

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 나영태 소유물건(2025타경32933)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
박정길

감정평가서번호: SD2025-1025

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.

소담감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김지연

감정평가액	일십삼억이천만원정(₩1,320,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	나영태 (2025타경32933)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.31	2025.03.28 ~ 2025.03.31	2025.03.31		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	1,320,000,000
	합계					₩1,320,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 장기동에 소재하는 구분건물(한강센트럴자이1단지근린생활시설-1 1층 102호외 1개호)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 3월 31일로 함.

4. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그밖의 사항

- 가. 본건 구분건물은 기준시점 현재 대지권이 미등기된 상태이나, 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 추후 적정대지권이 이전·취득될 것을 전제로 적정대지권을 포함하여 평가하였으며, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바라며, 경매참여시에는 대지권 취득가능성 여부를 반드시 재확인 하시기바람.
- 나. 본건 호별위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현장조사에 의하였으며, 현장조사당시 이해관계인의 폐문·부재로 내부를 조사하지 못하여 외부관찰 및 탐문 등에 의하여 동유형 구분건물의 일반적·평균적인 상태를 상정하여 평가하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 다. 본 평가는 법원의 경매를 위한 평가로서, 담보·보상·소송 등 타 목적의 평가와는 평가가액이 상이할 수 있음을 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 대상물건 개요

본건1

소재지	경기도 김포시 장기동 2193 [도로명주소] 경기도 김포시 태장로 845		
건물명, 동, 층, 호수	한강센트럴자이1단지 근린생활시설-1 1층 102호		
용도	제1종근린생활시설(소매점)	사용승인일	2017.1.20
집합건축물 대장상 면적	전유면적(㎡)	공용부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
	56.595	13.9773	-

본건2

소재지	경기도 김포시 걸포동 1593 [도로명주소] 경기도 김포시 걸포2로 60		
건물명, 동, 층, 호수	한강메트로자이3단지 상가동 1층 108호		
용도	제1종근린생활시설(소매점)	사용승인일	2020.7.14
집합건축물 대장상 면적	전유면적(㎡)	공용부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)
	35.2788	3.9687	-

*본건1,2 공히 대지권 미등기 상태임.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
						사용승인
A	장기동 0000	근생2동 1층/ 000호	46.29	미등기	528,000	2021.05.03
						2017.01.20
B	걸포동 0000	상가2동 1층 000호	13.3	32.3454	270,000	2024.05.15
						2020.07.14

2) 거래사례의 선정

인근 지역내 유사부동산의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례 A,B>를 적용 거래사례로 선정함.

2. 사정보정

<사례 기호 A,B>에 매도인과 매수인 간의 특수한 사정은 포착되지 않음(1.00)

3. 시점수정

본건 구분건물은 집합상가로서 한국부동산원이 조사·발표하는 상업용부동산 임대동향 조사중 “경기 김포한강구래 집합상가 자본수익률”을 기준으로 시점수정치를 산정하는 것이 적정한 것으로 판단함.

<자본수익률(%)>

	1분기	2분기	3분기	4분기
2021	0.57	-0.03	0.97	0.16
2022	-0.08	0.17	0.25	0.27
2023	-0.27	-0.29	-0.02	0.01
2024	0.02	-0.08	-0.1	-0.2

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

본건1	2021.05.03.~2025.03.31 $(1-0.0003*59/91)*(1+0.0097)*(1+0.0016)*(1-0.0008)*(1+0.0017)*(1+0.0025)*(1+0.0027)*(1-0.0027)*(1-0.0029)*(1-0.0002)*(1+0.0001)*(1+0.0002)*(1-0.0008)*(1-0.001)*(1-0.002)*(1-0.002*90/92) \approx 1.0059$
본건2	2024.05.15.~2025.03.31. $(1-0.0008*47/91)*(1-0.001)*(1-0.002)*(1-0.002*90/92) \approx 0.99464$

*2025년1분기는 미고시된 상태로 직전분기인 2024년 4분기의 자본수익률을 연장적용함.

4. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례A	본건1	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.97	본건이 사례대비 층별 효용 등의 측면에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		0.970		

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례B	본건2	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.97	본건이 사례대비 접근성 등의 측면에서 열세함.
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.00	대체로 유사함
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		0.970		

5. 시산가액

기호	거래사례 (천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (천원)	적용가격 (@전유면적당단가) (천원)
1	528,000	1.00	1.00590	0.970	56.595 /46.29	629,870	630,000 (@11,132)
2	270,000	1.00	0.99464	0.970	35.2788 /13.3	690,976	690,000 (@19,558)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 참고 가격자료

(자료출처 : KAIS실거래사례 및 감정평가협회 평가전례)

기호	소재지	층 /호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액 (@전유면적당단가) (천원)	기준시점		비고
						사용승인		
a	장기동 0000	근생3 지하층 B000호	27.19	58.48	492,000 (@18,095)	2025.01.24	2017.01.20	담보
b	장기동 0000	근생1 2층 000호	113.60	117.56	730,000 (@6,426)	2024.07.11	2017.01.20	담보
c	장기동 0000	근생1 1층 000호	56.59	48.08	610,000 (@10,778)	2022.11.29	2017.01.20	담보
d	걸포동 0000	상가2 1층 000호	26.60	64.69	542,000 (@20,375)	2024.08.23	2020.07.14	담보
e	걸포동 0000	상가2 1층 000호	39.27	미등기	905,000 (@23,045)	2023.12.28	2020.07.14	담보

7. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 탐문조사에 의한 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 본건1은 630,000,000원, 본건2는 690,000,000원으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

본건1

Page : 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(1) 1	경기도 김포시 장기동 [도로명주소] 경기도 김포시 태장로 845	2193 한강 센트럴 자이1단지 근린생활 시설-1	근린생활 시설, 교육 연구시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 3층					
		경기도 김포시 장기동	2193	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 1층 102호				
합 계							₩630,000,000.-		
이 하					여	백			

토지 · 건물
토 지 :
건 물 :

배분내역
189,000,000
441,000,000

비준가격,
공용부분
포함평가,
적정대지권
포함평가

구분건물 감정평가명세표

본건2

Page : 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1) 2	경기도 김포시 결포동 [도로명주소] 경기도 김포시 결포2로 60	1593 한강 메트로 자이3단지 상가동	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단층	285.3972			
	경기도 김포시 결포동	1593	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 1층 108호	22,691	35.2788	690,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가, 적정대지권 포함평가
합 계							₩690,000,000.-	
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

본건1)은 경기도 김포시 장기동 소재 "김포금빛초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 학교, 근린생활시설 등이 소재함.

본건2)는 경기도 김포시 걸포동 소재 "김포나진초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 학교, 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통이용편익은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건물내 1층 102호로서,
외벽: 석재 마감 등,
창호: 샷시창호임.

본건2) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단층 건물내 1층 108호로서,
외벽: 일부 석재 및 치장벽돌 마감 등,
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

본건1,2: 제1종근린생활시설(소매점)임.

(5) 설비내역

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)

위생 및 급배수설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건1,2: 광평수의 부정형 토지로서, 아파트 단지의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지내 도로를 통하여 외곽 공도와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건1: 도시지역, 보전녹지지역, 자연녹지지역(2017-07-11), 제2종일반주거지역, 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 지구단위계획구역, 근린공원(2017-06-15)(저축), 대로1류(폭 35m~40m)(2017-06-15)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(2017-06-15)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(김포가온유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(김포금빛초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(김포가온유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(김포금빛초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(육군17사단관할지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역8m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(협의지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지(2018-12-28)<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(장기처리분구)<하수도법>.

본건2: 도시지역, 제2종일반주거지역(2017-02-03), 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(저축), 연결녹지(저축) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및

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)

이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(김포나진초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(아리유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(김포나진초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(육군17사단관할지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역15m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2019-07-26)(철도과)<철도안전법>, 하수처리구역(운양처리분구)<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(청소행정과 확인)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없음.

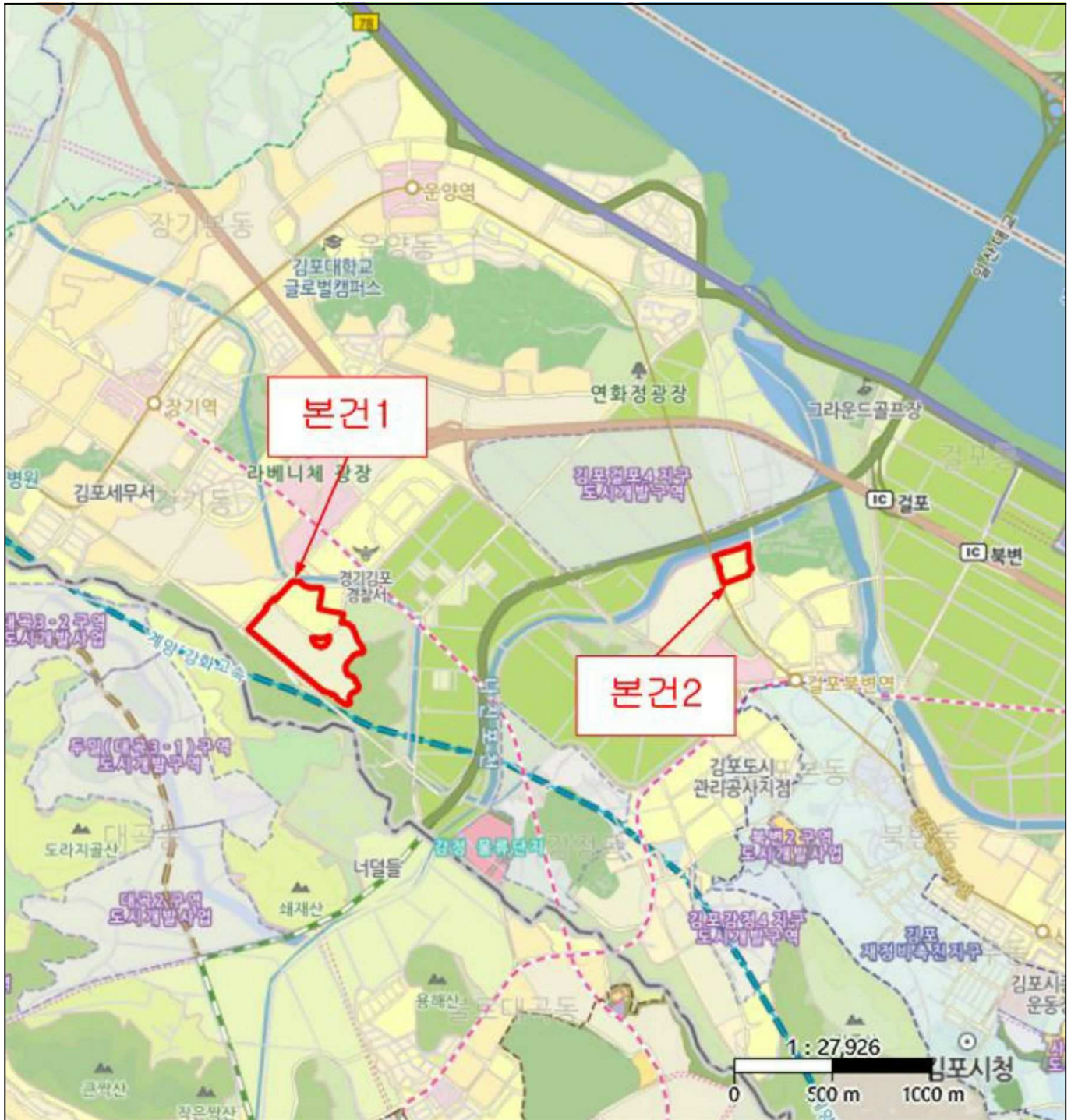
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



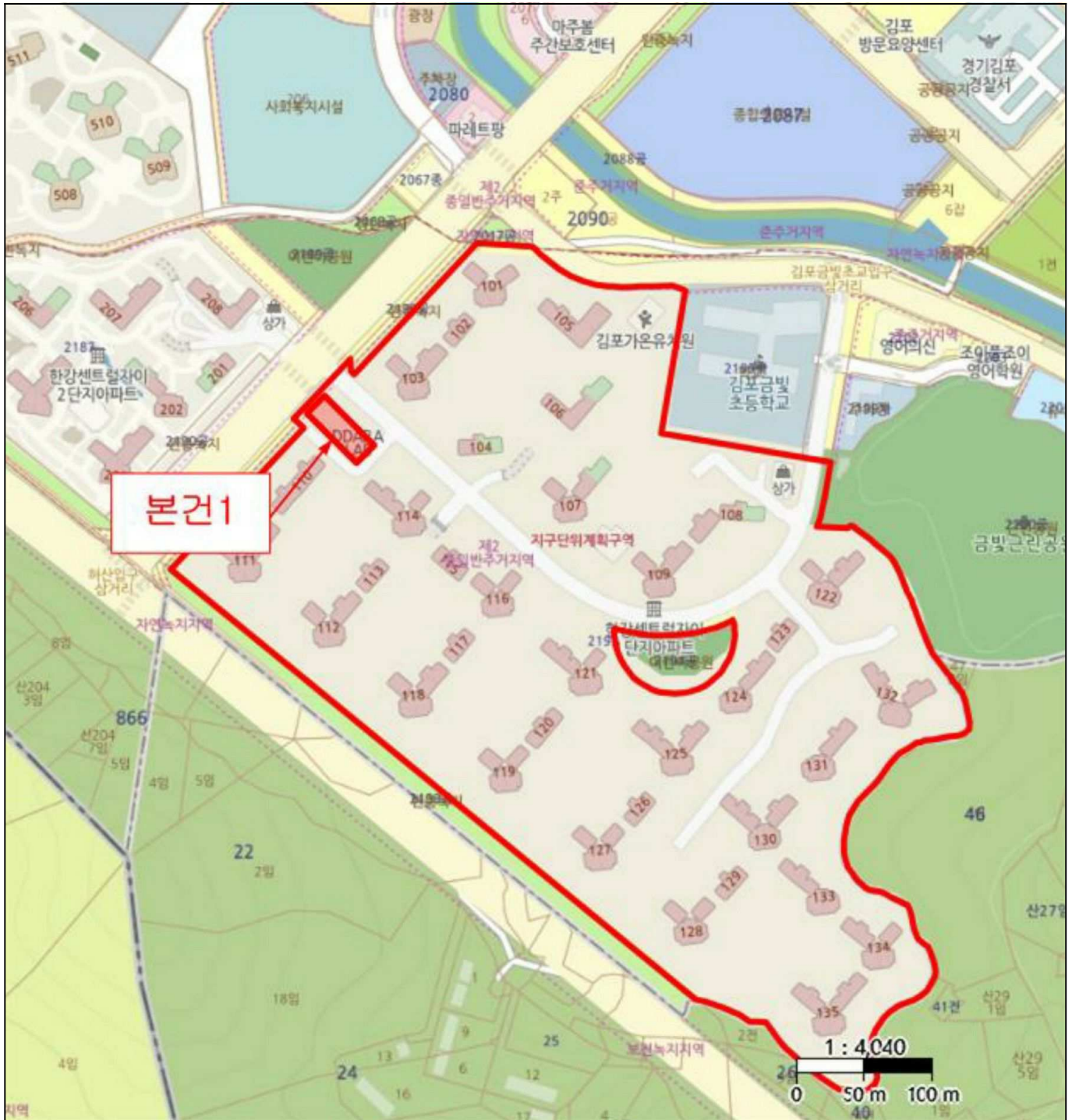
소재지	경기도 김포시 장기동 2193 한강센트럴자이1단지근린생활시설-1 1층 102호외 1개호
-----	--



위치도



소재지	본건1) 경기도 김포시 장기동 2193 한강센트럴자이1단지근린생활시설-1 1층 102호
------------	--

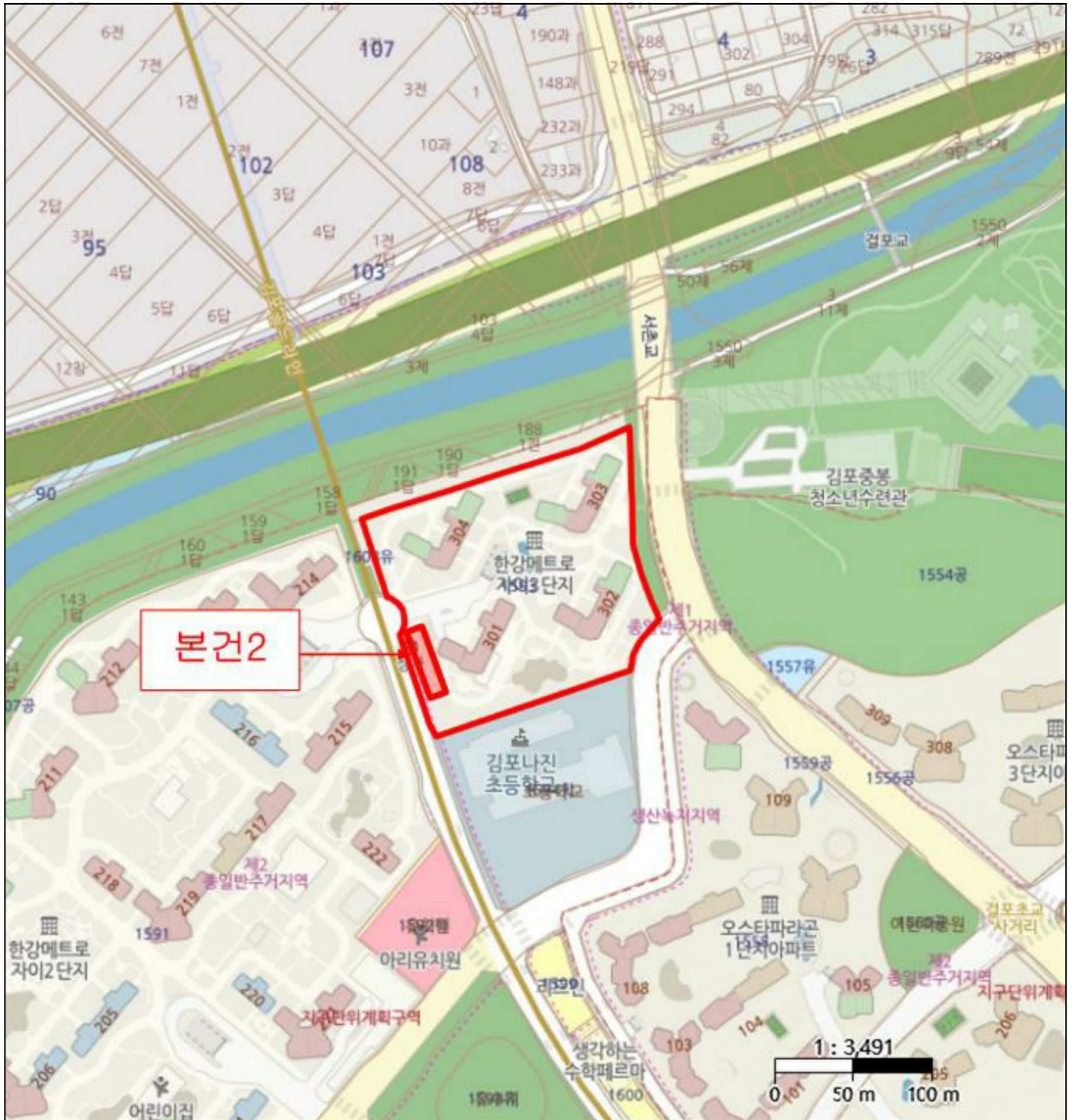


위치도



소재지

본건2) 경기도 김포시 걸포동 1593 한강메트로자이3단지 상가동 1층 108호

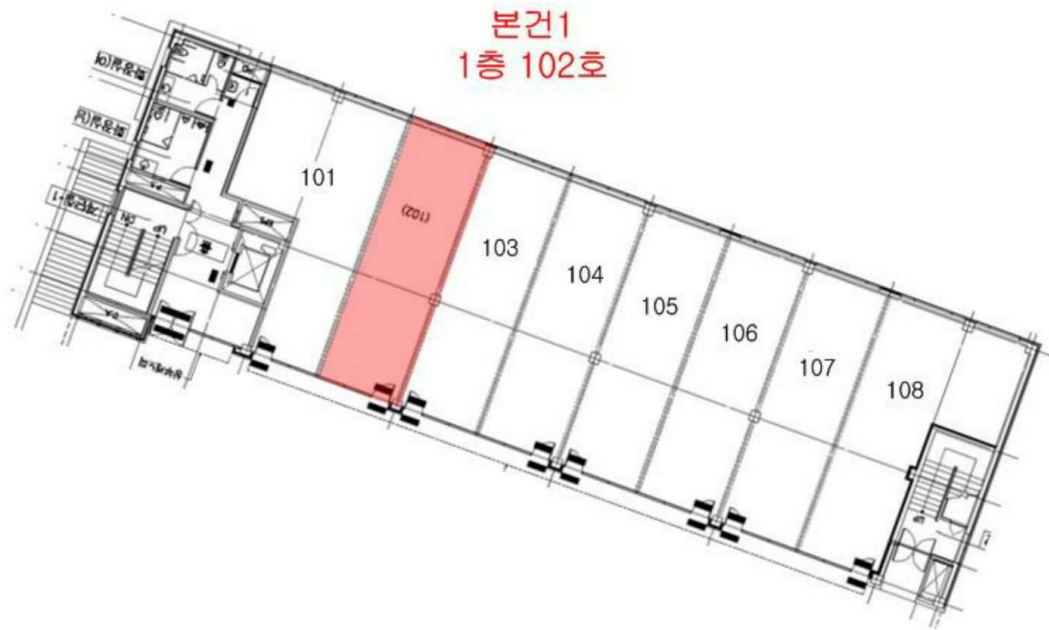


호 별 배 치 도



소재지	본건1) 경기도 김포시 장기동 2193 한강센트럴자이1단지근린생활시설-1 1층 102호
-----	--

No Scale



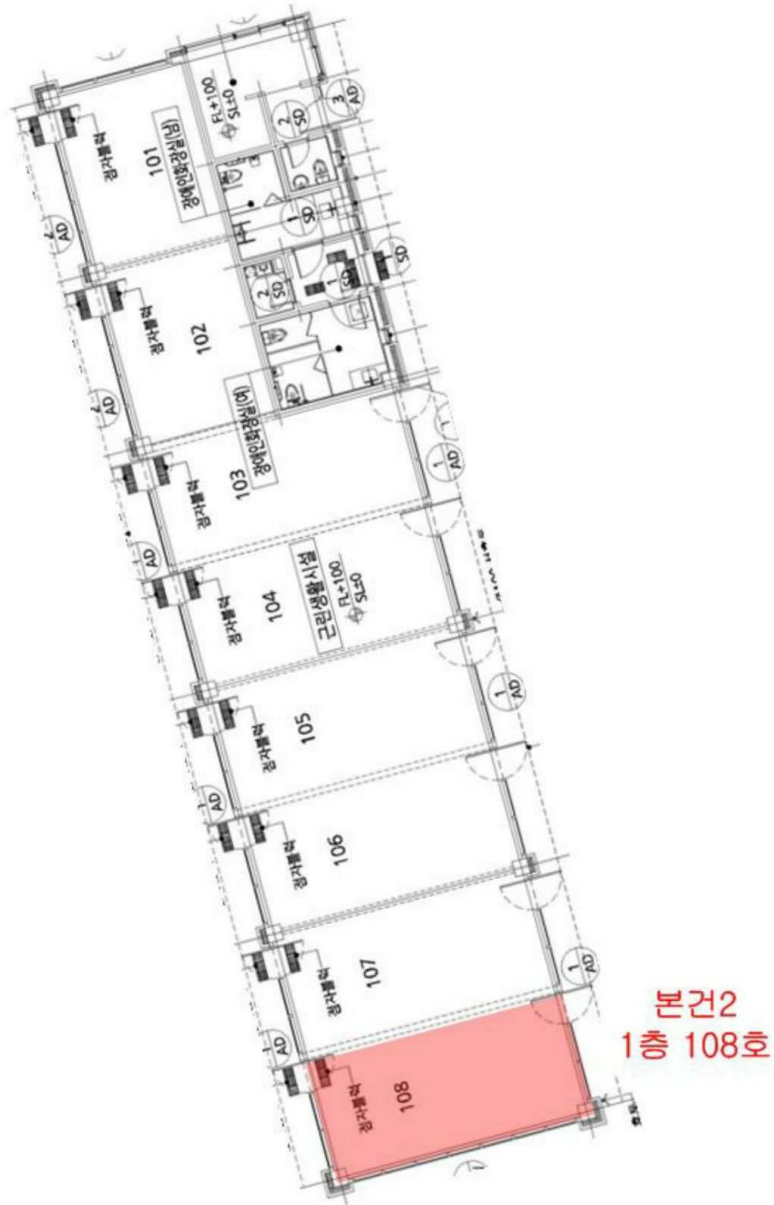
호별 배치도



소재지

본건2) 경기도 김포시 걸포동 1593 한강메트로자이3단지 상가동 1층 108호

No Scale



사 진 용 지



본건1) 본건물전경



본건1) 본건전경

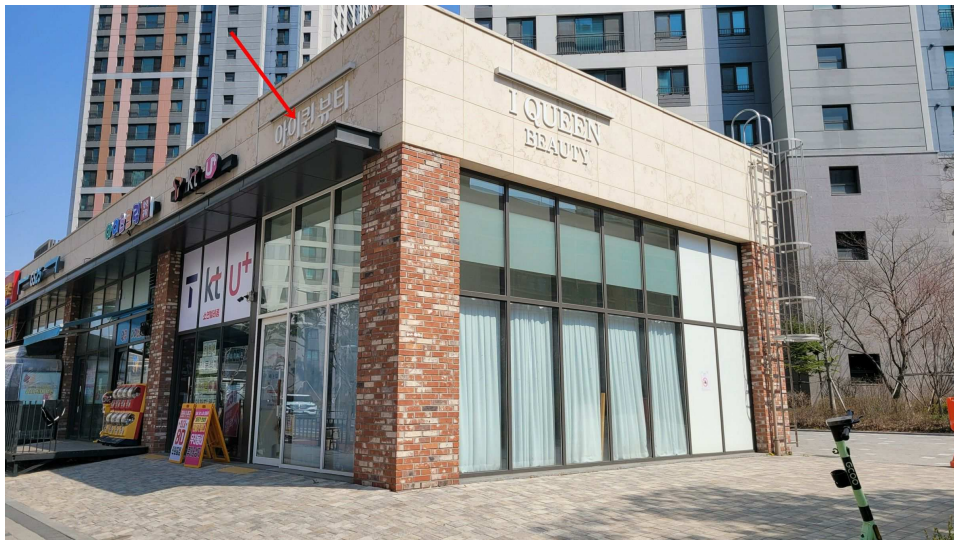


본건1) 주변환경

사 진 용 지



본건2) 본건물전경

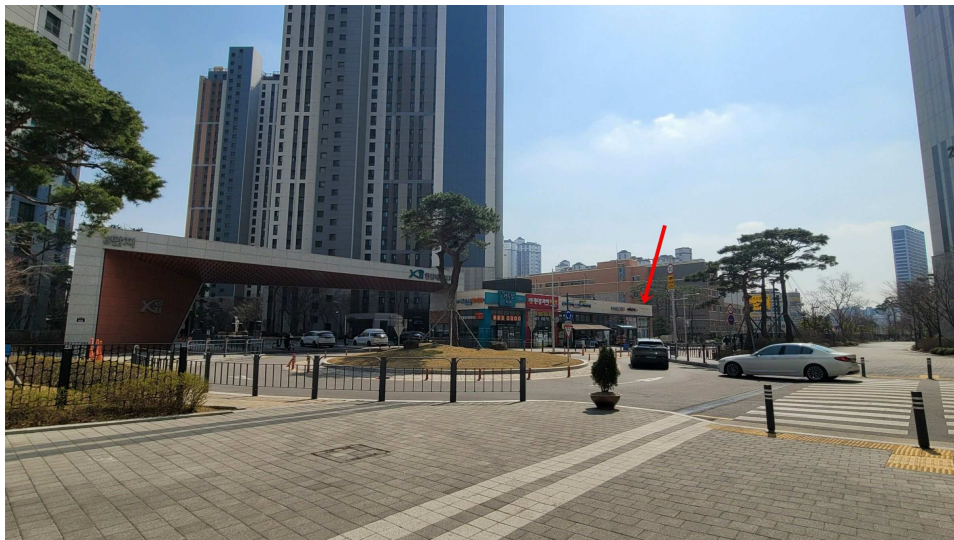


본건2) 본건전경

사 진 용 지



본건2) 본건전경



본건2) 주변환경