

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박규람 소유물건
(2025타경33843)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 송애순

감정평가서번호: 동서25A070101

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

동서감정평가사사무소

[부동산] 감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 진 순

감정평가액	이억사천삼백만원정 (₩243,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박 규 람 (2025타경33843)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.02	2025.07.01 ~ 2025.07.02	2025.07.03		
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	1개호	구분건물	1개호	-	243,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩243,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 구래동 소재 ‘한가람초등학교’ 남측 인근에 위치하는 김포안강럭스 나인 19층 1902호에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항의 ‘시장가치’ 를 기준으로 감정평가하고 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사가 완료된 2025. 07. 02. 입니다.

4. 감정평가 방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교는 검토하지 않고 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다. 단, 귀원 요청에 의거하여 본건 오피스텔의 토지와 건물에 귀속되는 가격을 각 배분하여 [구분건물] 감정평가명세표상에 표기하였습니다.

5. 그 밖의 사항

- (1) 현장조사 시점, 본건은 폐문부재로 인하여 내부를 확인할 수 없었는바 외관·집합건축물대장상의 건축물현황도 및 같은 오피스텔의 표준적 이용상황 등을 참고하였습니다.
- (2) 본건 집합건축물대장(전유부)상에 ‘위반건축물’ {건축과-41907(2020. 10. 19.)호에 의거 위반건축물 표기[위반내용: 무단용도변경, 위반시기: 2019년경, 시정명령내용: 자진원상복구명령]}로 등재되어 있으니 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가격형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 김포시 구래동 6881-3 [도로명주소: 경기도 김포시 김포한강9로75번길 132]		
건물명·층·호수	김포안강럭스나인 19층 1902호		
용도	업무시설 (오피스텔)	사용승인일	2018. 08. 23.
면적	전유면적 (㎡)	공용면적*) (㎡)	대지권면적 (㎡)
	45.8532	68.593	9.7375

*)공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 '공용부분' 면적임

3. 거래사례의 선정

(1) 비교 거래사례의 선정 및 사유

인근지역 내 오피스텔 중, 대상물건과 물적 유사성이 있는 거래사례#1을 비교 거래사례로 다음과 같이 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 유사 부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호 (용도)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	김포시 구래동 6881-3	김포안강 럭스나인	19층 190□호	45.8532	9.7375	260,000,000	2022.08.02
							2018.08.23
#2	김포시 구래동 6882-1외	e편한세상시티 한강신도시	14층 141□호	43.5902	9.2511	223,000,000	2023.11.20
							2018.12.13

4. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 거래사례#1은 매도자와 매수자 간의 정상적인 가격범위 내의 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

5. 시점수정

(1) 시점수정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례의 거래시점과 기준시점의 시간적 불일치로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우에 이를 정상화하는 작업으로서, 본건은 오피스텔이므로 한국부동산원이 조사·발표한 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “오피스텔 매매가격지수 (경기)”을 활용하여 비교하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정치 산정 [지수기준월 2023년 12월 = 100]

구 분	매매가격지수
거래사례 거래시점 매매가격지수 (2022.07. 지수 적용)	104.09
본건 기준시점 매매가격지수 (2025.06. 지수 미발표로 인하여 2025.05. 지수 적용)	97.37
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$97.37 / 104.09 \approx 0.93544$

6. 가치형성요인의 비교

요인구분	세 부 항 목	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	같은 오피스텔 내에 소재하는바, 외부요인에서 본건은 거래사례#1 대비 대등합니다. (1.00)
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감 상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	같은 오피스텔 내에 소재하는바, 내부요인에서 본건은 거래사례#1 대비 대등합니다. (1.00)
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적, 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	층별 효용 등의 호별요인에서 본건은 거래사례#1 대비 대등하거나 유사합니다. (1.00)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	유사합니다. (1.00)
가치형성요인 비교치 결정		$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.000$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교} \times \text{면적비교}$$

사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
260,000,000	1.00	0.93544	1.000	$\frac{45.8532}{45.8532}$	243,214,400	243,000,000

III. 참고가격 자료

1. 매매호가 수준

본건과 같은 오피스텔 내, 본건과 비교성있는 규모 오피스텔 호가(방매가)는 층별 등의 차이에 따라 220,000,000원 ~ 250,000,000원 내외 수준으로 조사됩니다.

2. 감정평가선례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
김포시 구래동 6881-3	김포안강 럭스나인	7층 72□호	46.4059	9.855	경매	224,000,000	2022.08.16
김포시 구래동 6881-3	김포안강 럭스나인	19층 190□호	45.8532	9.7375	담보	240,000,000	2022.08.04
김포시 구래동 6881-3	김포안강 럭스나인	17층 172□호	46.4059	9.855	담보	220,000,000	2023.11.14

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

감정평가 대상물건			전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
경기도 김포시 구래동 6881-3	김포안강 럭스나인	19층 1902호	45.8532	9.7375	243,000,000

2. 결정의견

참고가격자료 등에 의해 상기 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 감정평가대상의 평가목적 및 부동산의 가격 추이 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

[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' 남측 인근에 위치하며 부근은 아파트 단지, 업무시설(오피스텔) 및 각종 근린생활시설 등이 소재합니다.

(2) 교통상황

본건까지 제차량 진·출입 무난하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(김포골드선 구래역)이 소재합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 20층 중 19층 1902호로서,
외벽: 석재붙임 마감 등.
창호: 샷시 창호 입니다.

(4) 이용상태

'오피스텔'입니다.

(5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 소화전, 승강기, 화재탐지설비, 스프링쿨러설비, 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형 토지를 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 건부지로 이용 중입니다.

[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

북측으로 로폭 약 15m 내외의 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 종로2류(폭 15m~20m) (2014-11-27)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2019-07-26)(철도과)<철도안전법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>.

(9) 공부와의 차이

-

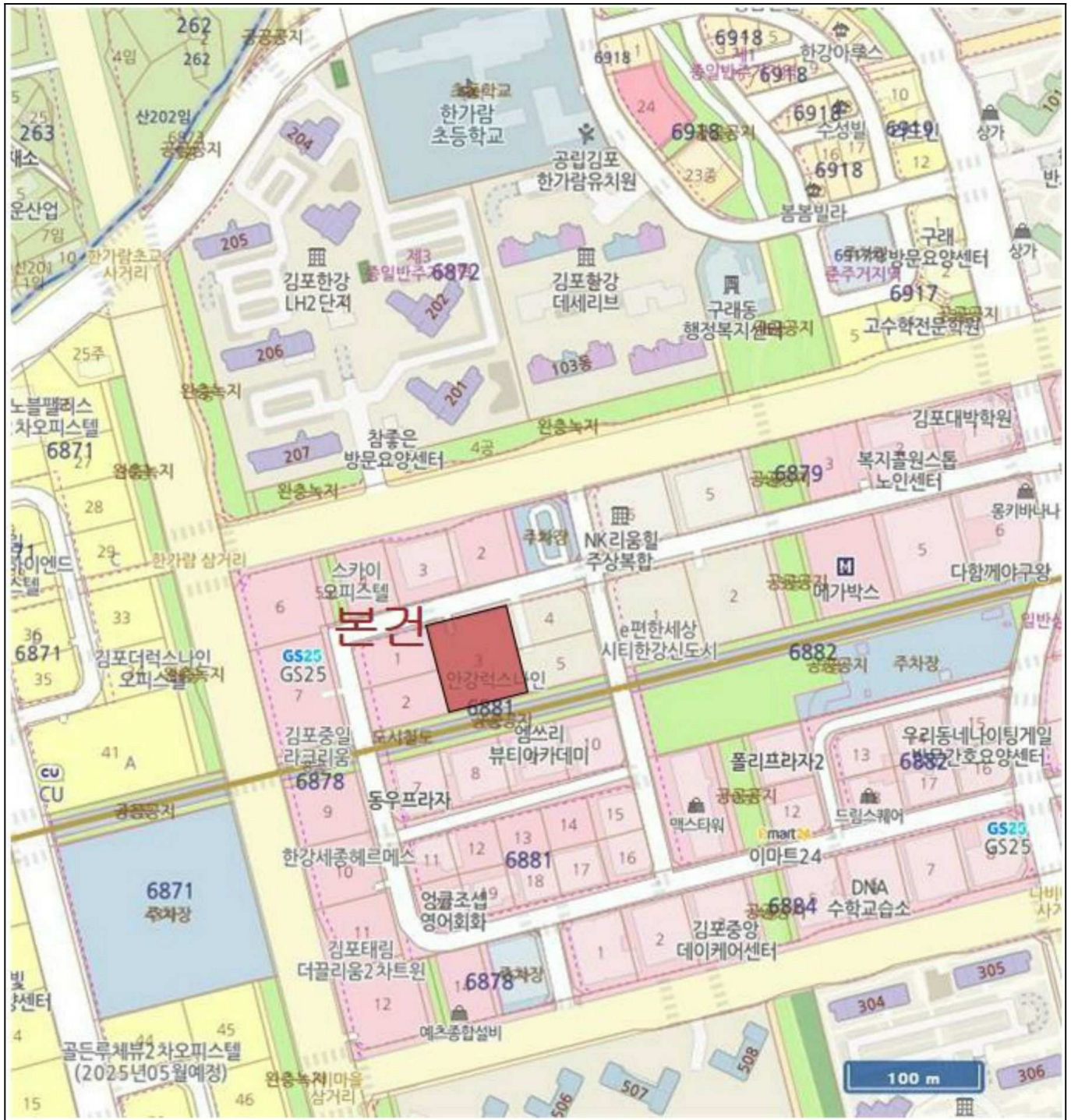
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상처리하였습니다.

위 치 도



소재지	경기도 김포시 구래동 6881-3 김포안강럭스나인 19층 1902호
-----	---------------------------------------

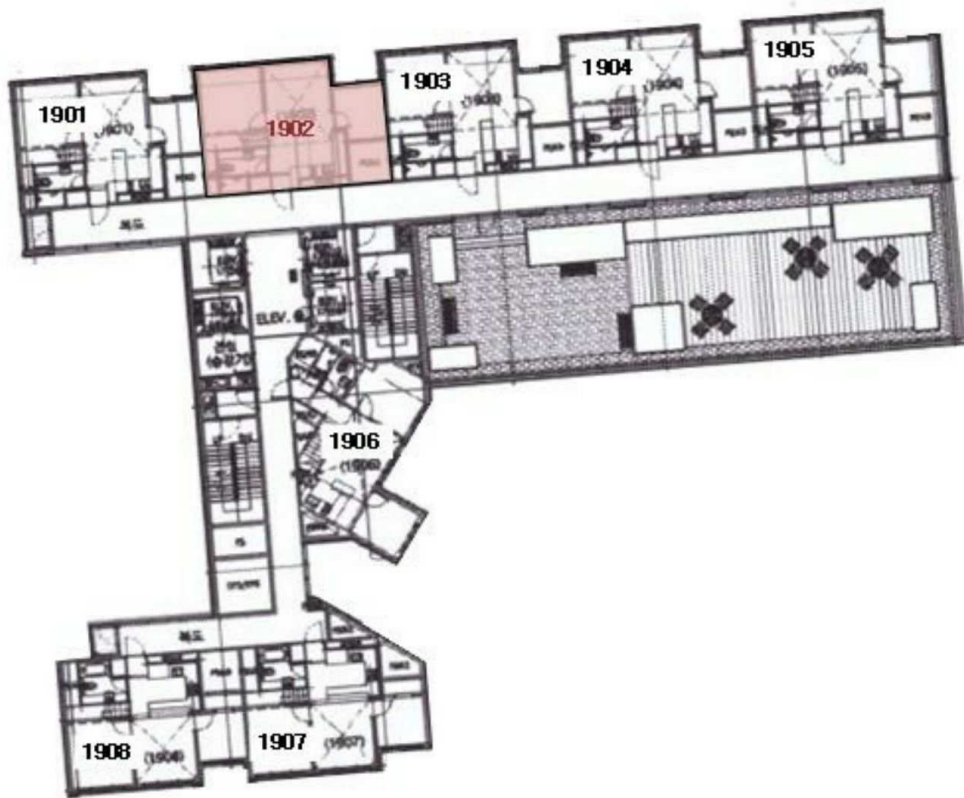


건물개황도

* 본 건 : 경기도 김포시 구래동 6881-3

김포안강역스나인 19층 1902호 *

Free Scale



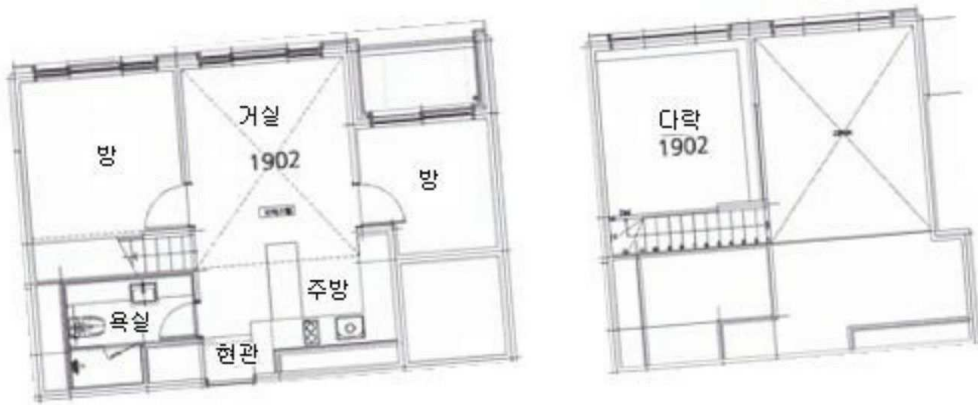
[19층 호별배치도]

건 물 개 황 도

* 본 건 : 경기도 김포시 구래동 6881-3

김포안강력스나인 19층 1902호 *

Free Scale



[19층 1902호 내부구조(집합건축물대장상 건축물현황도에 의함)]



[]



[]



[]



[]