

감정평가서

의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진
건명	고덕상 소유물건(2025타경30866)
감정서번호	HR2025011601

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.

HR감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
송 익 현

감정평가액	일십사억일천만원정(₩1,410,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	고덕상 (2025타경30866)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.01.21	2025.01.17 ~ 2025.01.21	2025.01.22		
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
	구분건물	3개호 이	구분건물	3개호 하 여	-	1,410,000,000 백
	합 계					₩1,410,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적 및 근거

본건은 경기도 김포시 구래동 소재 “한가람초등학교” 남서측에 위치하는 구분건물 “김포더럭스나인오피스텔” 비동 1층 111호 (집합건축물대장상 전유부분 25.76㎡, 공용부분 19.38㎡) 외 2개호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가 건으로서, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 평가하였음.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 규정에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.01.21. 로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용 권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- ① 본건은 귀원요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.
- ② 본건의 위치확인, 내부구조 및 설비 등은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 외부 관찰 및 탐문으로 파악한 표준적인 이용상태와 집합건축물대장, 건축물현황도 등 공부를 기준으로 하였는 바, 경매진행시 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 김포시 구래동 6871- 33					
건물명, 층, 호수	김포더럭스나인오피스텔 제비동 [도로명 주소] 경기도 김포시 김포한강10로133번길 142					
사용승인일	2020.10.07					
구분	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	공부상 용도	비고
기호1	111호	25.76	19.38	7.32	제2종근린 생활시설 (제조업소)	-
기호2	112호	25.76	19.38	7.32	제2종근린 생활시설 (제조업소)	-
기호3	113호	26.69	20.09	7.59	제2종근린 생활시설 (제조업소)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (단가(원/㎡))	자료 출처	거래시점
								사용승인일
# 1	구래동 6871-41	김포더럭스나 인오피스텔 제에이동	1층/ 11*호	77.77	21.9	1,300,000,000 (16,715,957)	국토교 통부실 거래가	2024. 11. 14
								2020. 01. 17
#2	구래동 6871-46	스위트엠 아크라시티 2차 비동	1층/ 10*호	34	10.07	550,000,000 (16,176,470)	국토교 통부실 거래가	2024. 10. 11
								2020. 02. 10
#3	구래동 6871-55	휴트라움 1동	1층/ 10*호	44	13.27	754,927,800 (17,157,450)	국토교 통부실 거래가	2024. 09. 02
								2024. 05. 03

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일 시행사가 건축한 건물 내 거래사례로서, 비교적 최근의 거래사례이고, 대상 물건과 이용상황 및 노후도, 구조 등에서 유사성이 있어, 비교가능성이 크다고 판단되는 <사례 #1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

(1) 개요

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 한국부동산원이 발표한 경기도 김포시 김포한강구래지역 집합상가 자본수익률을 적용함.

(2) 시점수정치 계산

시군구 등	자본수익률(%) (시점수정치 계산)
경기 김포한강구래 (24.11.14~25.01.21) (집합상가)	2024년 03분기 : -0.1 (2024년 03분기 자료) $(1-0.001*69/92) \approx 0.99925$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

(1) 기호 1,2 (vs 사례 #1)

요인구분	세부항목(주거용)	격차율	비 고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무 시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	상호 유사함.
단지내부요인	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	상호 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.07	본건은 거래사례 대비 상대적 위치 및 전용면적 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 유사함.
누 계		1.070	1.00x1.00x1.07x1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 기호 3 (vs 사례 #1)

요인구분	세부항목(주거용)	격차율	비 고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무 시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	상호 유사함.
단지내부요인	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	상호 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.10	본건은 거래사례 대비 상대적 위치 및 전용면적 등에서 우세하며, 단지내 통로와 접하여 고객과의 접근성 등에서도 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 유사함.
누 계		1.10	1.00x1.00x1.10x1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

구분	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)		비준가격(원)
					본건(㎡)	사례(㎡)	
1	1,300,000,000	1.000	0.99925	1.070	본건(㎡)	25.76	460,000,000
					사례(㎡)	77.77	
2	1,300,000,000	1.000	0.99925	1.070	본건(㎡)	25.76	460,000,000
					사례(㎡)	77.77	
3	1,300,000,000	1.000	0.99925	1.10	본건(㎡)	26.69	490,000,000
					사례(㎡)	77.77	
합 계							₩1,410,000,000원

※비준가격: 십만원단위에서 반올림 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

호가수준	전유면적당 17,000,000원 ~ 18,000,000원/㎡ 내외임.
------	--

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원) (단가(원/㎡))	자료출처	거래시점
								사용승인일
#4	구래동 6871-33	김포더럭스나 인오피스텔 제비동	1층/ 11*호	27.32	7.77	533,000,000 (19,509,517)	국토교 통부실 거래가	2024.08.12
								2020.10.07
#5	구래동 6871-33	김포더럭스나 인오피스텔 제비동	1층/ 10*호	35.12	9.99	658,000,000 (18,735,763)	국토교 통부실 거래가	2024.12.12
								2020.10.07
#6	구래동 6871-33	김포더럭스나 인오피스텔 제비동	1층/ 11*호	24.98	7.10	487,000,000 (19,495,596)	국토교 통부실 거래가	2024.02.16
								2020.10.07

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	기호1	기호2	기호3
평가액	₩460,000,000원	₩460,000,000원	₩490,000,000원
합 계	₩1,410,000,000원		

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가격과 상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 위와 같이 결정함.

(구분건물) 감정평가명세표

소 재 지	경기도 김포시 구래동 6871-33 김포더럭스나인오피스텔 비동 1층 111호외 2개호					
건 물 명	고덕상 소유물건(2025타경30866)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
		생활시설				
	지하1층		2,415.37			
	지하2층		2,494.04			
	지하3층		2,533.09			
	지하4층		1,912.38			
	지하5층		2,333.59			
	1층		1,398.24			
	2층		1,558.72			
	3층		1,558.47			
	4층~9층 (각)		1,543.95			
	10층		1,510.59			
	(전유부분의 건물의 표시)					
	제1층 제112호					비준가격
	철근콘크리트구조		25.76	25.76	460,000,000	공용부분 포함
	토지의 표시:					
	1.경기도 김포시 구래동	대	1,684.3			
	6871-33					
	2.경기도 김포시 구래동	대	1,374			
	6871-34					
	대지권의 종류:					
	1,2. 소유권					
			7.32			
	대지권의 비율:					
			1,2.x-----	7.32		
			3,058.3			

(구분건물) 감정평가명세표

소 재 지	경기도 김포시 구래동 6871-33 김포더럭스나인오피스텔 비동 1층 111호외 2개호
건 물 명	고덕상 소유물건(2025타경30866)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
3	(1동의 건물의 표시) 경기도 김포시 구래동 6871-33 김포더럭스나인 제비동 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강10로 133번길 142 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 지하1층 지하2층 지하3층 지하4층 지하5층 1층 2층 3층 4층~9층 (각) 10층	업무시설 (오피스텔), 제2종근린 생활시설		토지·건물	배분내역 토 지 : 92,000,000 건 물 : 368,000,000		
				토 지 :			
				건 물 :			
							2,415.37
							2,494.04
							2,533.09
							1,912.38
							2,333.59
							1,398.24
							1,558.72
							1,558.47
							1,543.95
							1,510.59

(구분건물) 감정평가명세표

소 재 지	경기도 김포시 구래동 6871-33 김포더럭스나인오피스텔 비동 1층 111호외 2개호
건 물 명	고덕상 소유물건(2025타경30866)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	(전유부분의 건물의 표시) 제1층 제113호 철근콘크리트구조		26.69	26.69	490,000,000	비준가격 공용부분 포함
	토지의 표시:					
	1.경기도 김포시 구래동 6871-33	대	1,684.3			
	2.경기도 김포시 구래동 6871-34	대	1,374			
	대지권의 종류:					
	1,2. 소유권		7.59			
	대지권의 비율:		1,2.x-----	7.59		
			3,058.3			
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	98,000,000	
				건 물 :	392,000,000	
	합 계				₩1,410,000,000.-	
		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 구래동 소재 "한가람초등학교" 남서측에 위치하고, 주변은 아파트단지, 오피스텔, 근린생활시설, 지식산업센터 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본 건까지 차량 출입 원활하며, 인근에 노선버스 정류장 및 김포골드라인(양촌역) 등이 소재하는 바, 제반 대중교통 사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물 내 제1층 제111호, 제112호, 제113호로서, (사용승인일:2020.10.07)

외벽: 치장벽돌 붙임 및 몰탈위 페인트 마감 등
창호: 샷시창호 등으로 조사됨.

(4) 이용상태

3개호 공통으로 집합건축물대장상 용도는 제조업소(표제부상 1층의 용도는 제2종근린생활시설)이며, 현황은 공실 상태임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기 설비, 주차장, 화재탐지 등 소방설비 등이 구비되어 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

대체로 등고평탄한 2필1단의 가장형의 토지로서, 업무시설 및 제2종근린생활시설 등의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 완충녹지를 사이에 두고 광대로가 소재하며, 서측으로 소로의 포장도로, 북측으로 보행자 전용도로가 각각 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

<구래동 6871-33>

도시지역 , 준주거지역(2014-11-27) , 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시) , 소로2류 (폭 8m~10m)(2014-11-27)(특수도로)(접합) , 종로3류(폭 12m~15m)(2014-11-27)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역 <수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역 (양촌처리분구)<하수도법>

<구래동 6871-34>

도시지역 , 준주거지역(2014-11-27) , 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시) , 종로3류 (폭 12m~15m)(2014-11-27)(접합) , 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발) <택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>

(9) 공부와의 차이

없음.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

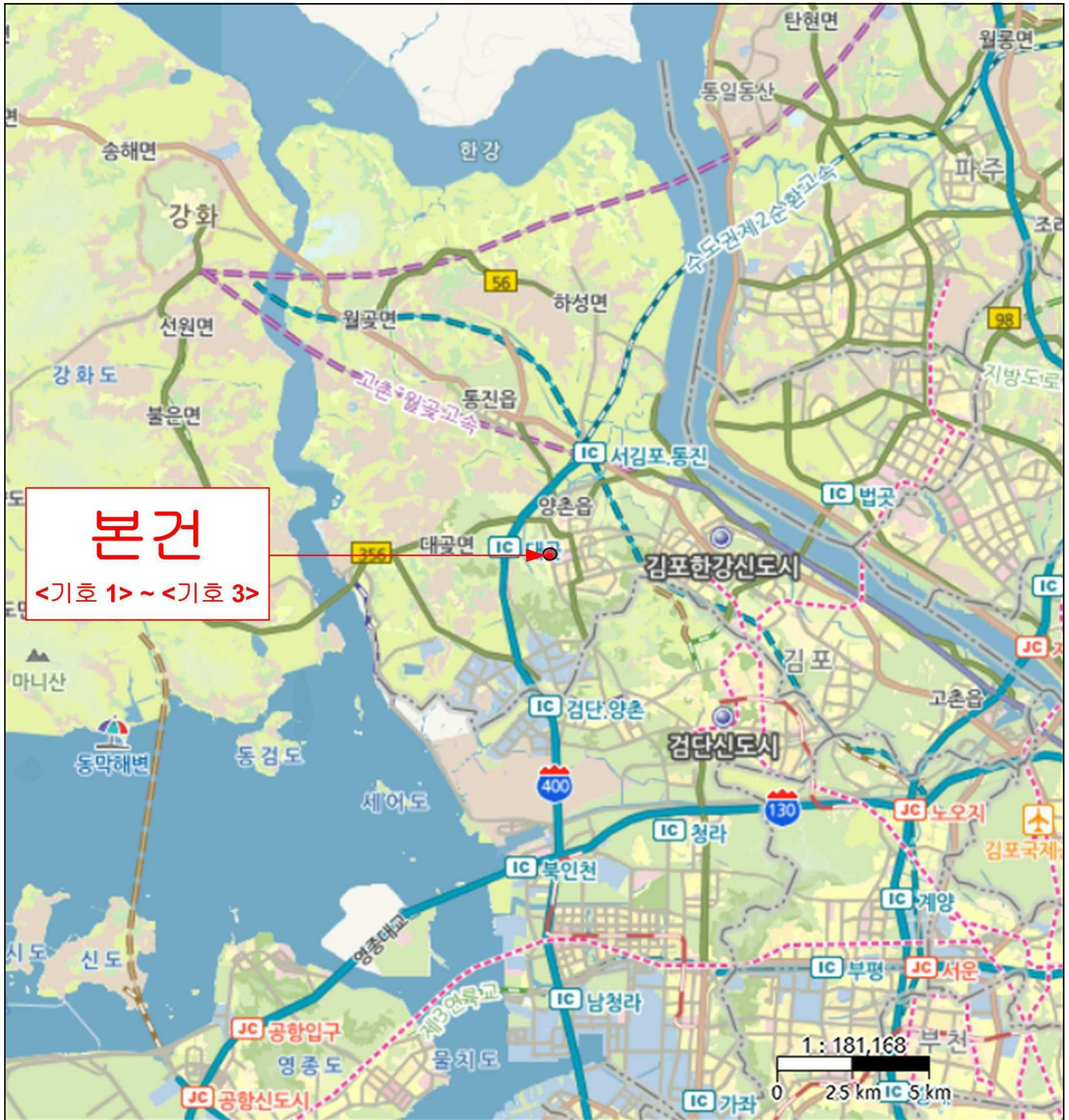
임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.

광역 위치도



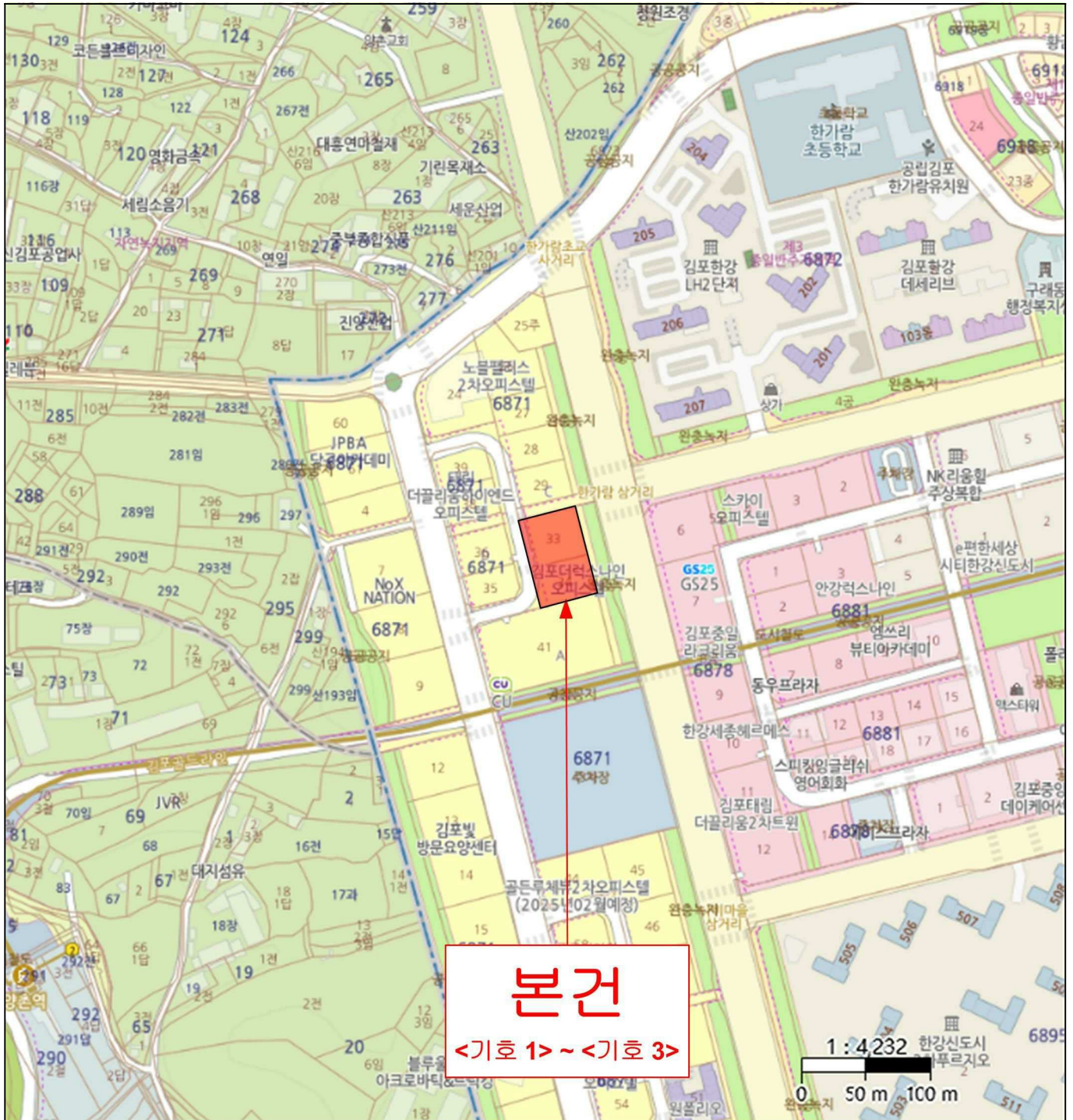
소재지	경기도 김포시 구래동 6871-33 김포더럭스나인오피스텔 비동 1층 111호
-----	--



위치도



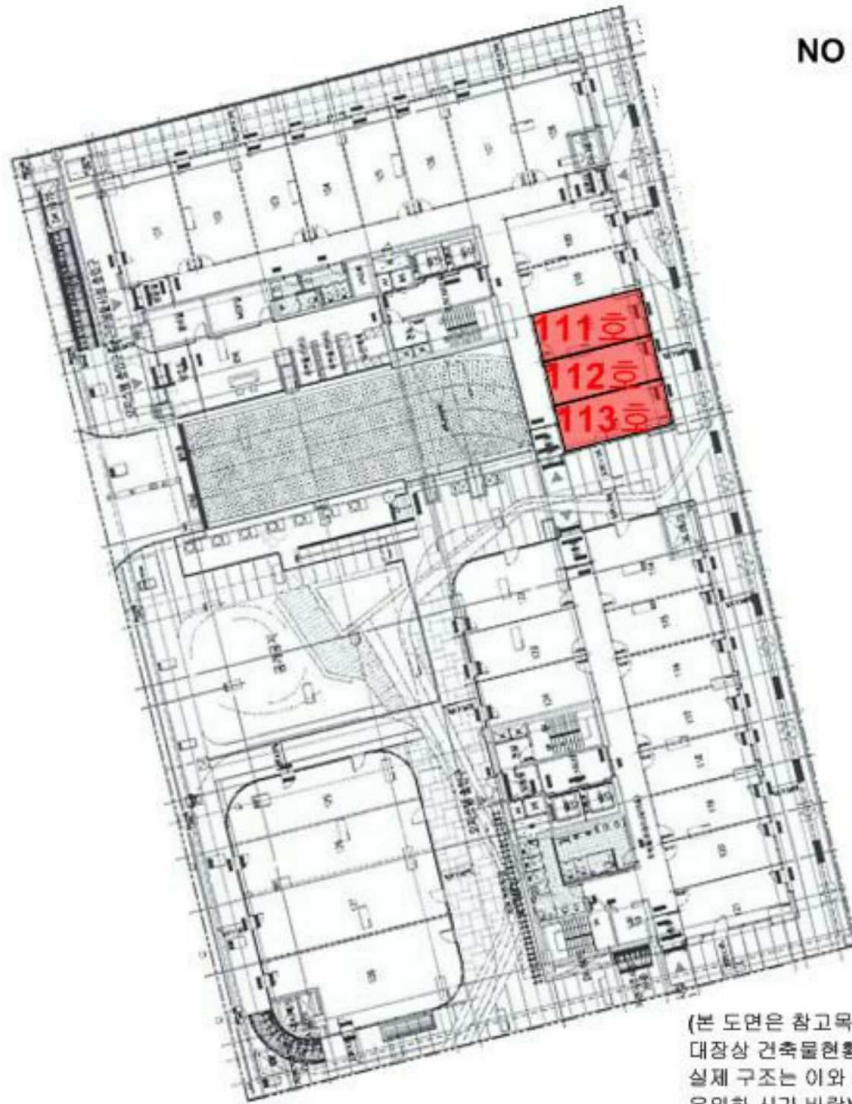
소재지	경기도 김포시 구래동 6871-33 김포더럭스나인오피스텔 비동 1층 111호
-----	--



건물개황도

<호별배치도>

NO SCALE



(본 도면은 참고목적으로 집합건축물
대장상 건축물현황도를 도시한 것이며,
실제 구조는 이와 상이할수 있으니
유의하 시기 바람)

경기도 김포시 구래동 6871-33 김포더럭스나인오피스텔
제비동 제1층 제111호, 제112호, 제113호

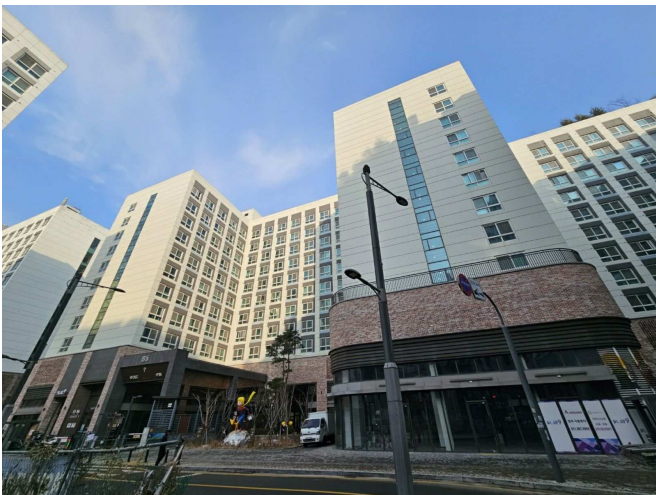
사 진 용 지



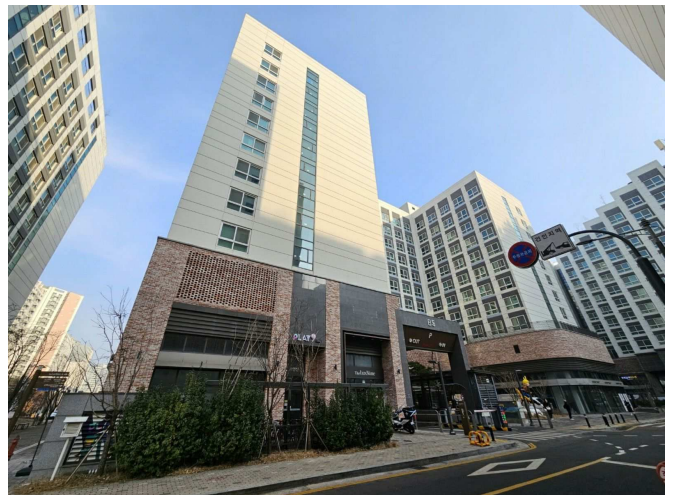
[본건 전경] 본건 북동측에서 촬영



[본건 전경] 본건 남동측에서 촬영



[본건 전경] 본건 남서측에서 촬영



[본건 전경] 본건 북서측에서 촬영

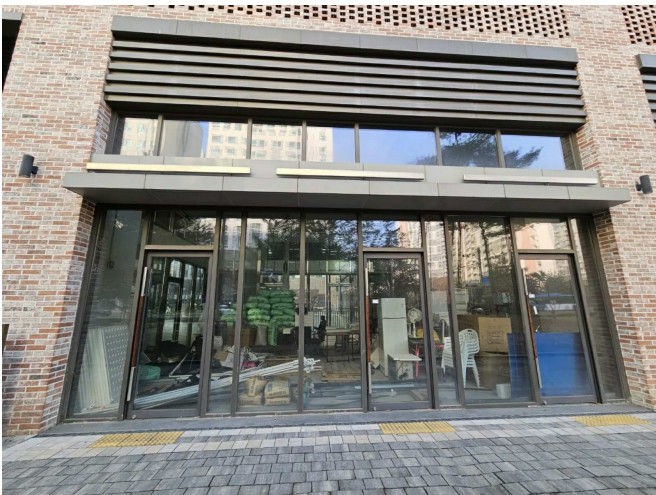
사 진 용 지



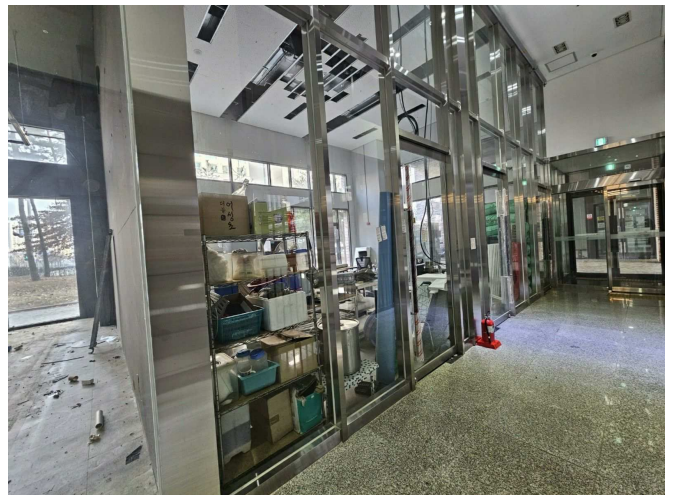
[본건 전경] <기호 1>, <기호 2>, <기호 3>



[본건 전경] <기호 1>, <기호 2>, <기호 3>



[본건 전경] <기호 1>, <기호 2>, <기호 3>

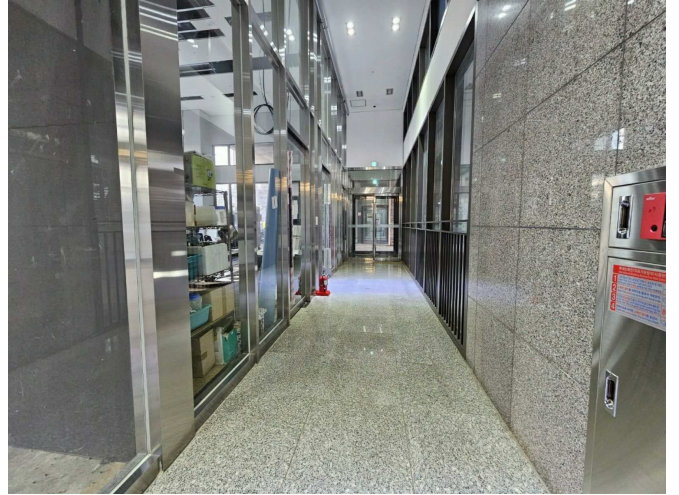


[본건 전경] <기호 1>, <기호 2>, <기호 3>

사 진 용 지



[본건 내부 전경] <기호 1>, <기호 2>, <기호 3>



[복도 전경]



[도로명 주소]

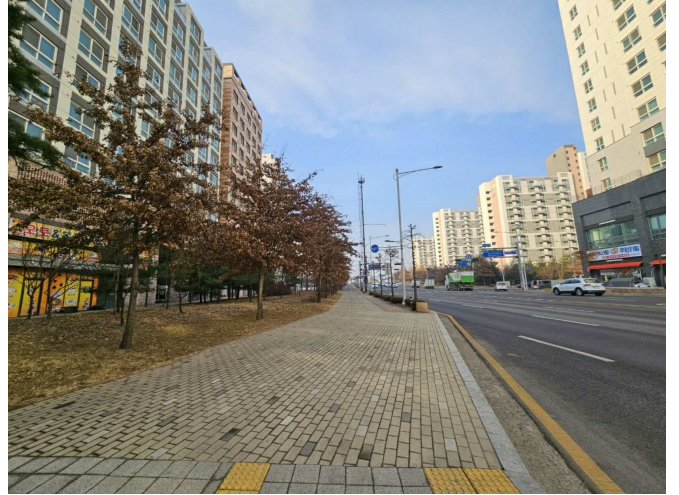


[지하 주차장 출입구]

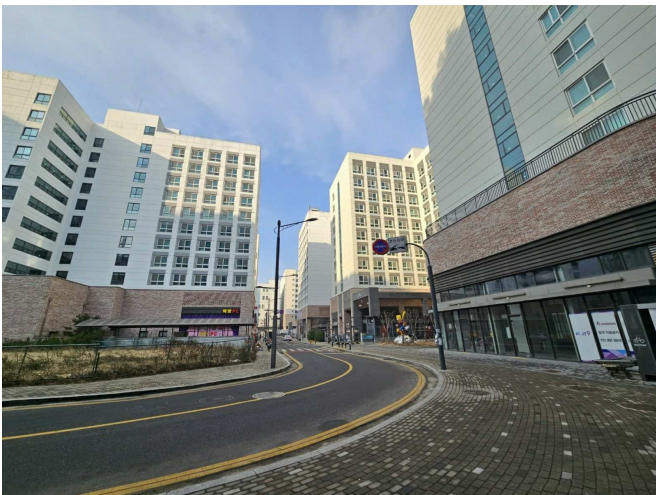
사 진 용 지



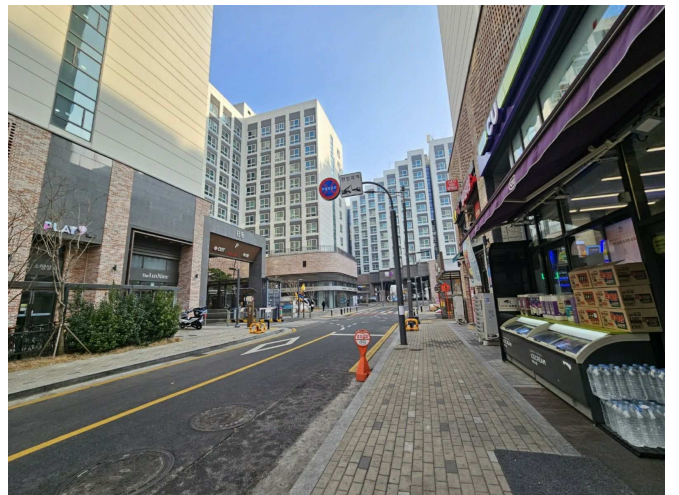
[본건 및 인도, 완충녹지 전경]
<기호 1>, <기호 2>, <기호 3>



[본건 및 주변환경]



[본건 및 주변환경]



[본건 및 주변환경]