

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	홍희준 담보물 경기도 김포시 구래동 6871-60외 1필지 상보르영무파라드김포한강1동 제1층 제120호 외
의 뢰 인	성남동부새마을금고 이사장
감정평가서번호	경일10-250213-207-01

이 감정평가는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 있으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인들은 책임을 지지 않습니다.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관
 (주)경일감정평가법인


서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX. (02)2142-3803

감정평가 요약

■ 담보물건

소재지	경기도 김포시 구래동 6871-60외 1필지 양보르영무파라드김포한강1동 제1층 제120호 외		
물건종류	구분건물	이용상황	상업용

■ 감정평가액

구분	면적(m ²) 또는 수량	감정평가액(원)
구분건물	14개호	4,412,000,000
합계	-	4,412,000,000

■ 임대내역 및 권리내역

구분	내용		비고
임대현황	보증금(원)	-	세부내역 후첨 "임대내역" 참조
	월 임대료(원)	-	
근저당권 및 전세권	근저당권	-	세부내역 후첨 "권리내역" 참조
	전세권	-	
지상권 및 압류 등	지상권	-	
	압류 등	-	

■ 담보물 종합의견

안정성·수요성 ·환가성 등	본건은 담보로서의 환가성, 안정성 등과 대상물건의 특성 등을 종합 참고하여 결정하였으며, 본건의 현황과 공부의 물적동일성이 인정됩니다.
기타 참고사항	-

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

김회석

21 21 21



(주)경일감정평가법인

대표이사

김호성

(서명 또는 인)



감정평가액	사십사억일천이백만원정(₩4,412,000,000.-)				
의뢰인	성남동부새마을금고 이사장			감정평가 목적	담보(적정성 검토)
채무자	홍희준			제출처	성남동부새마을금고
소유자 (대상업체명)	더홍컴퍼니주식회사			기준가치	시장가치
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서			기준시점	조사기간
				2025.02.21	작성일 2025.02.21
감정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가
	구분건물	14개호	구분건물	14개호	-
		이	하	여	백
	합계				₩4,412,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	심사자 : 감정평가사				
	 김회석				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 구래동 소재 "김포한가람초등학교" 남서측에 위치하는 구분건물[주용도: 공장, 명칭: 양보르 영무파라드 김포한강, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 양보르 영무파라드 김포한강 제1동 제1층 제120호 외 13개 호수로서, 성남동부새마을금고의 적정 담보가치 산정(적정성 검토)을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

소재지	경기도 김포시 구래동 6871-60외 (경기도 김포시 김포한강10로133번길 165 (구래동))				
명칭 동/층/호수	양보르 영무파라드 김포한강 제1동 제1층 제120호 외 13개호				
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적(m ²)	연면적(m ²)	층수 (지하/지상)
	대	준주거	4,935.1	38,171.89	-3/10
	주구조	주용도	사용승인일	단지규모	
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	공장	2022.03.08	동수 1	세대/호 -/417

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(m ²)		공용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지권 (m ²)	비고
		공부	사정				
(1)	양보르 영무파라드 김포한강 1/1/20	53.68	53.68	53.6	107.28	13.87	근린생활시설
(2)	양보르 영무파라드 김포한강 1/2/209	42.8	42.8	42.74	85.54	11.06	근린생활시설
(3)	양보르 영무파라드 김포한강 1/2/210	42.8	42.8	42.74	85.54	11.06	근린생활시설
(4)	양보르 영무파라드 김포한강 1/2/211	42.8	42.8	42.74	85.54	11.06	근린생활시설
(5)	양보르 영무파라드 김포한강 1/2/212	48.15	48.15	48.09	96.24	12.44	근린생활시설
(6)	양보르 영무파라드 김포한강 1/2/213	48.15	48.15	48.09	96.24	12.44	근린생활시설
(7)	양보르 영무파라드 김포한강 1/2/214	118.81	118.81	118.67	237.48	30.70	근린생활시설
(8)	양보르 영무파라드 김포한강 1/2/215	42.8	42.8	42.74	85.54	11.06	근린생활시설
(9)	양보르 영무파라드 김포한강 1/2/216	42.8	42.8	42.74	85.54	11.06	근린생활시설
(10)	양보르 영무파라드 김포한강 1/2/217	42.8	42.8	42.74	85.54	11.06	근린생활시설
(11)	양보르 영무파라드 김포한강 1/2/218	42.8	42.8	42.74	85.54	11.06	근린생활시설
(12)	양보르 영무파라드 김포한강 1/2/219	42.8	42.8	42.74	85.54	11.06	근린생활시설
(13)	양보르 영무파라드 김포한강 1/2/220	42.8	42.8	42.74	85.54	11.06	근린생활시설
(14)	양보르 영무파라드 김포한강 1/2/221	42.8	42.8	42.74	85.54	11.06	근린생활시설
합계		696.79	696.79	695.85	1,392.64	180.05	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 21일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 02월 17일 ~ 2025년 02월 21일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

- 본건 임대관계 확인은 이해관계인 부재 등으로 인해 귀 금고와 협의 후 생략하였습니다.
- 본건의 위치확인 및 내부구조는 집합건축물대장상 등재된 건축물현황도 및 현 점유부분에 의거하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가 방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가 방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (m ²)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/m ²)	거래시점
							사용승인일
A	구래동 6871-50	김포구래동하우스디 어반 오피스텔 -/1/109	31.12	근린생활시설	740,000,000	23,800,000	2023.02.01
							2020.12.22
B	구래동 6882-8	맥스타워 -/1/106	62.35	근린생활시설	1,075,000,000	17,200,000	2025.01.09
							2020.07.15
C	구래동 6878-14	연세6차:라스토케 -/지상2/204	93.6	근린생활시설	736,000,000	7,860,000	2024.04.25
							2018.07.18
D	구래동 6881-9	태경프라자 -/2/204	88.14	근린생활시설	570,000,000	6,470,000	2024.06.10
							2020.10.16
E	구래동 6879-3	앨리즈골드 오피스텔 -/3/304	193.46	근린생활시설	1,296,000,000	6,700,000	2023.05.29
							2019.11.29

※ 사례도면은 후첨 "상세위치도" 참조

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례(B)"를 "기호(1)", "거래사례(D)"를 "기호(2)~(14)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(B) : 본건 기호(1)

본건은 구분건물(근린생활시설)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 경기 (집합상가) 자본수익률을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2024년 4분기	0.15	2024년 4분기 수익률
2025.01.09 ~ 2025.02.21	0.072	$(1+0.0015*44/92) \approx 1.00072$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사례 기호(D) : 본건 기호(2)~(14)

본건은 구분건물(근린생활시설)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 경기 (집합상가) 자본수익률을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2024년 2분기	0.43	2024년 2분기 수익률
2024년 3분기	0.32	2024년 3분기 수익률
2024년 4분기	0.15	2024년 4분기 수익률
2024.06.10 ~ 2025.02.21	0.655	$(1+0.0043*21/91)*(1+0.0032)*(1+0.0015) \\ *(1+0.0015*52/92) \approx 1.00655$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ [상업용]

요인구분	세부항목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

■ 비교치

본건 기호	사례 기호	외부요인 ^{※1)}	내부요인 ^{※2)}	호별요인 ^{※3)}				기타 요인 ^{※4)}	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
(1)	B	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.855
(2)~(6)	D	0.90	1.00	1.00	1.00	1.03	1.03	0.95	0.881
(7)	D	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05	0.95	0.898
(8)~(14)	D	0.90	1.00	1.00	0.95	1.03	0.98	0.95	0.838

※1) 외부요인 : 고객유동성과의 적합성, 차량이용의 편의성 등을 고려하였습니다.

※2) 내부요인 : 대체로 유사합니다.

※3) 호별요인 : 위치별 효용, 전유부분의 면적 등을 고려하였습니다.

※4) 기타요인 : 평가목적, 안정성, 수요성, 환가성 등을 고려하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
(1)	17,200,000	1.000	1.00072	0.855	14,716,588	14,700,000
(2)	6,470,000	1.000	1.00655	0.881	5,737,405	5,740,000
(3)	6,470,000	1.000	1.00655	0.881	5,737,405	5,740,000
(4)	6,470,000	1.000	1.00655	0.881	5,737,405	5,740,000
(5)	6,470,000	1.000	1.00655	0.881	5,737,405	5,740,000
(6)	6,470,000	1.000	1.00655	0.881	5,737,405	5,740,000
(7)	6,470,000	1.000	1.00655	0.898	5,848,115	5,850,000
(8)	6,470,000	1.000	1.00655	0.838	5,457,373	5,460,000
(9)	6,470,000	1.000	1.00655	0.838	5,457,373	5,460,000
(10)	6,470,000	1.000	1.00655	0.838	5,457,373	5,460,000
(11)	6,470,000	1.000	1.00655	0.838	5,457,373	5,460,000
(12)	6,470,000	1.000	1.00655	0.838	5,457,373	5,460,000
(13)	6,470,000	1.000	1.00655	0.838	5,457,373	5,460,000
(14)	6,470,000	1.000	1.00655	0.838	5,457,373	5,460,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (m ²)	결정단가 (원/m ²)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	상보르 영무파라드 김포한강 1/1/120	53.68	14,700,000	789,096,000	789,000,000
(2)	상보르 영무파라드 김포한강 1/2/209	42.8	5,740,000	245,672,000	246,000,000
(3)	상보르 영무파라드 김포한강 1/2/210	42.8	5,740,000	245,672,000	246,000,000
(4)	상보르 영무파라드 김포한강 1/2/211	42.8	5,740,000	245,672,000	246,000,000
(5)	상보르 영무파라드 김포한강 1/2/212	48.15	5,740,000	276,381,000	276,000,000
(6)	상보르 영무파라드 김포한강 1/2/213	48.15	5,740,000	276,381,000	276,000,000
(7)	상보르 영무파라드 김포한강 1/2/214	118.81	5,850,000	695,038,500	695,000,000
(8)	상보르 영무파라드 김포한강 1/2/215	42.8	5,460,000	233,688,000	234,000,000
(9)	상보르 영무파라드 김포한강 1/2/216	42.8	5,460,000	233,688,000	234,000,000
(10)	상보르 영무파라드 김포한강 1/2/217	42.8	5,460,000	233,688,000	234,000,000
(11)	상보르 영무파라드 김포한강 1/2/218	42.8	5,460,000	233,688,000	234,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (m ²)	결정단가 (원/m ²)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(12)	양보르 영무파라드 김포한강 1/2/219	42.8	5,460,000	233,688,000	234,000,000
(13)	양보르 영무파라드 김포한강 1/2/220	42.8	5,460,000	233,688,000	234,000,000
(14)	양보르 영무파라드 김포한강 1/2/221	42.8	5,460,000	233,688,000	234,000,000
합 계		696.79	-	-	4,412,000,000

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 인근	14,000,000~16,000,000원/m ²	1층 상가
본건 인근	5,000,000~6,000,000원/m ²	2층 상가

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (m ²)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/m ²)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	구래동 6871-60	상보르 영무파라드 김포한강 1동/1층/101	52.46	근린생활 시설	908,000,000	17,300,000	2024.12.16	공매(NPL)
							2022.03.08	
2	구래동 6871-60	상보르 영무파라드 김포한강 1동/1층/106	52.46	근린생활 시설	916,000,000	17,500,000	2022.05.16	담보
							2022.03.08	
3	구래동 6871-33	김포 THE럭스나인 오피스텔 B동/1층/101	41.13	근린생활 시설	988,000,000	24,000,000	2024.01.18	법원 경매
							2020.10.07	
4	구래동 6881-4	태립 더 끌리움 1차 1층/114	60.23	근린생활 시설	1,200,000,000	19,900,000	2024.07.23	담보
							2018.11.12	
5	구래동 6917	통칭: 그랑프라자 2층/204	143.36	근린생활 시설	1,352,000,000	9,430,000	2023.09.21	법원 경매
							2016.08.26	
6	구래동 6879-3	앨리츠골드 오피스텔 2층/202	100.62	근린생활 시설	693,000,000	6,890,000	2024.01.29	법원 경매
							2019.11.29	

※ 사례도면은 후첨 "상세위치도" 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계		경기			김포시			구래동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	
상가/점포	81.82	75.67	63	81.76	88.72	6	0	0	0	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

감정평가액 (원)

4,412,000,000

구분건물 감정평가명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (m ²)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 김포시 구래동 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강10로 133번길 165 (구래동)	6871-60, 6871-61 상보르영무 파라드 김포한강 1동	공장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 지1층 지2층 지3층				
1	"	6871-60	대	준주거지역	2,173.7			
2	"	6871-61	대	준주거지역	2,761.4			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제120호 1 소유권대지권 2 소유권대지권	53.68 6.11 ----- 2,173.7 7.76 ----- 2,761.4	53.68 6.11 ----- 7.76	789,000,000	공용면적 53.6m ² 포함

구분건물 감정평가명세표

페이지: 2

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (m ²)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제209호	42.8	42.8	246,000,000	공용면적 42.74m ² 포함
				1 소유권대지권	4.87	4.87		
					-----	2,173.7		
				2 소유권대지권	6.19	6.19		
					-----	2,761.4		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제210호	42.8	42.8	246,000,000	공용면적 42.74m ² 포함
				1 소유권대지권	4.87	4.87		
					-----	2,173.7		
				2 소유권대지권	6.19	6.19		
					-----	2,761.4		
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제211호	42.8	42.8	246,000,000	공용면적 42.74m ² 포함
				1 소유권대지권	4.87	4.87		
					-----	2,173.7		
				2 소유권대지권	6.19	6.19		
					-----	2,761.4		

구분건물 감정평가명세표

페이지: 3

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (m ²)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제212호	48.15	48.15	276,000,000	공용면적 48.09m ² 포함
				1 소유권대지권	5.48 ----- 2,173.7	5.48		
				2 소유권대지권	6.96 ----- 2,761.4	6.96		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제213호	48.15	48.15	276,000,000	공용면적 48.09m ² 포함
				1 소유권대지권	5.48 ----- 2,173.7	5.48		
				2 소유권대지권	6.96 ----- 2,761.4	6.96		
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제214호	118.81	118.81	695,000,000	공용면적 118.67m ² 포함
				1 소유권대지권	13.53 ----- 2,173.7	13.53		
				2 소유권대지권	17.17 ----- 2,761.4	17.17		

구분건물 감정평가명세표

페이지: 4

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (m ²)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제215호	42.8 4.87 ----- 2,173.7	42.8 4.87 ----- 6.19	234,000,000	공용면적 42.74m ² 포함
				1 소유권대지권				
				2 소유권대지권	6.19 ----- 2,761.4	6.19		
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제216호	42.8 4.87 ----- 2,173.7	42.8 4.87 ----- 6.19	234,000,000	공용면적 42.74m ² 포함
				1 소유권대지권				
				2 소유권대지권	6.19 ----- 2,761.4	6.19		
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제217호	42.8 4.87 ----- 2,173.7	42.8 4.87 ----- 6.19	234,000,000	공용면적 42.74m ² 포함
				1 소유권대지권				
				2 소유권대지권	6.19 ----- 2,761.4	6.19		

구분건물 감정평가명세표

페이지: 5

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (m ²)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제218호	42.8	42.8	234,000,000	공용면적 42.74m ² 포함
				1 소유권대지권	4.87	4.87		

					2,173.7			
				2 소유권대지권	6.19	6.19		

					2,761.4			
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제219호	42.8	42.8	234,000,000	공용면적 42.74m ² 포함
				1 소유권대지권	4.87	4.87		

					2,173.7			
				2 소유권대지권	6.19	6.19		

					2,761.4			
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제220호	42.8	42.8	234,000,000	공용면적 42.74m ² 포함
				1 소유권대지권	4.87	4.87		

					2,173.7			
				2 소유권대지권	6.19	6.19		

					2,761.4			

구분건물 감정평가명세표

페이지: 6

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (m ²)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제221호	42.8	42.8	234,000,000	공용면적 42.74m ² 포함
				1 소유권대지권	4.87	4.87		
					-----	-----		
					2,173.7			
				2 소유권대지권	6.19	6.19		
					-----	-----		
					2,761.4			
합 계							₩4,412,000,000.-	
				이	하	여	백	

구분 건물 감정 평가 요항표(1)

위 치	본건은 경기도 김포시 구래동 소재 '김포한가람초등학교' 남서측에 위치합니다.
주 위 환경	본건 인근으로 아파트단지, 오피스텔, 지식산업센터 및 각종 근린생활시설이 소재하는 등 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량통행 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
토지의 형상 및 이용상황	본건은 일단의 등고 평탄한 세장형 토지로서, 일단의 지식산업센터 건부지로 이용 중입니다.
인 도로 상황	본건 필지 동측으로 노폭 약 24미터, 북측으로 노폭 약 15미터의 도로와 접합니다.
토지이용계획 관 계	기호(1) : 도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 공공공지(저측), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축 분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법> 기호(2) : 도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 공공공지(저측), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축 분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>

구분 건물 감정 평가 요항표(2)

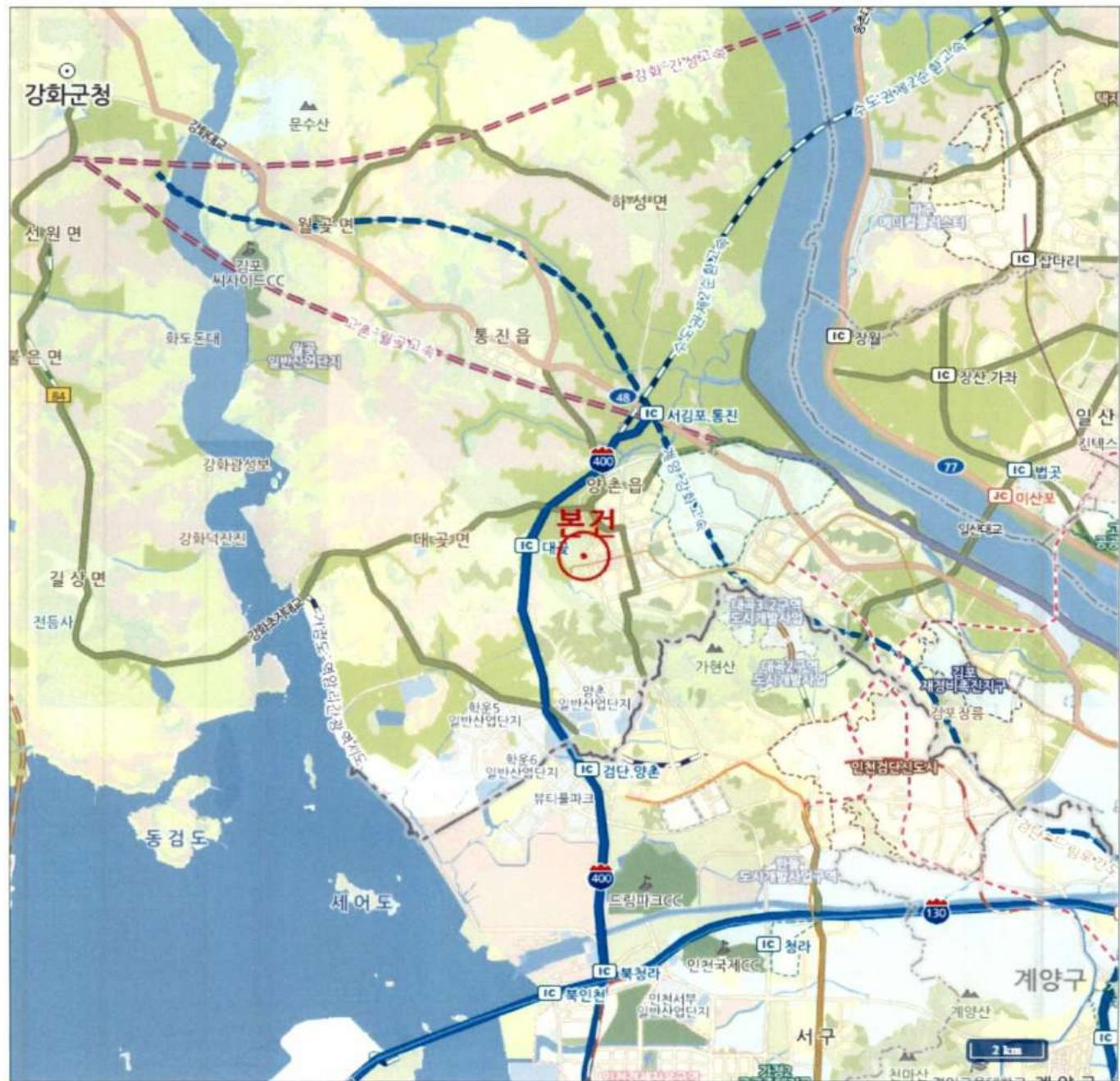
건물 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층건 중 제1동 제1층 제120호 외 14개호수로서, 외벽 : 석재붙임 및 강화유리 등 마감 내벽 : 페인팅 마감 창호 : 알루미늄 샤시창호 마감 등입니다.
이용 상황	본건 공부상 근린생활시설입니다.
부대 설비	기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비 등이 구비되어 있습니다.
부합 물 및 종물 관계	-
임대 상황	미상입니다.
공부와의 차이 및 기타사항	-

광역위치도

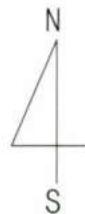


소재지

경기도 김포시 구래동 일대

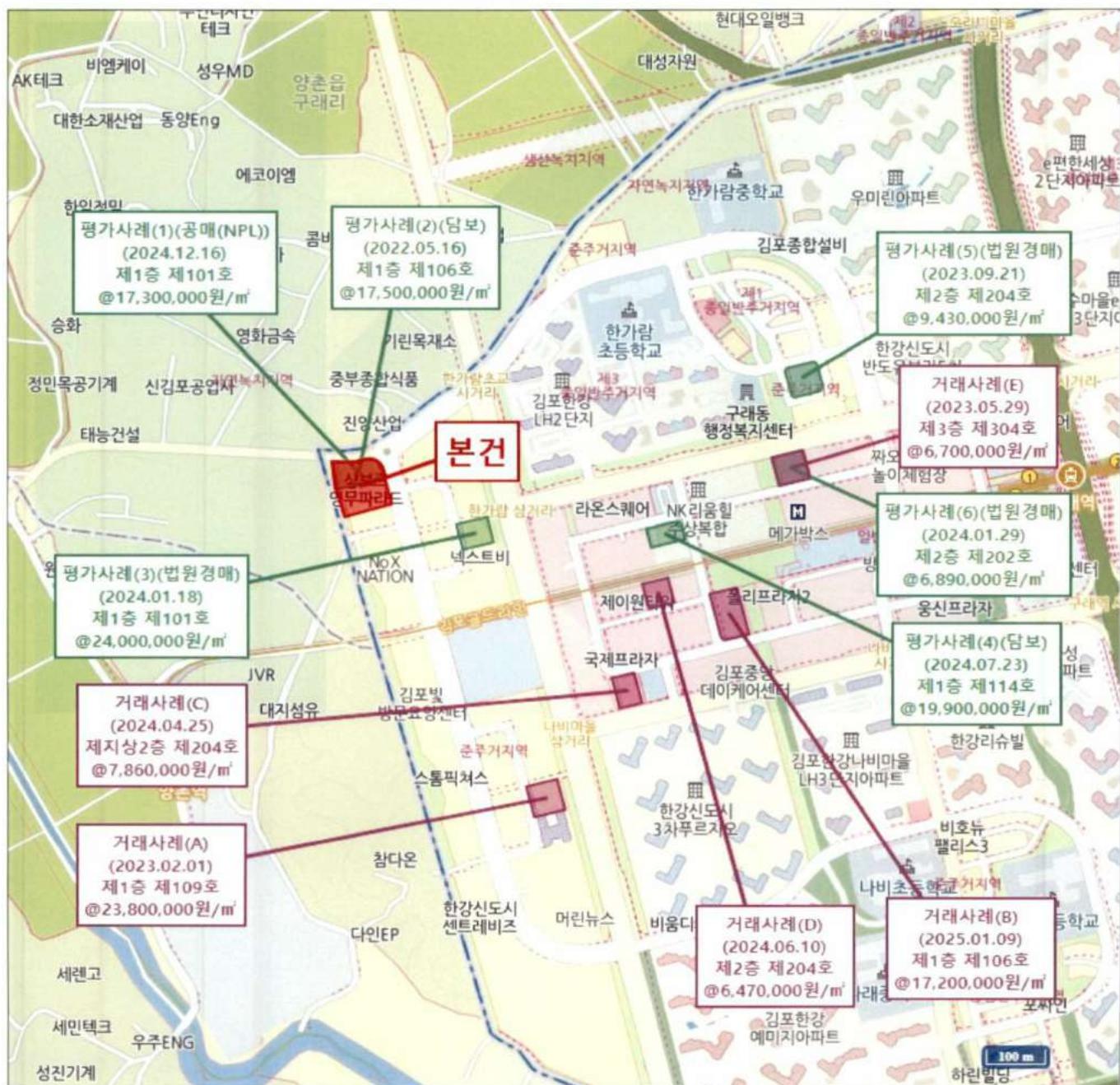


상 세 위 치 도



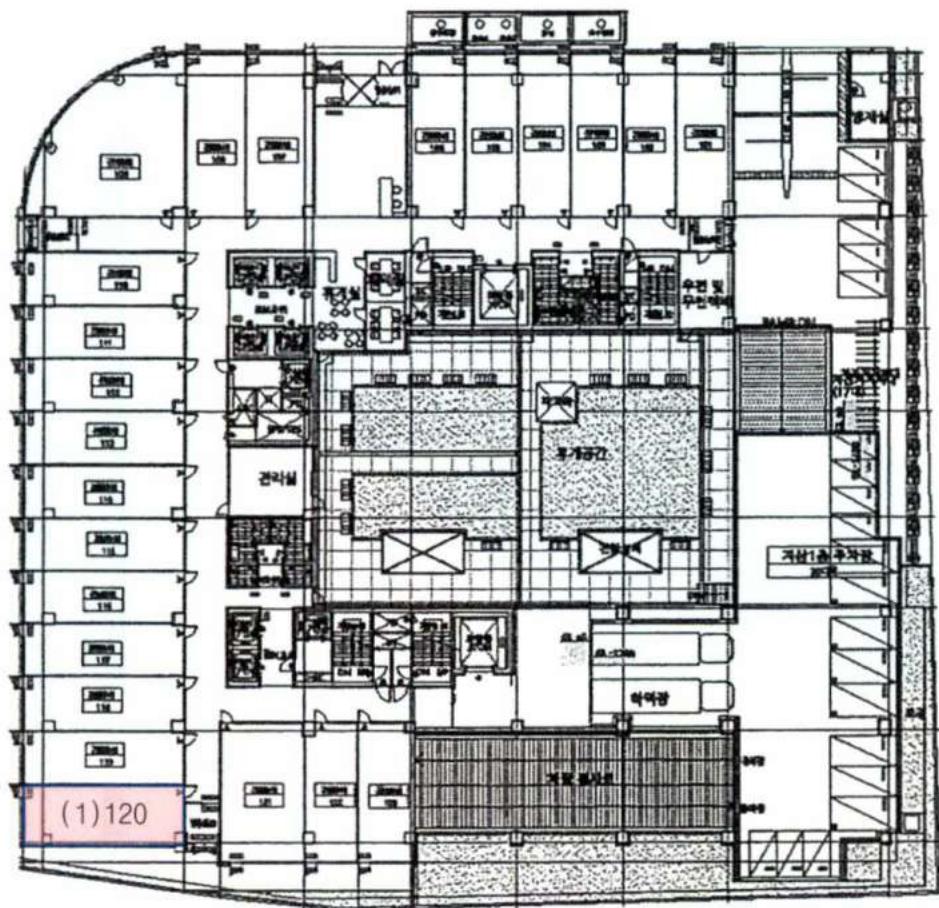
소재지

경기도 김포시 구래동 6871-60 양보르영무파라드 제1층 제120호 외



건 물 개 황 도

호별배치도

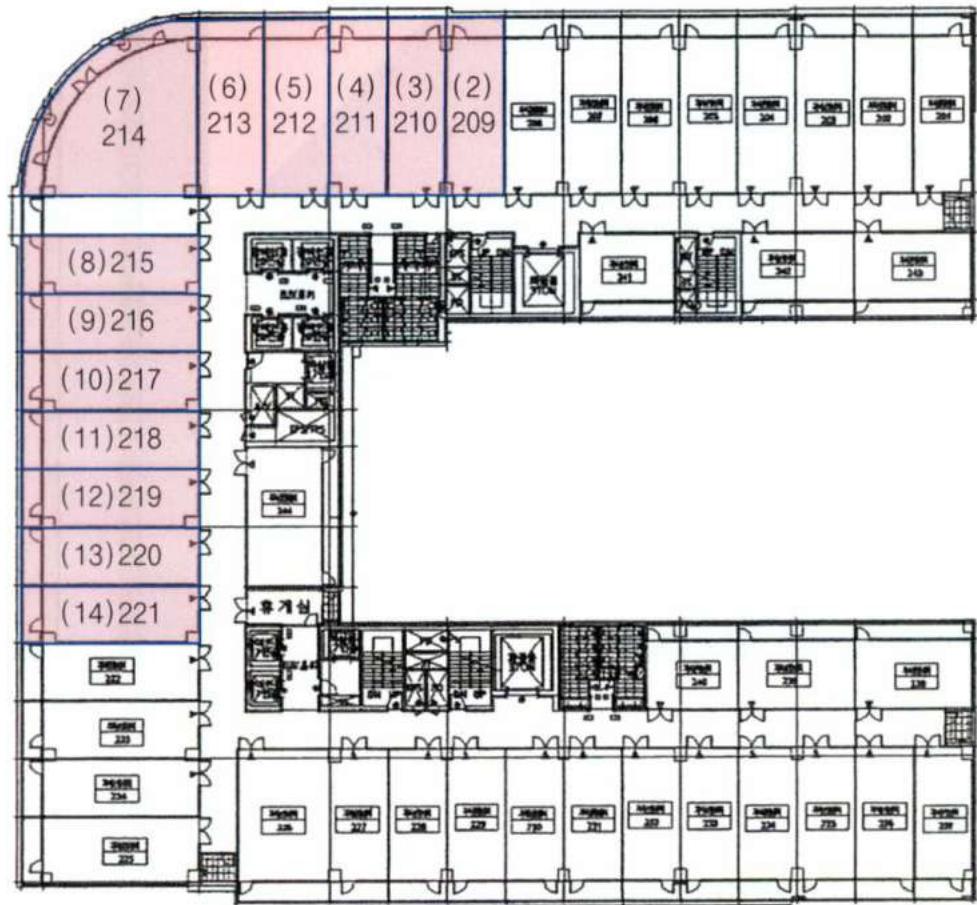


< 양보르영무파라드김포한강1동 제1층 >

건 물 개 황 도

4

호별배치도



< 상보르영무파라드김포한강1동 제2층 >

사 진 용 지



【본 건물 전경】



【주위 환경】



【주위 환경】

사진용지



【기호(1) 전경】



【기호(2)~(7) 전경】



【기호(8) 전경】

사 진 용 지



【기호(9) 전경】



【기호(10)~(13) 전경】



【기호(14) 전경】

권리내역조사표

표시근거 : 등기사항전부증명서

1. 근저당권

발급(열람)일자 : 2025-02-18

순위	채권최고액(원)	근저당권자	설정접수일자	비고
		【해당사항없음】		
합계				

2. 전세권

순위	전세금액(원)	전세권자	설정접수일자	비고
		【해당사항없음】		
합계				

3. 기타 제한 사항(지상권 및 압류 등)

순위	종별	권리자	설정접수일자	비고 (존속기간)
		【해당사항없음】		

임대내역조사표

1. 임 대 현황(자가사용, 무상사용 및 공실 포함)

2. 기타 전입세대

구분건물 감정평가명세표

페이지: 1

구분건물 감정평가명세표

페이지: 2

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (m ²)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제209호 1,2 소유권대지권	42.8 4.87 ----- 2,173.7	42.8 4.87 ----- 2,173.7	246,000,000 토지 · 건물 토 지 : 73,800,000 건 물 : 172,200,000	공용면적 42.74m ² 포함
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제210호 1,2 소유권대지권	42.8 4.87 ----- 2,173.7	42.8 4.87 ----- 2,173.7	246,000,000 토지 · 건물 토 지 : 73,800,000 건 물 : 172,200,000	공용면적 42.74m ² 포함
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제211호 1,2 소유권대지권	42.8 4.87 ----- 2,173.7	42.8 4.87 ----- 2,173.7	246,000,000 토지 · 건물 토 지 : 73,800,000 건 물 : 172,200,000	공용면적 42.74m ² 포함

구분건물 감정평가명세표

페이지: 3

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (m ²)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제212호 1,2 소유권대지권	48.15 5.48 ----- 2,173.7	48.15 5.48 ----- 2,173.7	276,000,000 토지 · 건물 토 지 : 82,800,000 건 물 : 193,200,000	공용면적 48.09m ² 포함
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제213호 1,2 소유권대지권	48.15 5.48 ----- 2,173.7	48.15 5.48 ----- 2,173.7	276,000,000 토지 · 건물 토 지 : 82,800,000 건 물 : 193,200,000	공용면적 48.09m ² 포함
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제214호 1,2 소유권대지권	118.81 13.53 ----- 2,173.7	118.81 13.53 ----- 2,173.7	695,000,000 토지 · 건물 토 지 : 208,500,000 건 물 : 486,500,000	공용면적 118.67m ² 포함

구분건물 감정평가명세표

페이지: 4

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (m ²)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제215호 1,2 소유권대지권	42.8 4.87 ----- 2,173.7	42.8 4.87 ----- 2,173.7	234,000,000 토지 · 건물 토 지 : 70,200,000 건 물 : 163,800,000	공용면적 42.74m ² 포함
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제216호 1,2 소유권대지권	42.8 4.87 ----- 2,173.7	42.8 4.87 ----- 2,173.7	234,000,000 토지 · 건물 토 지 : 70,200,000 건 물 : 163,800,000	공용면적 42.74m ² 포함
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제217호 1,2 소유권대지권	42.8 4.87 ----- 2,173.7	42.8 4.87 ----- 2,173.7	234,000,000 토지 · 건물 토 지 : 70,200,000 건 물 : 163,800,000	공용면적 42.74m ² 포함

구분건물 감정평가명세표

페이지: 5

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (m ²)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제218호 1,2 소유권대지권	42.8 4.87 ----- 2,173.7	42.8 4.87 ----- 2,173.7	234,000,000 토지 · 건물 토 지 : 70,200,000 건 물 : 163,800,000	공용면적 42.74m ² 포함
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제219호 1,2 소유권대지권	42.8 4.87 ----- 2,173.7	42.8 4.87 ----- 2,173.7	234,000,000 토지 · 건물 토 지 : 70,200,000 건 물 : 163,800,000	공용면적 42.74m ² 포함
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제220호 1,2 소유권대지권	42.8 4.87 ----- 2,173.7	42.8 4.87 ----- 2,173.7	234,000,000 토지 · 건물 토 지 : 70,200,000 건 물 : 163,800,000	공용면적 42.74m ² 포함

구분건물 감정평가명세표

페이지: 6

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면적 (m ²)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제221호 1,2 소유권대지권	42.8 4.87 ----- 2,173.7	42.8 4.87	234,000,000 70,200,000 163,800,000	공용면적 42.74m ² 포함 배분내역 토 지 : 건 물 :
합 계		이	하	여	백		₩4,412,000,000.-	