

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박민규 소유물건(2025타경33236)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 박인진

감정평가서번호: GL2025-0414-01

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.

초원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
임 군 재

감정평가액	팔억원정 (₩800,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박민규 (2025타경33236)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.21	2025.04.18 ~ 2025.04.21	2025.04.22		
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	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	800,000,000 백
	합 계					₩800,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 장기동 소재 “경기김포경찰서” 북동측 인근에 위치하는 김포 한강 신도시 지타워 제1층 제111호로서, 인천지방법원 부천지원의 경매를 목적으로 실시하는 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 감정평가 방법

(1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.

(2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 04월 21일자 입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 실지조사 • 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2025년 04월 18일 목록표시근거상의 공부 등을 기준으로 대상물건을 실지조사 하였으며, 가격조사 완료일은 2025년 04월 21입니다.

7. 그 밖의 사항

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 “비주거용 집합건물의 토지·건물배분비율” (한국부동산연구원)를 참작하여 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “(구분건물)평가명세서” 상에 기재하였으니 경매 진행 및 참가 시 참고하시기 바랍니다.

II. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 김포시 장기동 2008-2				
건물명 층, 호수	김포 한강신도시 지타워 1동 제1층 제111호				
용도	제1종근린생활시설	사용승인일자	2019년	10월	23일
기호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률 (%)
1	72.1795	44.3772	116.5567	21.7955	50.93

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(단위: 천원)

사례	소재지	건물명	동호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (단가)	자료출처	거래시점	
								신축년도	
A	장기동 2008-2	지타워	12*호	38.8455	11.7299	320,000 (@8,238)	감정평가 정보센터	2024.12.12	2019.10.23
B	장기동 2008-4	경동 미르웰시티	11*호	75.0	23.86	1,049,785 (@13,997)	감정평가 정보센터	2024.03.11	2020.06.15
C	장기동 2025-3	베네치아의 아침	10*호	41.54	10.19	630,000 (@15,168)	감정평가 정보센터	2023.03.30	2018.07.05

▶ 단가 : 감정평가액 ÷ 전유면적 기준

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

본건과 같은 건물내의 거래사례로서 동일층 후면에 위치하여 비교적 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 높은 “A” 거래사례를 본건 평가의 비교사례로 선정합니다.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다. (1.00)

4. 시점수정

본건과 같은 구분건물 내 부동산에 대한 시세변화를 측정하는 통계자료로서, 한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 중 자본수익률지수를 적용함.

[집합상가 경기-김포한강구래]

사례	기 간	변 동 률	비 고
A	2024.12.12~ 2025.4.21	-0.285%	$(1-0.002*20/92)*(1-0.002*111/92)$ ≒ 0.99715

* 2025년 1분기 이후의 자본수익률지수 미발표로 인해 직전분기인 2024년 4분기 지수를 연장 적용함

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치 형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례A	기호1	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	동일건물내 위치하여 단지외부요인 동일함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량 이용의 편리성(가로로 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	동일건물내 위치하여 단지내부요인 동일함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대 비율			
	건물의 구조 및 마감 상태			
	건물의 규모 및 최고 층수			
	경과연수 및 관리체계 등에 따른 노후도			
개별 요인	층별 효용	1.00	1.35	본건이 사례에 비하여 위치별 효용 등에서 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주 출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
누 계		1.00	1.35	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 기타 요인 보정

(1) 평가사례

(단위:천원)

기호	소재지	건물명	동호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
1	장기동 2008-2	지타워	11*호	68.29	20.62	담보	781,000 (@11,437)	2023.05.03
								2019.10.23
2	장기동 2008-1	금광 테크노밸리	103호	57.78	17.56	경매	843,000 (@14,590)	2024.12.26
								2020.03.03
3	장기동 2008-1	금광 테크노밸리	12*호	24.30	7.30	경매	238,000 (@9,794)	2024.12.26
								2020.03.03

▶ 단가 : 감정평가액 ÷ 전유면적 기준

(2) 인근지역 가격수준

본건과 대체경쟁관계에 있는 인근지역내 유사 건물의 1층 전면의 가격은 대체로 전용㎡당 11,000,000원 내외 수준입니다.

(3) 기타요인 보정률의 결정

결 정 의 견	기타요인
실거래사례 및 인근 평가사례, 인근지역 가격수준 등을 종합적으로 고려할 때, 기타요인 보정은 없음.	1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가액

기호	사례가격 단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	그 밖의 요인	전유면적 (㎡)	산정가격	비준가액
1	8,238,000	1.00	0.99715	1.35	1.00	72.1795	800,442,093	800,000,000

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 비준가액 : 십만단위에서 사사오입 하였음

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

기호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	72.1795	21.7955	800,000,000	@11,083,000	-

2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 평가대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
1	경기도 김포시 장기동 [도로명주소] 경기도 김포시 태장로 755	2008-2 김포 한강 신도시 지타워 1동	공장, 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 7층							
				지3층	4,032.736						
				지2층	4,263.501						
				지1층	3,573.955						
				1층	2,793.6126						
				2층	2,730.69						
				3층	2,730.69						
				4층	2730.69						
				5층	2730.69						
				6층	2730.69						
				7층	2,735.55						
				동소	2008-2	대	준주거지역	5,160.7			
							(내) 철근콘크리트구조 제1층 제111호	72.1795	72.1795	800,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
							소유권대지권	21.7955 5,160.7x----- 5,160.7	21.7955		
								토지·건물 토 지 : 240,000,000 건 물 : 560,000,000			
							배분내역				
							₩800,000,000.-				
	합 계										

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 장기동 소재 "경기김포경찰서" 북동측 인근에 위치하며, 김포신도시 대단위 아파트단지와 함께 지식산업센터 및 지원시설, 근린생활시설 등이 소재하고 있는 지역임

(2) 교통상황

노선버스 등의 버스정류장이 인근에 소재하고 있어 대중교통편익은 보통임

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물내 제1층 제111호로서,
외벽: 복합판넬 및 외장석재 등 마감
내벽: 시멘몰탈 위 페인팅 등 마감
창호: 샷시창호임

(4) 이용상태

근린생활시설로 이용중임

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 되어 있음

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

대체로 정방형의 토지로서 인접 토지 및 도로와 등고평탄하며, 현행 공장 및 근린생활시설로 이용중인 집합건물의 건부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측 및 남동측으로 각각 노폭 약 30m, 22m의 도로에 접하고 있는 이면획지임

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 고도지구(공항공도제한해발 112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 종로1류(폭 20m~25m)(2014-11-27)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(장기처리분구)<하수도법>

(9) 공부와의 차이

없음

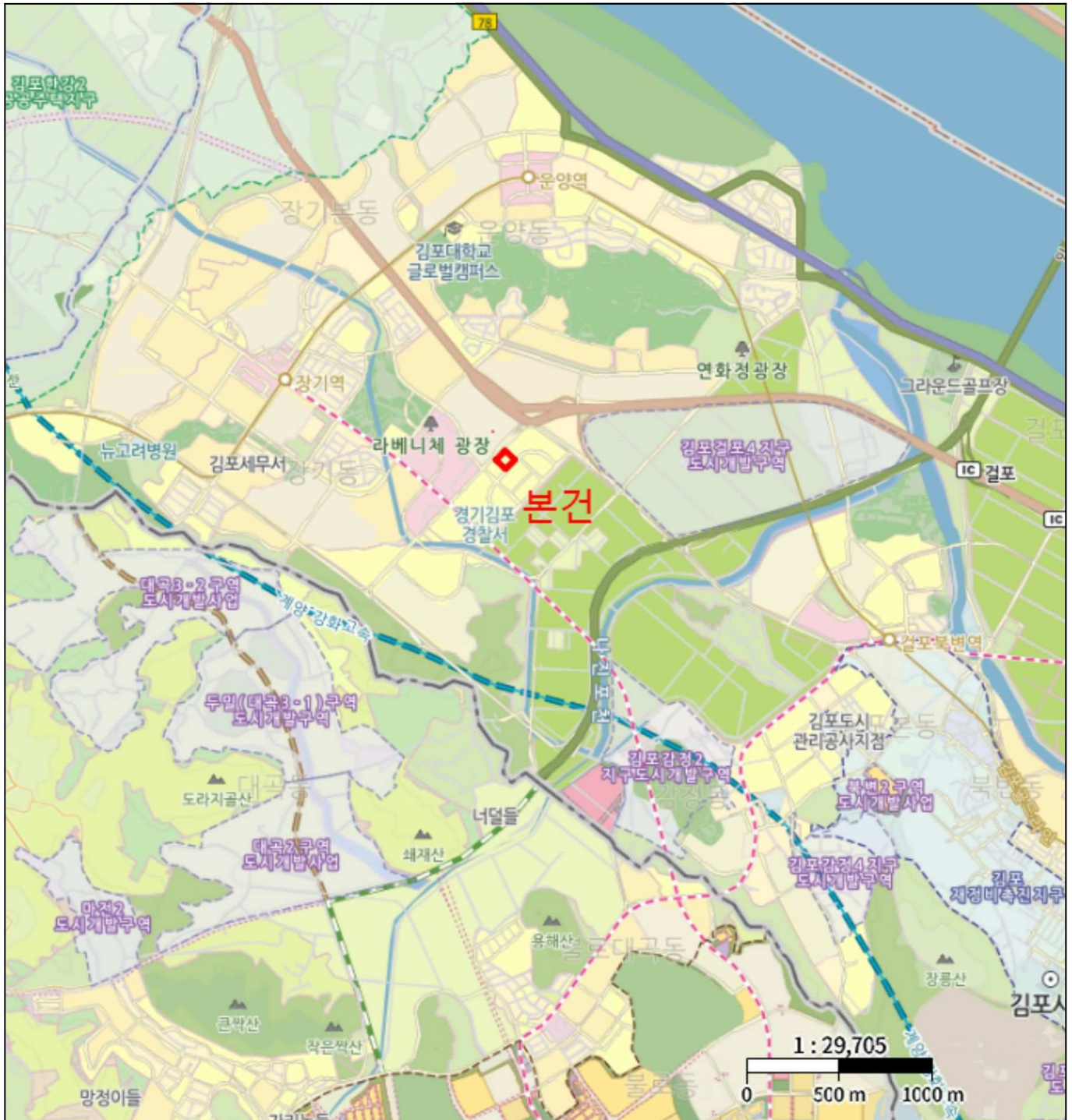
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임

광역 위치도



소재지	경기도 김포시 장기동 2008-2 김포 한강신도시 지타워 1동 1층 111호
-----	--



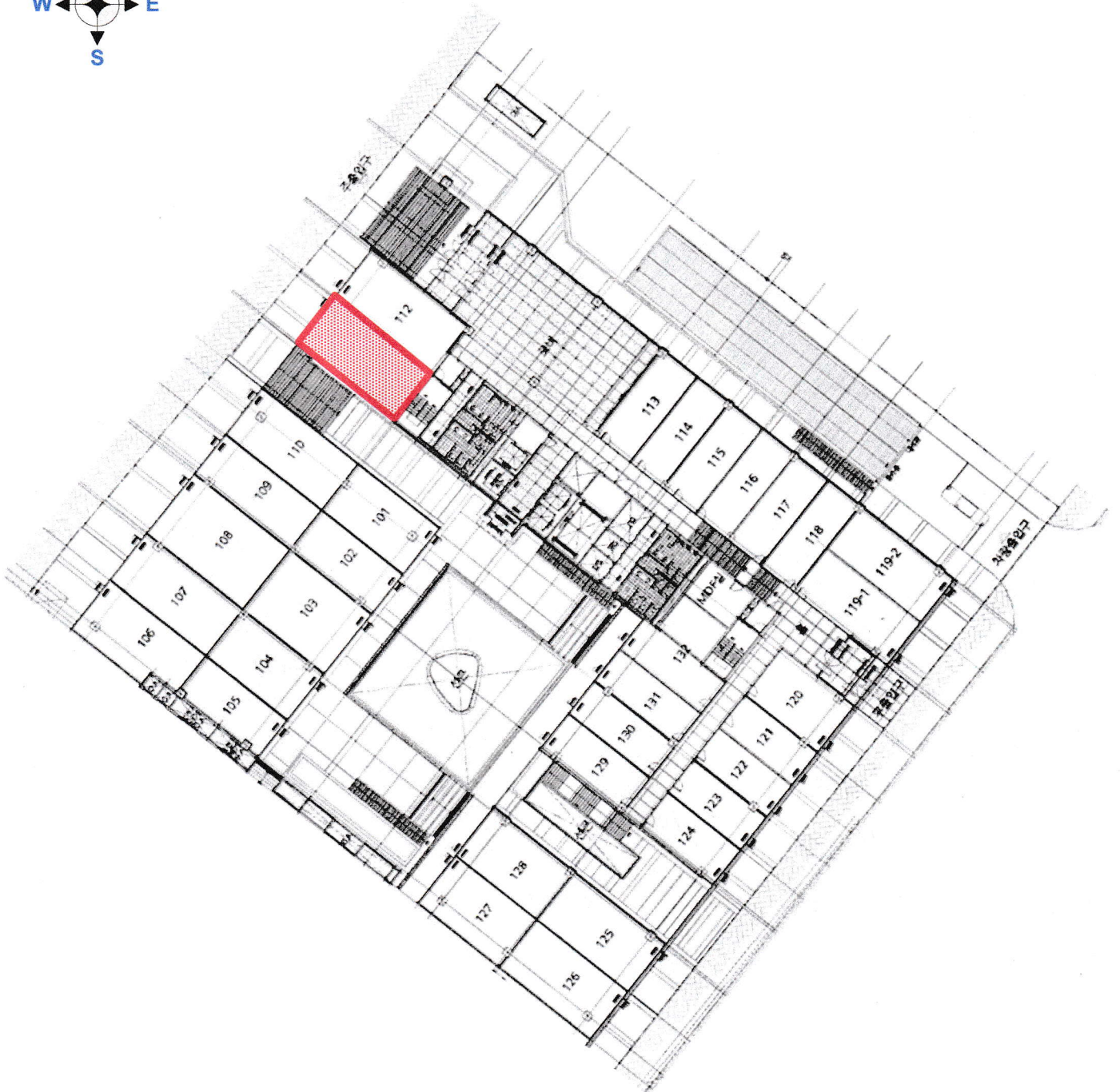
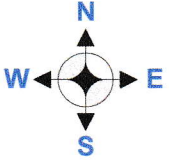
위치도



소재지	경기도 김포시 장기동 2008-2 김포 한강신도시 지타워 1동 1층 111호
------------	--



건축물 현황도



김포 한강신도시 지타워 1동
제층 제111호





