

# 감정평가서

건명	최영숙 소유물건(2024타경5795)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진
감정서번호	부성20241023-01

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.

부성감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

지태식

감정평가액	이억육백만원정 (₩206,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최영숙 (2024타경5795)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.31	2024.10.31	2024.10.31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	--	206,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩206,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가의 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 구래동 소재 “호수초등학교” 북동측 인근에 위치하는 김포한강 듀클래스 제10층 제1036호의 구분건물로, 경매 목적을 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.10.31를 기준시점으로 함.

### 5. 기타 참고사항

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 김포시 구래동 6877- 5 [도로명 주소] 경기도 김포시 김포한강5로 321		
건물명/층/호수	김포한강 듀클래스 제10층 제1036호		
용도	공장 (지식산업센터)	사용승인일	2022. 12. 14
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
	57.5000	54.6849	13.8329

\* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	경기도 김포시 구래동 6877- 5	김포한강 듀클래스	13층 1337호	65.6706	15.7985	236,290,000	3,598,109	2024.07.15
								2022.12.14

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처 : 등기사항전부증명서

#### (2) 비교 사례의 선정

상기 사례는 본건 인근의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래되어 사례로 비교성이 높다고 판단되어 이를 비교 사례로 선정함.

### 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상 거래사례로 판단됨. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정치의 산정

**(2024.07.15 ~ 2024.10.31)**

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 자본수익률 지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경기도 오피스 자본수익률지수”를 활용하여 산정하였으며, 기준시점 당시 가격지수가 공시되지 않은 경우 가장 최근의 가격지수를 기준하였음.

오피스

지역 : 경기

2024년 03분기 : 0.55

2024년 04분기 : 0.55 (2024년 03분기 자료)

$(1+0.0055 \times 78/92) \times (1+0.0055 \times 31/92) \approx 1.00652$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교치의 산정

요인 구분	세부항목	비교치	비고
단지외부요인	외부진출의 용이성	1.00	대체로 대등시됨.
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	동력자원 및 노동력확보의 용이성		
	대중교통의 편의성		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	공급 및 처리시설의 상태 등		
단지내부요인	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	1.00	대체로 대등시됨.
	입주업체의 용도 및 지원시설의 규모		
	단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성		
	단지내 주차의 편리성 유무		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도 등		
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	대체로 대등시됨.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부평면방식		
	전유면적의 비율 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등시됨.
비교치계	<b>1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00</b>	<b>1.000</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례 가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격(원)	시산가액(원)
기호1	236,290,000	1.00	1.00652	1.000	57.000/65.6706	206,429,434	206,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고 가격자료

### 1. 인근지역 유사 부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 180,000,000원 ~ 220,000,000원 내외임.

### 2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권(㎡)	평가금액(원)	평가목적	기준시점
								사용승인일
A	김포시 구래동 6877-5	김포한강 듀클래스	12층 1220호	56.4775	13.5869	204,000,000	담보	2023.05.26
								2022.12.14
B	김포시 구래동 6877-5	김포한강 듀클래스	14층 1414호	56.4775	13.5869	208,000,000	담보	2023.05.06
								2022.12.14
C	김포시 구래동 6877-5	김포한강 듀클래스	11층 1124호	57.8550	13.9183	205,000,000	담보	2023.06.23
								2022.12.14

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액 : 206,000,000원

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	경기도 김포시 구래동 6877- 5	김포한강 듀클래스	제10층 제1036호	57.5000	13.8329	206,000,000



# 구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 김포시 구래동 6877-5 김포한강 듀클래스 제10층 제1036호					
건 물 명	최영숙 소유물건(2024타경5795)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	대지권의 종류 : 1. 소유권  대지권의 비율 : 1.		13.8329 ----- 13,824.9	13.8329	<b>배분내역</b>  토 지 : 61,800,000 건 물 : 144,200,000  <b>W206,000,000.-</b>	
	<b>합 계</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 구래동 소재 "호수초등학교" 북동측 인근에 위치하고, 주위는 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재된 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 버스정류장이 인근에 소재한 바 제반교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

프리캐스트콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건내 제10층 제1036호로서,

외벽 : 복합판넬 및 강화유리 마감.

내벽 : 몰탈위페인트 마감.

바닥 : 패어그라스창임.

## (4) 이용상태

공장(지식산업센터)으로서, 기준시점 현재 "공실상태"임.

## (5) 설비내역

승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 위생설비 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 토지로서, 공장(지식산업센터) 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

남측으로 종로한면의 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

## (9) 공부와의 차이

없음.

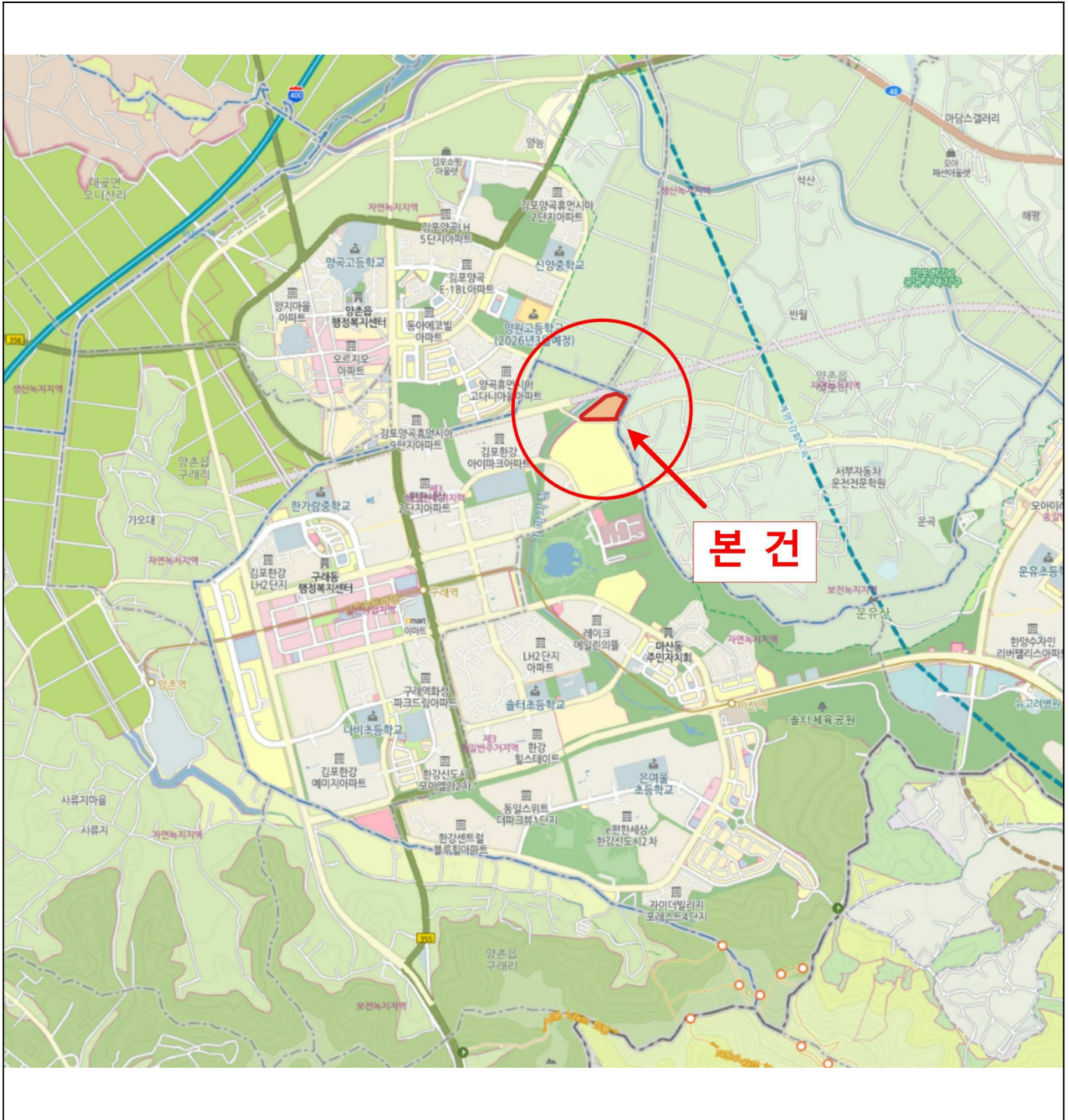
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	경기도 김포시 구래동 6877-5 김포한강 듀클래스 10층 1036호
------------	--



# 상 세 위 치 도

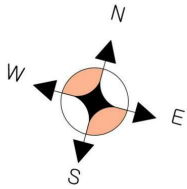


소재지

경기도 김포시 구래동 6877-5 김포한강 듀클래스 10층 1036호



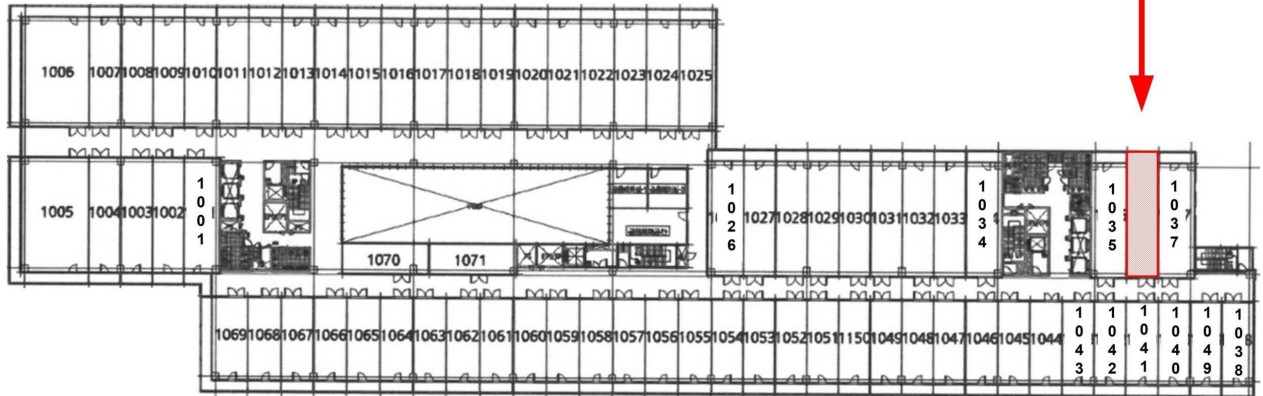
# 건물개황도



## 호별 배치도

임의 축척

**본건 (10층 1036호)**

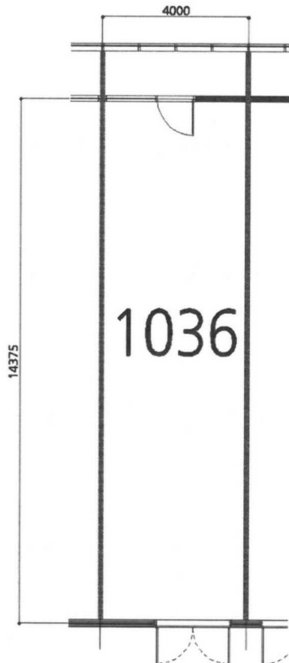


# 건물개황도

## 구조도

임의 축척

**본건 (10층 1036호)**





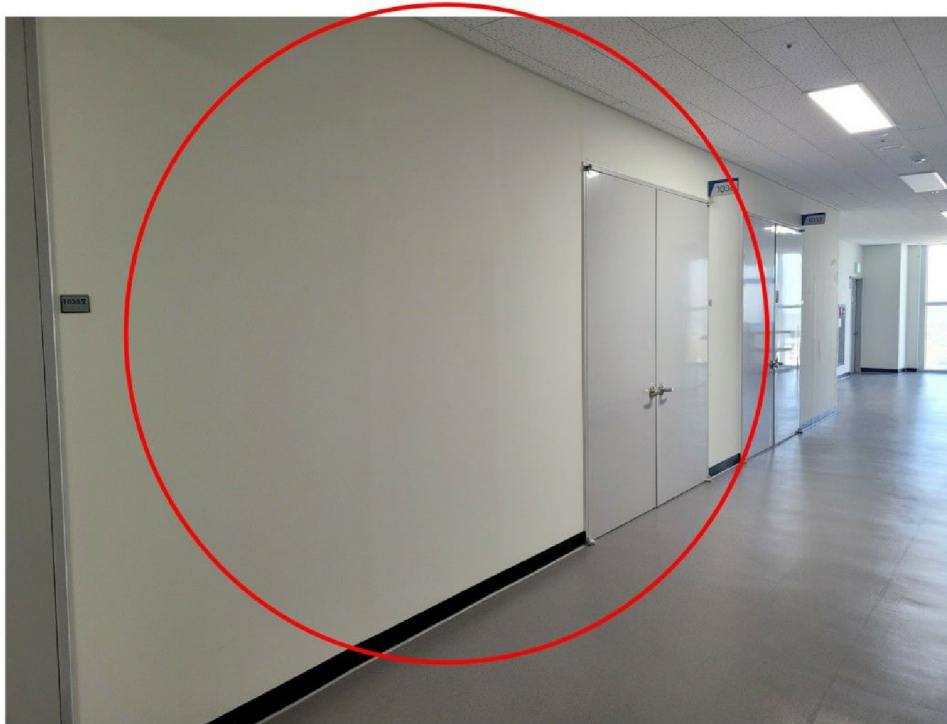
본 건물 내 집합건물 : 「남서측」에서 촬영



본 건물 내 집합건물 : 「남동측」에서 촬영



본건 전경 : 「남동측」에서 촬영



본건 전경 : 「남서측」에서 촬영