

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사해피바스텍  
소유물건(2025타경33222)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관  
최보경

감정평가서번호: BZW250411-1033

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.

비즈웰감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
손 은 하

감정평가액	삼억칠천팔백만원정 (₩378,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사해피바스텍 (2025타경33222)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.02	2025.04.30 ~ 2025.05.02	2025.05.02		
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	-	378,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩378,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 양촌읍 학운리 소재 3동 1층 105-1호(집합건축물대장상 전유 면적 : 175.15㎡)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

## 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

## 3. 기준시점 및 실지조사기간

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 02일로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 05월 02일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

## 4. 감정평가방법

「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 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 그밖의 사항

- 1) 본건 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 2) 본건의 경우 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부구조 및 마감자재 등의 확인이 불가능한 바 인근 유사물건의 통상적인 이용상황을 기준하여 평가하였으므로 경매입찰시 재확인하시기 바람, 집합건축물대장 및 외부관찰에 의하여 위치확인하였으므로 경매진행시 재확인바람.
- 3) 본건의 경우 기준시점 현재 2층 하부에 중층 구조로서 철골 및 판넬조(약 10㎡) 등을 조립하여 사무실 등으로 사용 중이나 거래관행상 일체로 거래되며 분리할 경우 경제적 가치가 미미한바 본건에 포함 평가하였으므로 경매시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 대상물건 개요

기호	소재지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 3050, 3050-1 [도로명주소] 경기도 김포시 양촌읍 황금로89번길 127			
1	건물명, 층, 호수	3동 1층 105-1호			
	집합건축물 대장상 용도	1층 : 공장 2층 : 공장	사용승인일	2011.07.26	
	면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
		175.15 (1층 : 139.8 2층 : 35.35)	55.468	160.229	-

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

(※ 자료출처: 등기사항전부증명서, 감정원감정평가정보체계)

기호	소재지 (김포시)	용도	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
A	양촌읍 학운리 3050외	공장	○동/ 1층/ ○○호	175.08 (1층 : 139.8 2층 : 35.28)	162.235	374,180,000	2025.01.16
							2011.07.26

#### 2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 평가 대상 구분건물과 동일단지 내 구분건물로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 것으로 판단되는 거래사례인 바 <사례 기호 A>를 적용 거래사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 사정보정

<사례 기호 A>는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

### 4. 시점수정

본건 구분건물의 경우 한국감정원이 조사 발표하는 상업용부동산 임대동향조사의 지역별 자본수익률 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 경기도 상업용부동산(오피스) 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정함.

1) 기호 1 시점수정치 산출(2025.01.16.~2025.05.02.)

2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 4분기	2025년 1분기	2025년 2분기
0.64	0.55	0.20	0.77	미발표
산정				
$(1+0.0077*75/90)*(1+0.0077*32/90) \approx 1.00917$				
시점수정치				
1.00917				

※ 2025년 2분기 이후의 전국 상업용 부동산 자본수익률이 미발표되어 직전분기인 2025년 1분기의 경기도 상업용 부동산 자본수익률을 연장 적용하여 산정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
요인구분	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	본건 구분건물은 사례 구분건물 대비 단지외부요인은 대등함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	본건 구분건물은 사례 구분건물 대비 단지내부요인은 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유면적의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.00	본건 구분건물은 사례 구분건물 대비 호별요인은 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

## 6. 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	시산가액 (원)
1	374,180,000	1.00	1.00917	1.000	175.15 /175.08	≒ 377,762,206

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 참고가격 자료

### 1) 인근 부동산 가격수준

유사형 가격수준	유사평형 기준 위치, 구조 등에 따라 전유면적기준 1,900,000원/㎡ ~ 2,200,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.
-------------	---

### 2) 인근 평가전례

기호	소재지 (김포시)	용도	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
								사용승인일
a	양촌면 학운리 3050외	공장	○동/ 1층/ ○○호	175.08	162.235	담보	343,000,000	2025.01
								2011.07
b	양촌면 학운리 3050외	공장	○동/ 1층/ ○○호	323.6	305.889	담보	679,000,000	2024.05
								2011.07
c	양촌면 학운리 3050외	공장	○동/ 1층/ ○○호	175.15	163.912	법원 경매	358,000,000	2021.08
								2011.07

## 8. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액이 참고가격 자료와 비교할 때 합리성이 인정되므로 378,000,000원으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.



# 구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 3050외					
건 물 명	3동 1층 105-1호					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물	<b>배분내역</b>	
				토 지 :	151,200,000	
				건 물 :	226,800,000	
	합 계				₩378,000,000.-	
		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

본건은 경기도 김포시 양촌읍 학운리 소재 '학운초등학교' 남측 근거리에 위치하며, 주위는 아파트형 공장, 일반공장, 근린생활시설, 아파트, 공원 등이 혼재된 지역으로서 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통이용편의도는 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

일반철골구조 철근콘크리트지붕 3층 건물 내 1층 105-1호로서,  
외벽 : 판넬 마감 등,  
내벽 : 판넬 마감 등,  
창호 : 샷시창 등임.

## (4) 이용상태

본건은 공장(작업장 및 사무실 등) 구조임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 기본적인 전기설비 등이 되어 있음.

# 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)

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 대체로 사다리형 평지로서 공장 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건의 동측, 서측, 북측으로 노폭 약 15m 내외의 포장도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

공히 도시지역, 일반공업지역, 중로2류(폭 15m~20m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(양촌일반산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

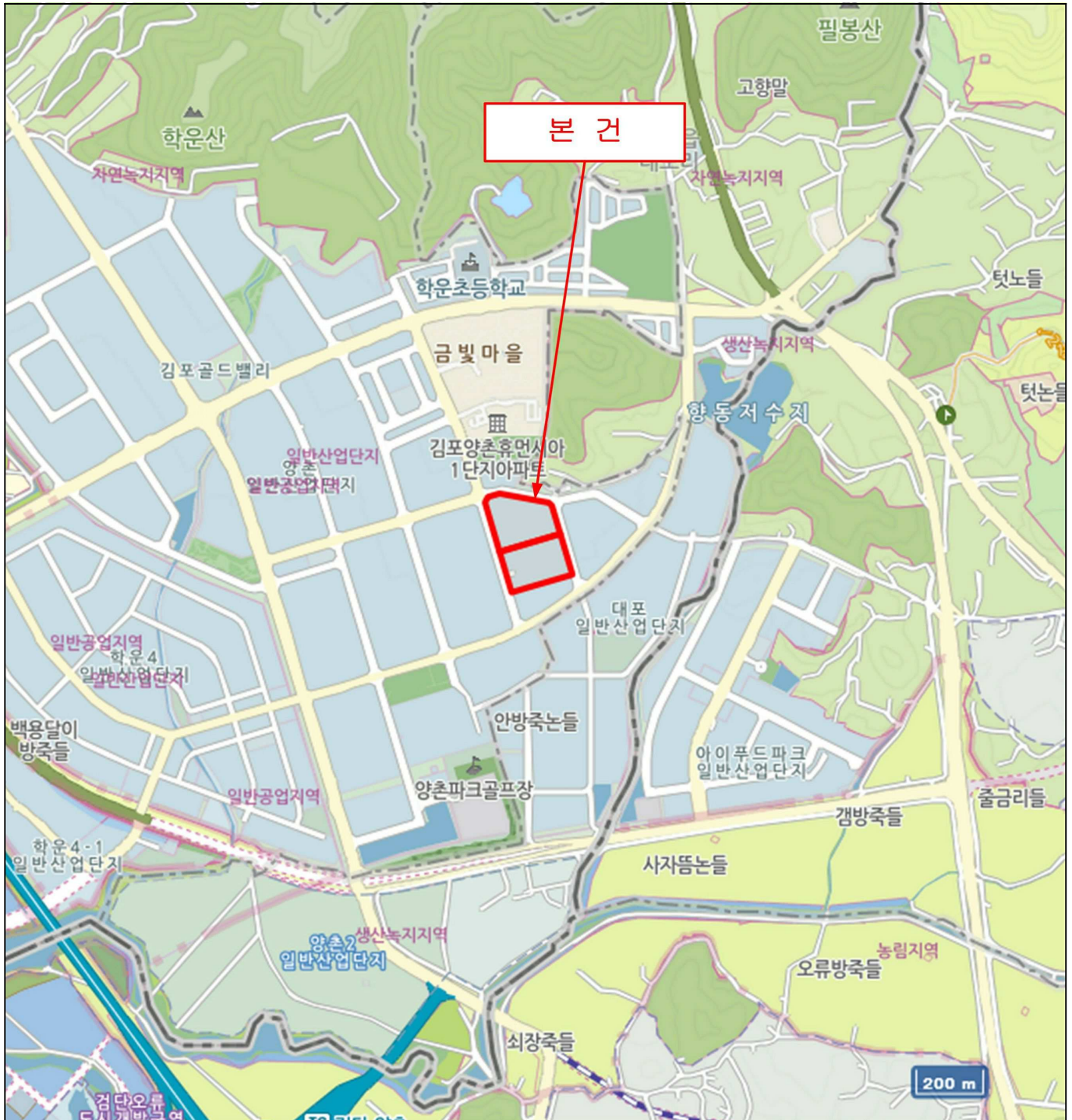
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 3050외 3동 1층 105-1호
-----	------------------------------------



# 위치도



소재지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 3050외 3동 1층 105-1호
-----	------------------------------------



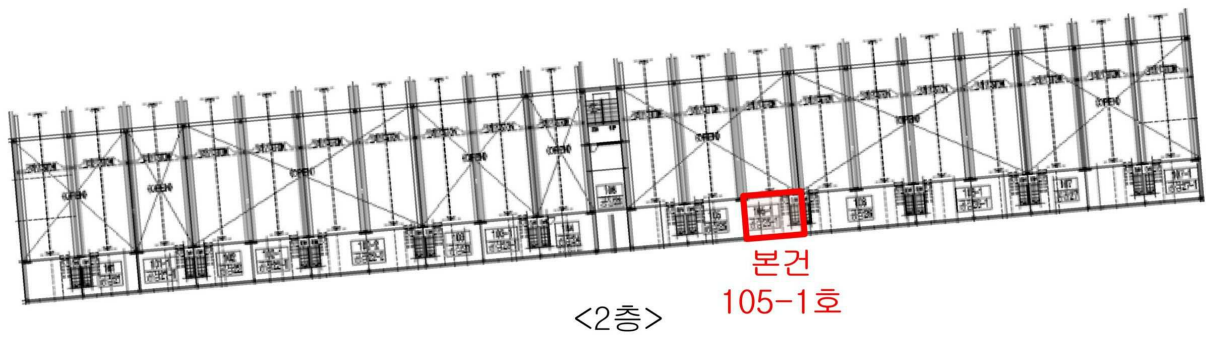
# 호 별 배치도



소재지

경기도 김포시 양촌읍 학운리 3050외 3동 1층 105-1호

NO SCALE



3동  
1층 105-1호

# 사 진 용 지



본건소재 건물전경



본건소재 건물전경

# 사 진 용 지



본건전경

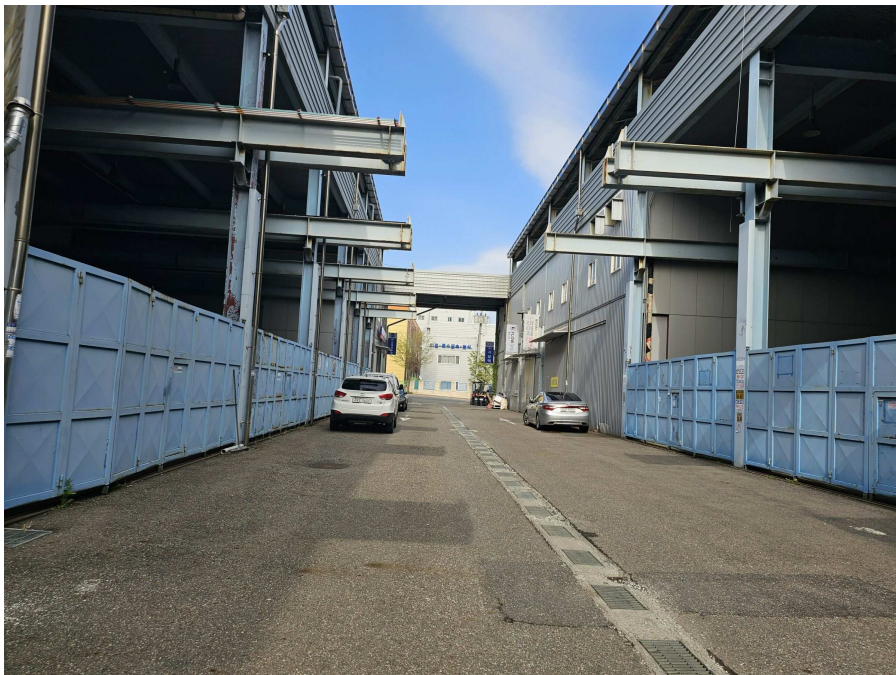


본건전경

# 사 진 용 지



본건내부



주위 환경

# 사 진 용 지



주위환경



주위환경