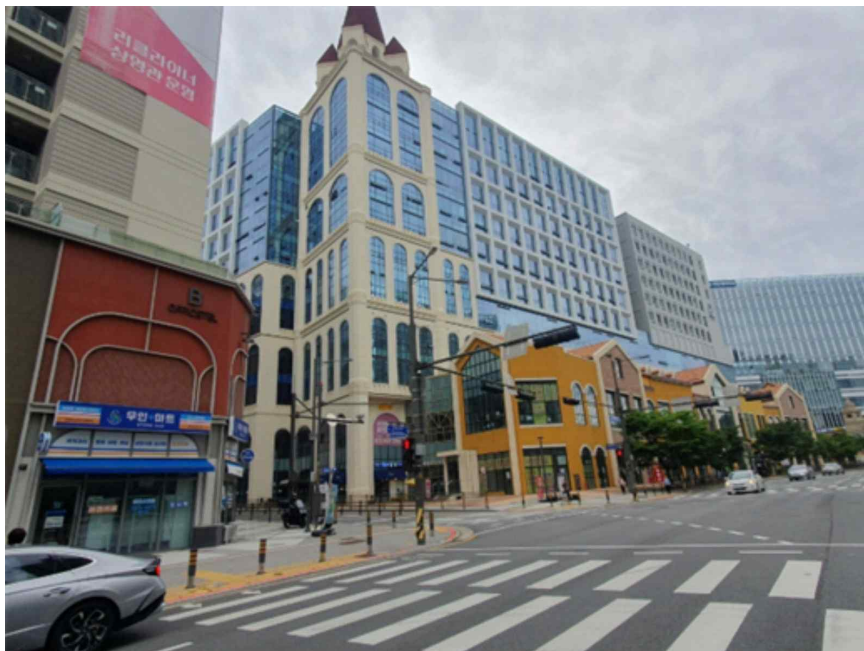


(내부구조도)

# 사 진 용 지



본건전경 - 구리갈매아너시티



본건전경 - 구리갈매아너시티

# 사 진 용 지



본건전경 - 구리갈매아너시티



구리갈매아너시티 6층 배치도(피난안내도)

# 사 진 용 지



구리갈매아너시티 6층 복도



본건 - 구리갈매아너시티 6층 H614호 출입문