

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 장호영 소유물건(2025타경33272)

의뢰인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길

감정서번호 : 부성20250415-02

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

부성감정평가사사무소

TEL. 032-236-8080 FAX. 032-236-8084

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

김규환

(인)

감정평가액	삼익일천팔백만원정 (₩318,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길		감정평가 목적		법원경매	
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	장호영 (2025타경33272)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2025. 04. 16		2025. 04. 16	2025. 04. 21
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	--	318,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩318,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 구래동 소재 '김포호수초등학교' 동측 인근에 위치하는 '한강비즈나인 지식산업센터' 제1층 제118호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 16일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 16일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.


3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ② 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라, 토지.건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 토지,건물 배분비율표를 참조하여 '(구분건물)감정평가 명세표'에 표기하였으니 참고하시기 바람.
- ③ 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 김포시 구래동 6877-10 한강비즈나인지식산업센터 제1층 제118호			
도로명주소	경기도 김포시 김포한강4로420번길 30 (구래동)			
	주용도	공장(지식산업센터)		
		739개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2023.10.13		
	건물규모	층수	지하 3층/지상 15층	
		연면적	99,993.13 m ²	
비고	-			

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권(m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	1/118	공장 (지식산업센터)	78.3	76.9	155.2	23.76	50.45
합계 (1개호)			78.3	76.9	155.2	23.76	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례 가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

없음.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	대지권			
#1	구래동 6877-5	김포한강 듀클래스 /2/232	공장(지식 산업센터)	88.97	21.4037	329,590,000 (@3,704,507)	2024.10.26 (2022.12.14)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교 거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사. 발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 집합상가	-0.376% (0.99624)	거래시점/기준시점	2024.10.26/2025.04.16
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경기 김포한강구래 2024년 04분기 : -0.2 2025년 01분기 이후 : -0.2 (2024년 04분기 자료)
		산식	$(1-0.002 \times 67 \div 92) \times (1-0.002 \times 106 \div 92) \approx 0.99624$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 공업용[일련번호 (1)] / 비교 사례 #1]

조 건	세부항목(공업용)	격차율	비고
단지 외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.10	본건이 사례에 비해 층별 효용(차량 이용의 편의성) 에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.100	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액(원)	시산가액(원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(1)	1/118	78.3	#1	3,704,507	1.000	0.99624	1.100	4,059,636	317,869,498	318,000,000
합계		78.3	-	-	-	-	-	-	-	318,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고 가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
지식산업센터(공장)	시가지주변 공장지대	중로변	3,600,000-420,000	준주거

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호수	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
			전유	대지권			
(1)	구래동 6877-10 1/119	공장 (지식산업센터)	94.05	21.4037	430,000,000	2023.10.16 (2023.10.13)	담보
					(@4,572,036)		
(2)	구래동 6877-10 1/121	공장 (지식산업센터)	78.3	--	357,000,000	2022.11.15 (2023.10.13)	담보
					(@4,559,387)		
(3)	구래동 6877-10 1/122	공장 (지식산업센터)	94.05	--	429,000,000	2022.11.07 (2023.10.13)	담보
					(@4,561,404)		

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적에 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

일련번호	평가대상	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
(1)	제1층 제118호	78.3	23.76	318,000,000
합계		78.3	23.76	318,000,000
결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

2. 기타 참고사항

없음.

(구분건물)감정평가명세표

건물명		한강비즈니스인식산업센터 제1층 제118호						
일련 번호	소재지	지번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
						토지·건물 토지: 건물:	배분내역 95,400,000 222,600,000	
	합계			이하	여	백	₩318,000,000.-	

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 김포시 구래동 소재 '김포호수초등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 지식산업센터 및 근린생활시설, 소규모 공장, 아파트 단지 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건 내 제1층 제118호로서

외벽 : 강화유리 및 복합판넬 마감 등.

내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.

창호 : 하이샤시 창호 등임.

(4) 이용상태

지식산업센터로 현재 "공실 상태"임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 토지로서, 지식산업센터 건부지로 이용중임.

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 로폭 약 25미터의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(김포호수초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>.

(9) 공부와의 차이

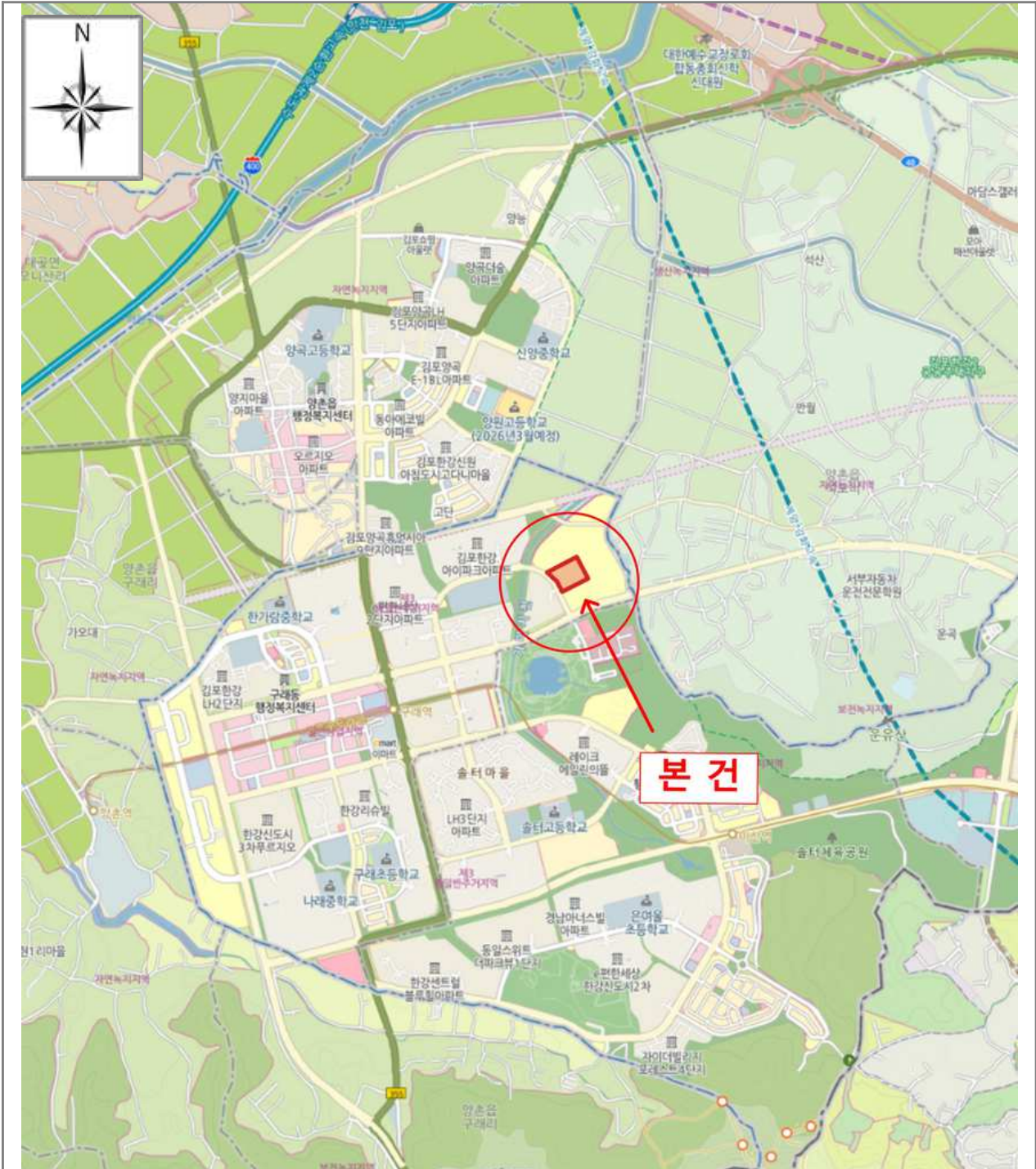
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지	경기도 김포시 구래동 6877-10 한강비즈나인지식산업센터 제1층 제118호
-----	---



[범례]	■ 본 건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	-------	--------	--------

상세 위치도

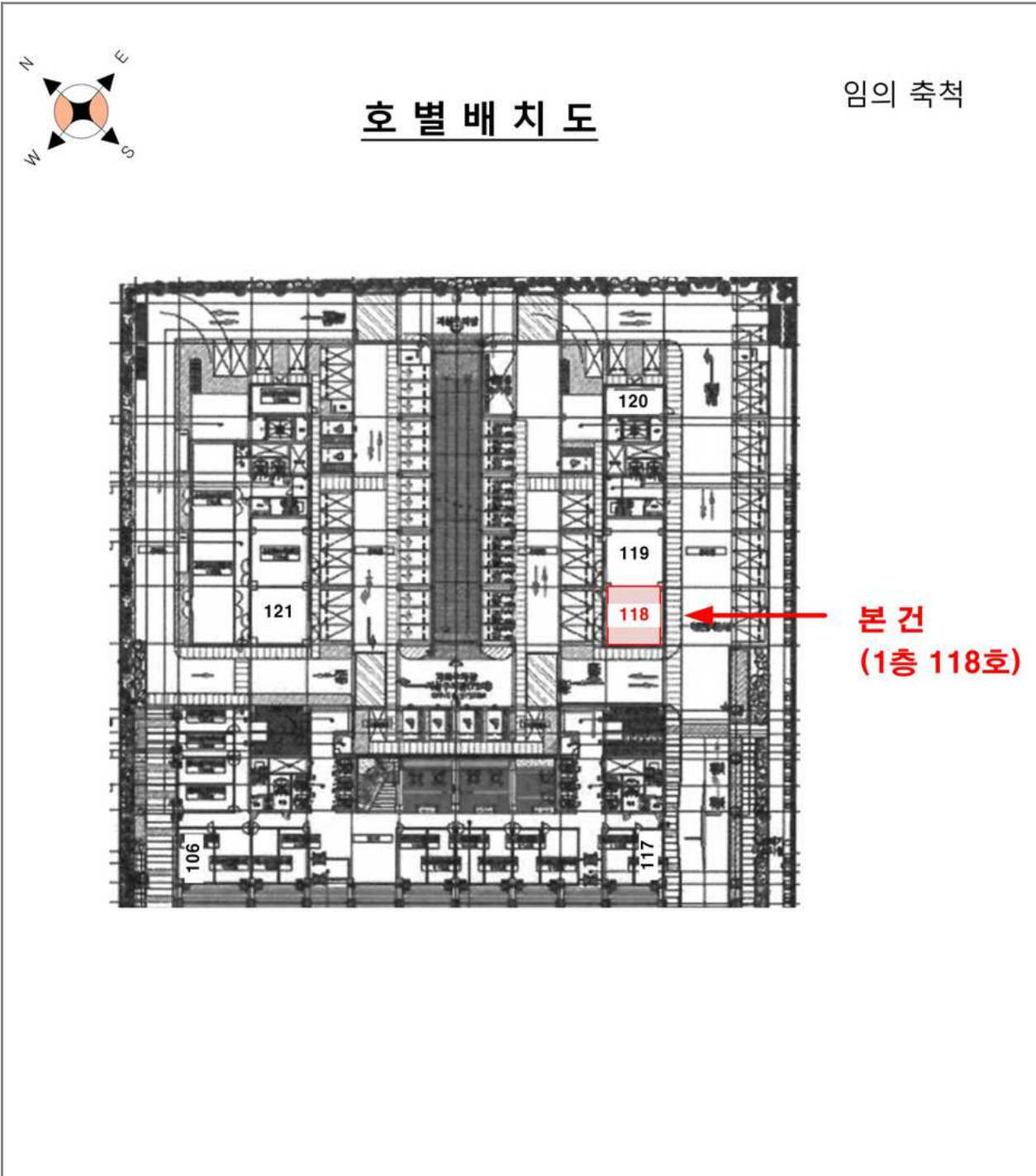
소재지	경기도 김포시 구래동 6877-10 한강비즈나인인지식산업센터 제1층 제118호
-----	--



[범례]	■ 본건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	--------	--------

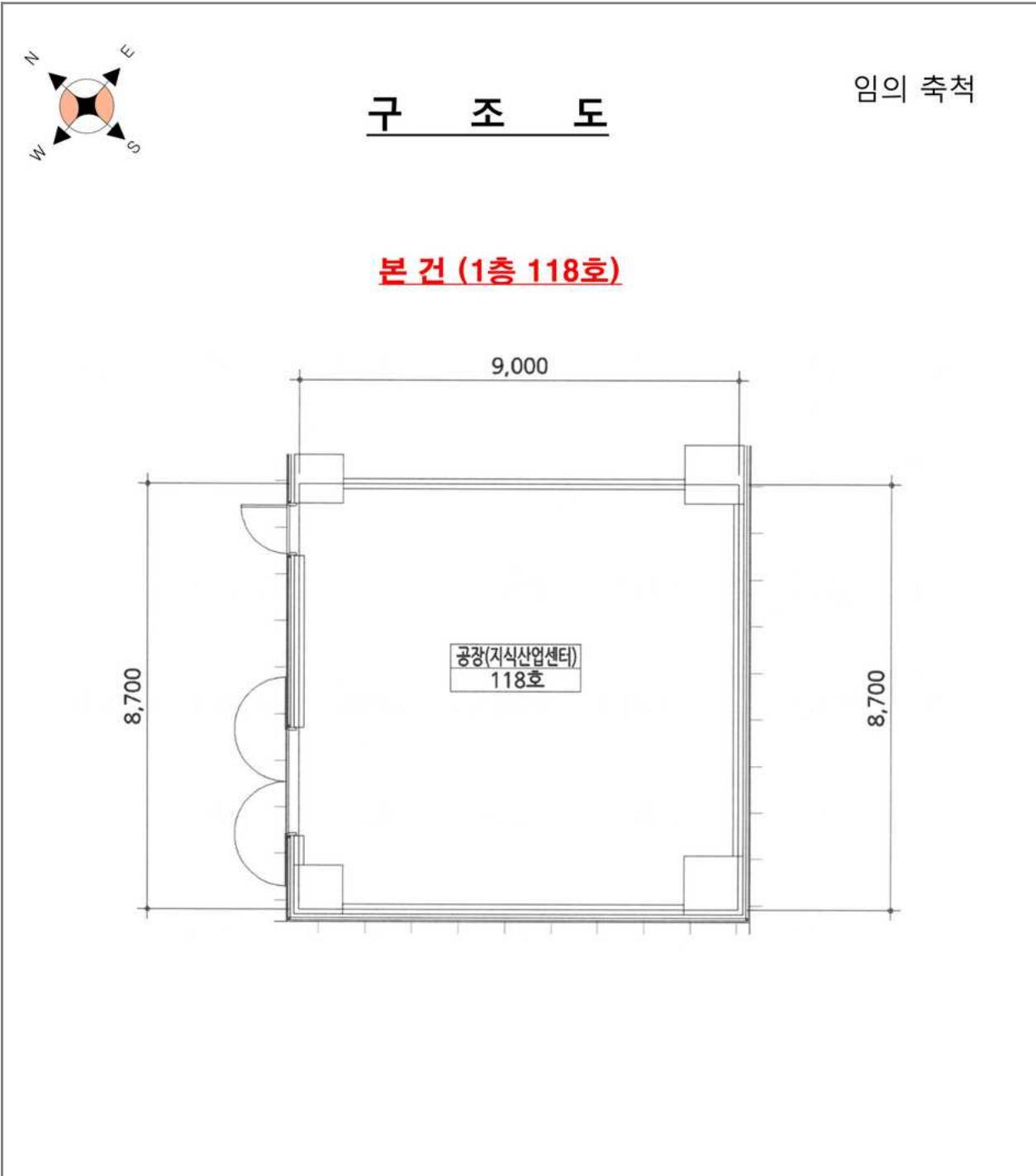
건물개황도

소재지	경기도 김포시 구래동 6877-10 한강비즈나인 지식산업센터 제1층 제118호
-----	--



건물개황도

소재지	경기도 김포시 구래동 6877-10 한강비즈나인 지식산업센터 제1층 제118호
-----	--



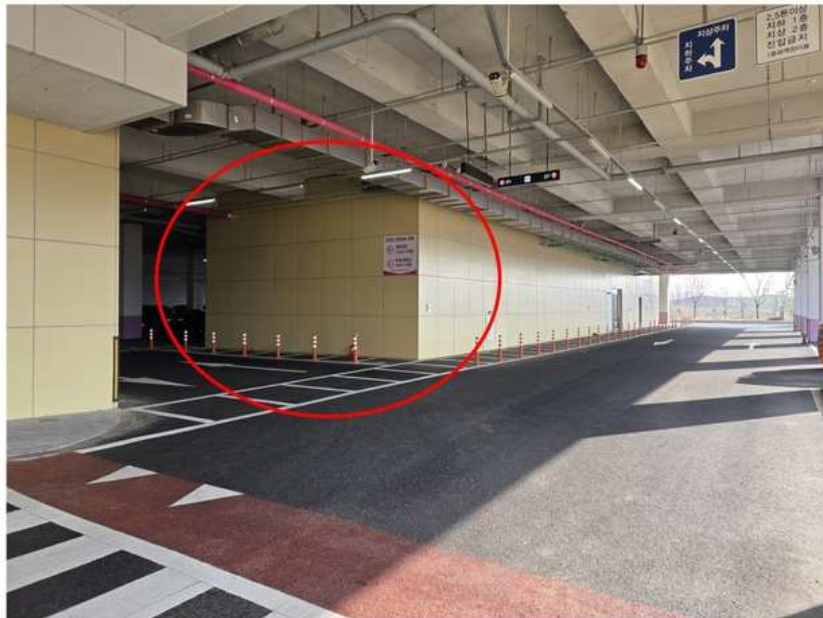
사 진 용 지

소재지

경기도 김포시 구래동 6877-10
한강비즈나인지식산업센터 제1층 제118호



본건 전경 : 「북서측」에서 촬영



본건 전경 : 「남동측」에서 촬영

사 진 용 지

소재지

경기도 김포시 구래동 6877-10
한강비즈나인지식산업센터 제1층 제118호



본건 내부 : 「남측」에서 촬영

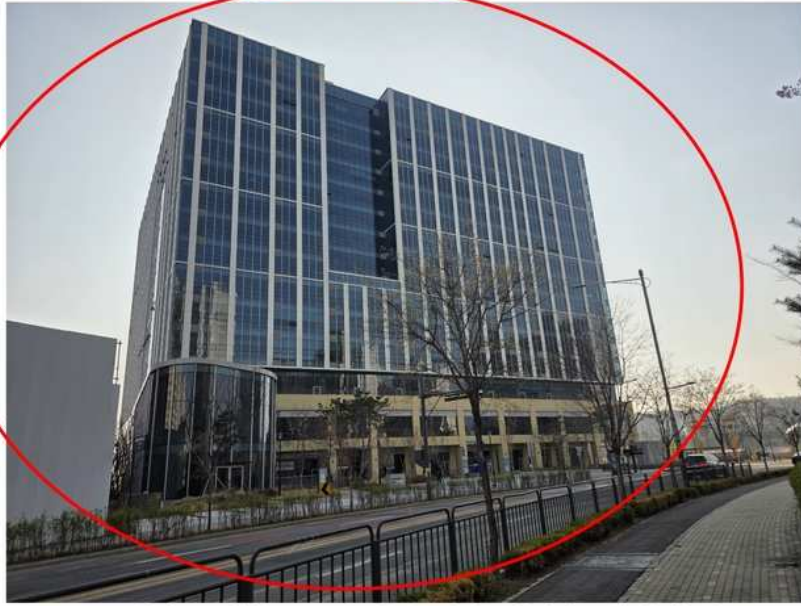


본건 내부 : 「북측」에서 촬영

사 진 용 지

소재지

경기도 김포시 구래동 6877-10
한강비즈나인 지식산업센터 제1층 제118호



본건이 소재한 1동의 건물 전경 : 「서측」에서 촬영



본건이 소재한 1동의 건물 전경 : 「남서측」에서 촬영