

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 인명진 소유물건(2025타경34121)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원  
사법보좌관 김진득

감정평가서번호: EA-2508004

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.

이에이감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
나 유 식

감정평가액	팔천칠백만원정 (₩87,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	인명진 (2025타경34121)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.11	2025.08.08 ~ 2025.08.11	2025.08.18		
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
	공장	1개호  이	공장  하	1개호  여	-	87,000,000  백
	합 계					₩87,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가개요

### 1. 평가목적

본건은 경기도 김포시 장기동 소재 “경기김포경찰서” 북동측 인근에 위치하는 “테라비즈타워” 제2층 제비211호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

없음.

### 4. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등의 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 08월 11일자임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 기타 참고사항

- (1) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하되, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산 평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 ‘토지건물배분비율표’를 참조하여 토지와 건물의 가격을 ‘감정평가명세표’상에 배분하여 표기하였으니 참고하시기 바람.
- (2) 본건은 현장방문하였으나 이해관계인의 부재로 내부구조 및 마감자재 등의 확인이 불가능한 바 인근 유사물건의 통상적인 이용상황을 기준하였으며 위치확인은 “집합건축물대장등본”상의 도면 및 현점유부분을 기준으로 확인하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 김포시 장기동 2008-3 [도로명주소] 경기도 김포시 태장로 751				
건물명	테라비즈타워	층수		지하3층 ~ 지상7층	
주용도	공장, 제1종근린생활시설	사용승인일		2019.11.15	
기호	층, 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
1	제지2층 제비211호	33.3	30.1913	9.9814	공장 (지식산업센터)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 개요

『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.

### 2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
#1	장기동 2083-4	금광하이 테크시티	지1층 XXX호	52.88	17.92	151,795,000	2023.11.16
							2021.11.30

(2) 비교사례의 선정

인근지역 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례 [#1]를 선정함.

### 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사의 수익률정보중 “지역별(경기도) 자본수익률(집합상가)”을 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 가격지수가 발표되지 않은 경우에는 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2023년	2024년				2025년		누계 (23.11.16 ~ 25.08.11)
4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	
0.22	0.36	0.43	0.32	0.15	0.07	0.00	1.01448

※누계 :  $(1+0.0022*46/92)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0.00)*(1+0*42/91) \approx 1.01448$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인 비교

가치형성요인 (공업용)		격차율		비고
요인	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	외부진출의 용이성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	1.00	단지외부요인은 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	1.00	단지내부요인은 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	0.90	본건은 거래사례 대비 층별 효용에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 대등함.
누계		0.900		

### 6. 비준가격

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격 (원)	비준가격 (원)
1	151,795,000	1.000	1.01448	0.900	33.3 /52.88	87,276,285	87,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 참고 가격자료

#### 1. 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
#1	장기동 2008-3	테라 비즈타워	지1층 XXX호	62.97	18.8748	경매	141,000,000	2025.07
#2	장기동 2008-3	테라 비즈타워	지1층 XXX호	53.13	15.9253	담보	152,000,000	2023.07

#### 2. 인근 유사부동산 가격수준

본건 공장(지식산업센터)의 일반적인 가격수준은 80,000,000 ~ 100,000,000원 수준으로 조사 되었음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 87,000,000원.

#### 2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 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 751	2008-3 테라 비즈타워	공장 및 제1종 근린생활 시설	(1동의 건물의 표시)						
				철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 7층						
				지3층	4,480.1484					
				지2층	4,540.693					
				지1층	4,339.6286					
				1층	2,881.65					
				2층 ~ 6층 각	2,787.27					
				7층	2,762.33					
				1. 경기도 김포시 장기동	2008-3	대		5,178.6		
						(내) 철근콘크리트구조 지2층 비211호	33.3	33.3	87,000,000	비준가액
		1. 소유권 -----	9.9814	9.9814						
		대지권	5,178.6							
					토지·건물 토 지 : 26,100,000 건 물 : 60,900,000	배분내역				
	<b>합 계</b>					<b>₩87,000,000.-</b>				
			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 장기동 소재 '경기김포경찰서' 북동측 인근에 위치 "테라비즈타워" 제2층 제비211호로서, 주변은 동유형의 공장(지식산업센터) 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통사정은 대체로 보통수준임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 7층건중 제2층 제비211호로서,  
외벽 : 강화유리 및 석재 붙임 마감,  
창호 : 없음.

## (4) 이용상태

'공장(지식산업센터)'으로 이용중임.

## (5) 설비내역

상·하수도, 위생 및 급배수설비, 일반 승강기, 화물용 승강기, 화재탐지설비, 스프링클러 및 지하주차장설비 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

정방형 토지를 '공장 및 제1종근린생활시설' 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 35M, 남동측으로 노폭 약 20M 내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 고도지구(공항공도제한해발112.86m~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>임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

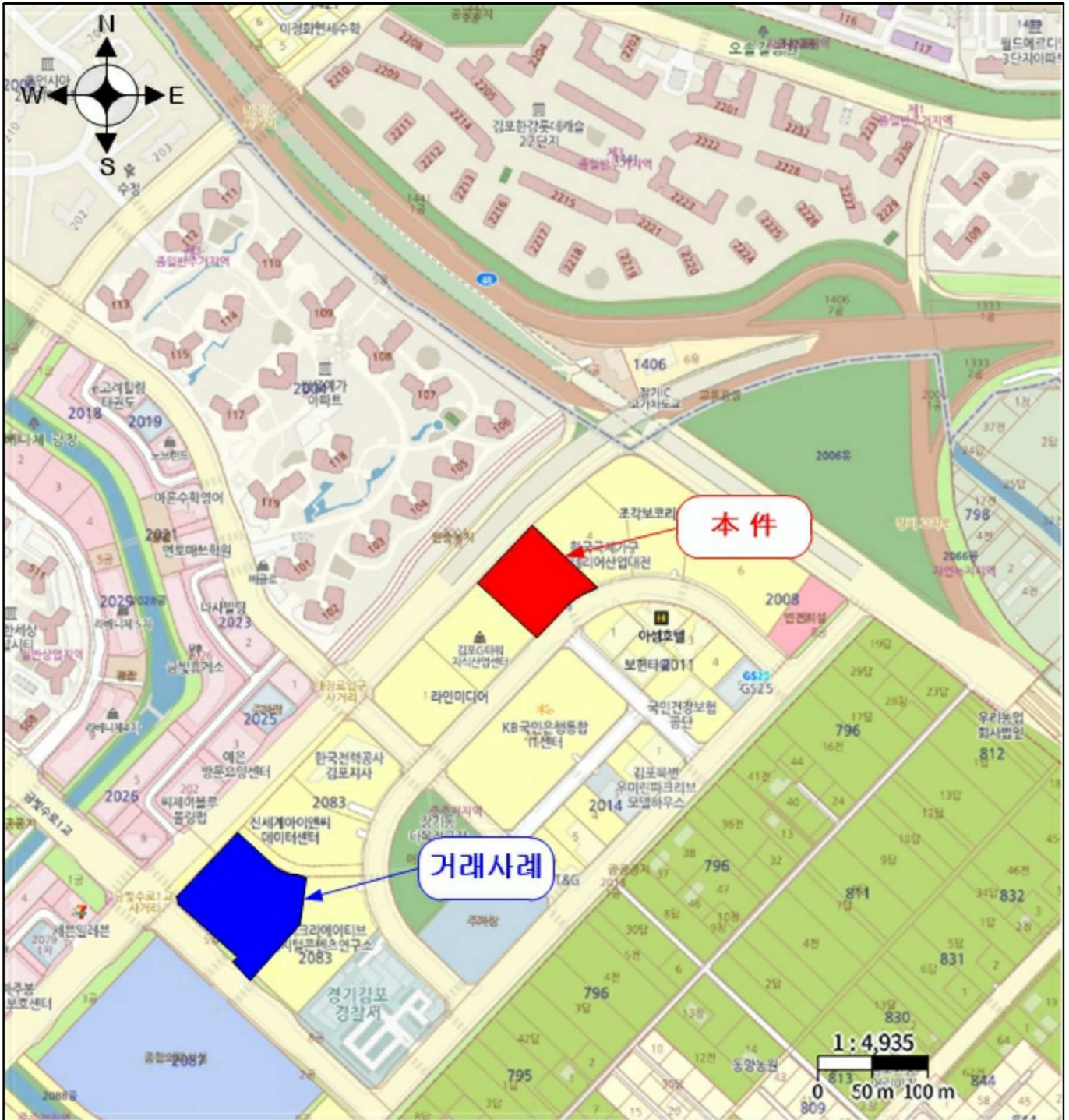
기 타 : 없 음.

# 위치도

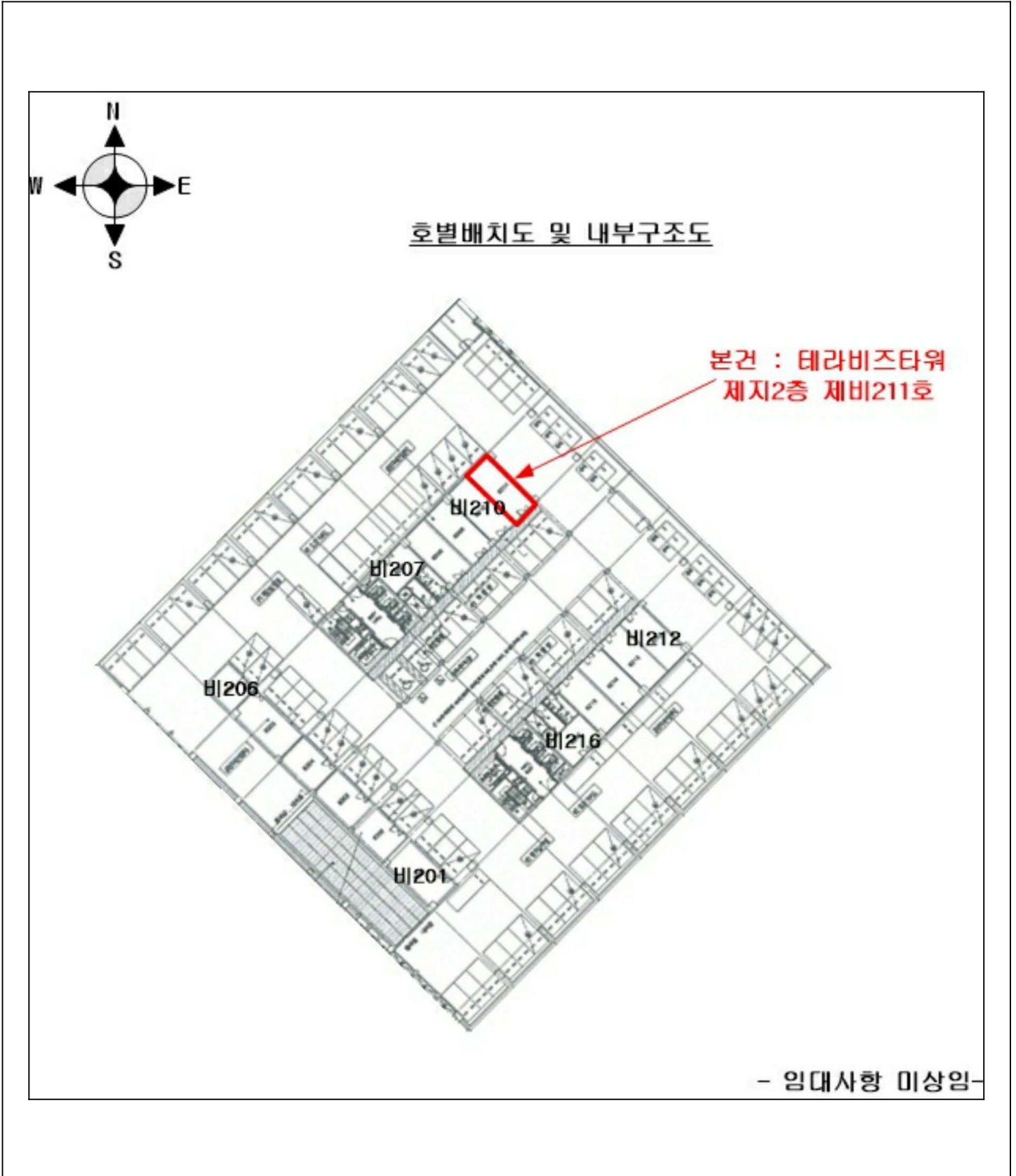


소재지

경기도 김포시 장기동 2008-3 테라비즈타워 지2층 비211호



# 건물개황도



# 사 진 용 지



본건 전경 1



본건 전경 2

# 사 진 용 지



주변 전경 1

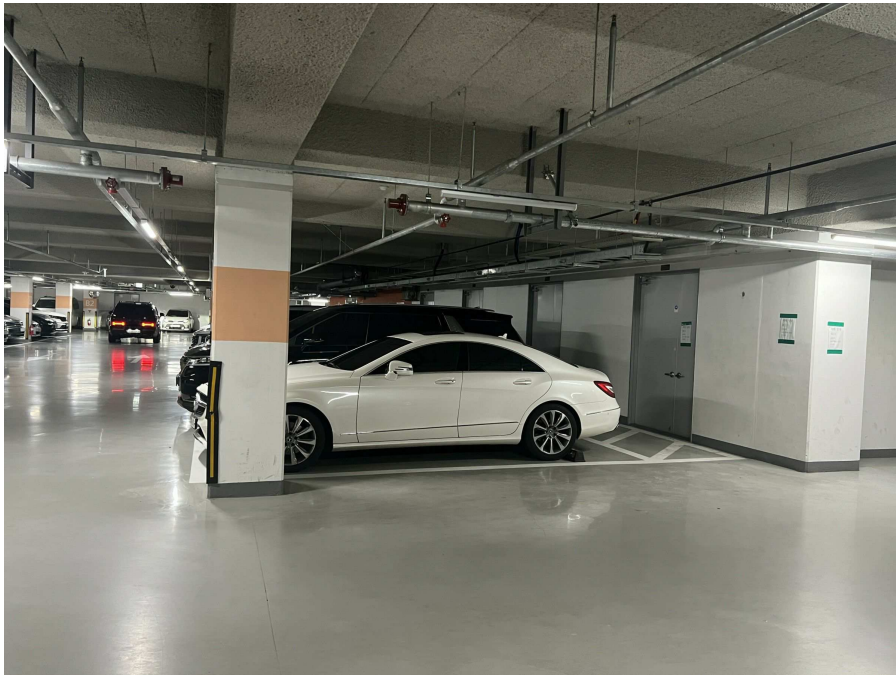


주변 전경 2

# 사 진 용 지



본건 외부 현황



본건 전면부 현황

# 사 진 용 지



지하주차장 부분



승강기설비 부분

# 사 진 용 지



화물용승강기 부분



지하주차장 진출입부 부분