

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 파산자수식회사아이엠이엔씨의
파산관재인 김정선
소유물건(2024타경2291) (경매1계)
의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
윤선

감정평가서번호: 새한2405-1-0301



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.

새한감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
길 승 균

(인)

감정평가액	오억이천만원정 (₩520,000,000-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 윤선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	파산자주식회사아이엠이엔씨의 파산관재인 김정선 (2024타경2291)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.05.13	2024.05.09 ~ 2024.05.13	2024.05.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1호	구분건물	1호	-	520,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩520,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 구래동에 소재하는 부동산(근린생활시설)으로서 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

소재지	경기도 김포시 구래동 6871-36 김포더럭스나인오피스텔 A동 (김포시 김포한강10로133번길 126)					
토지현황	지목	대	면적 (㎡)	5,728.5	용도 지역	준주거지역
건물현황	구조	철근콘크리트구조	주용도	업무시설, 2종근린생활시설	연면적 (㎡)	50,371.97
	세대 (호)	851호	사용승인일	2020-01-17	층수 (지하/지상)	5/10
평가대상	1층 133호					
	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합 계 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용 도	
	32.63	24.74 (지하주차장포함)	57.37 (17.4형)	9.20	제2종근린생활시설	

3. 감정평가의 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서 본건은 감정평가에 관한 규칙 제2조 제1호 및 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

4. 감정평가 조건

본건에 대한 별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 및 실지조사

본건은 감정평가에 관한 규칙 제10조 제1항에 따라 대상물건의 현황을 실지조사하였으며 동 규칙 제9조 제2항에 의거 대상 물건의 현황 및 가격조사를 완료한 2024년 5월 13일을 기준시점으로 하였음.

6. 기타사항

가. 귀 원의 요청에 따른 건물과 토지(대지권)의 배분가격은 건물과 토지(대지권)를 일괄하여 평가한 가액을 한국부동산연구원에서 제시하는 배분비율에 의거하여 배분하였음.

나. 본건은 독립된 상가(점포)로서 기준시점 현재 공실 상태이며 인접 호수(134호, 135호)와 함께 개업 준비중인 상태임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 감정평가에 관한 규칙 제16조의 규정에 의거하여 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우로서, 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지(대지권)와 건물을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

$$\text{평가액(단가)} = \text{거래사례가격(단가)} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

나. 본건 구분건물은 부동산 시장에서 토지와 건물이 일체로 거래되고 있으므로 물건의 특성상 시장성 원리에 기초하여 거래사례비교법으로 평가하되, 다른 평가방법(원가법, 수익환원법)의 적용이 불필요하거나 곤란하여 동 규칙 제12조 제2항에 따라 이를 생략하였음.

2. 인근지역의 유사물건의 가격조사 자료

인근지역에서 본건과 물적 특성이 유사하다고 판단되는 거래사례, 평가사례는 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 인근지역 내 유사물건의 거래사례

기호	소재지	동.호수	전유 면적(m ²)	대지권 (m ²)	거래시점	거래가액 (원)
1	구래동 6871-4*	A동 11*호	28.87	8.13	2023-05-12	487,920,000
2	구래동 6871-4*	A동 11*호	77.77	21.9	2024-02-23	1,551,000,000
3	구래동 6871-4*	A동 10*호	39.27	11.05	2024-03-12	480,000,000
4	구래동 6871-4*	A동 13*호	32.63	9.20	2021-06-18	451,968,000

* 지번, 동.호수 일부의 기재를 생략하였음. (자료: 국토부 실거래, 한국부동산원 감정평가정보체계 등)

* 기호 4.는 본건에 대한 사례임.

나. 인근지역 내 유사물건의 평가사례

기호	소재지	동.호수	전유 면적(m ²)	기준시점	평가액(원)	평가 목적
1	구래동 6871-4*	A동 11*호	28.87	2024-03-28	490,000,000	경매
2	구래동 6871-4*	A동 11*호	31.19	2024-01-08	526,000,000	경매
3	구래동 6871-4*	A동 10*호	28.44	2023-02-01	400,000,000	담보

*지번, 동.호수 일부의 기재를 생략하였음. (자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 가격산출

가. 비교사례의 선정

- 인근지역의 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인이 가장 유사하다고 판단되는 거래사례 기호 1.을 비교사례로 선정함.
- 거래사례의 전유면적당 단가 : 16,900,000원/m² (거래가격 / 전유면적)

나. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (사정보정치 : 1.00)

다. 시점수정

- 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업으로서 한국부동산원이 조사 발표하는 상업용부동산의 지역별 자본수익률(집합상가)을 적용하여 시점수정함.
- 자본수익률표 (경기 김포한강구래))

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

연 도	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	-	-	-

- 자본수익률 산출

2023-05-12 ~ 2024-05-13	산정치 : 0.99860 $(1-0.0029*50/91)*(1-0.0002)*(1+0.0001)*(1+0.0002)*(1+0.0002*43/91) \approx 0.99860$
-------------------------	---

※ 미고시 자료는 직전분기 자료를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인 비교

조건	항 목	비교 사례	본건	비 고
외부 요인	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	대등함.
건물 요인	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	대등함.
개별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.05	위치별, 향별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.90	인근지역의 시세수준 등을 고려하여 보정함.
비 교 치		1.000	0.945	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가격 산출

- 시산 가액

사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	본건 면적(㎡)	시산가액 (원)
16,900,000	1.000	0.99860	0.945	32.63	520,000,000

4. 시산가격의 검토 및 감정평가액의 결정

- 상기 거래사례비교법에 의해 평가한 시산가액 수준이 인근의 평가사례, 인근의 거래사례, 부동산 시세 수준 등을 고려할 때 합리성이 인정되므로 적정한 것으로 판단됨.
- 감정평가액 결정 : ₩ 520,000,000-

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 김포시 구래동 소재 한가람초등학교 남서측 인근에 위치하며 주변은 아파트, 오피스텔, 근린생활시설, 소규모 공장 등이 소재하고 있음.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하며 동측 근거리엔 김포골드라인 구래역 및 서측 인근에 양촌역이 소재하고 있는 등 제반 교통사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕의 10층 건물이며 사용승인일은 2020-01-17 임.
외벽 : 미장벽돌붙임, 페인트 마감 등
내역 : 페인트 마감 등
창호 : 샷시창임.

(4) 이용상태

- 제2종근린생활시설이며 평가시점 현재 공실상태임.
(별첨 내부구조도 참조)
- 기준시점 현재 인접 호수(134호, 135호)와 함께 영업 준비중인 것으로 조사되었음.
본건 호수는 독립된 구분건물이며 벽체 일부가 철거되어 있으나 복원 가능한 상태임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 승강기 설비, 소화전 설비 등 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

세장형의 토지로서 업무시설 및 제2종근린생활시설의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 약 20m 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(철도과)<철도안전법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>

(9) 공부와의 차이

--

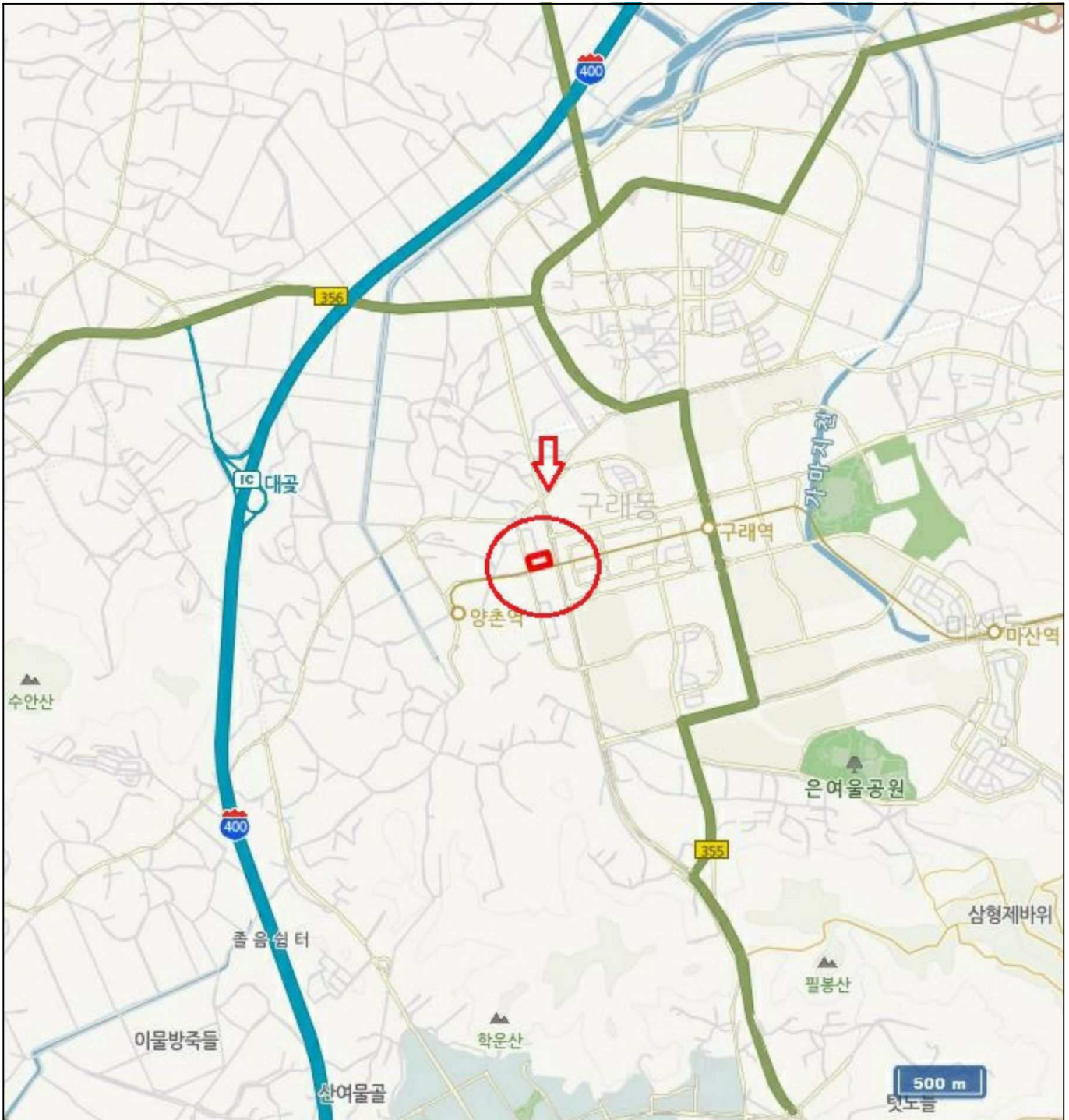
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역 위치도



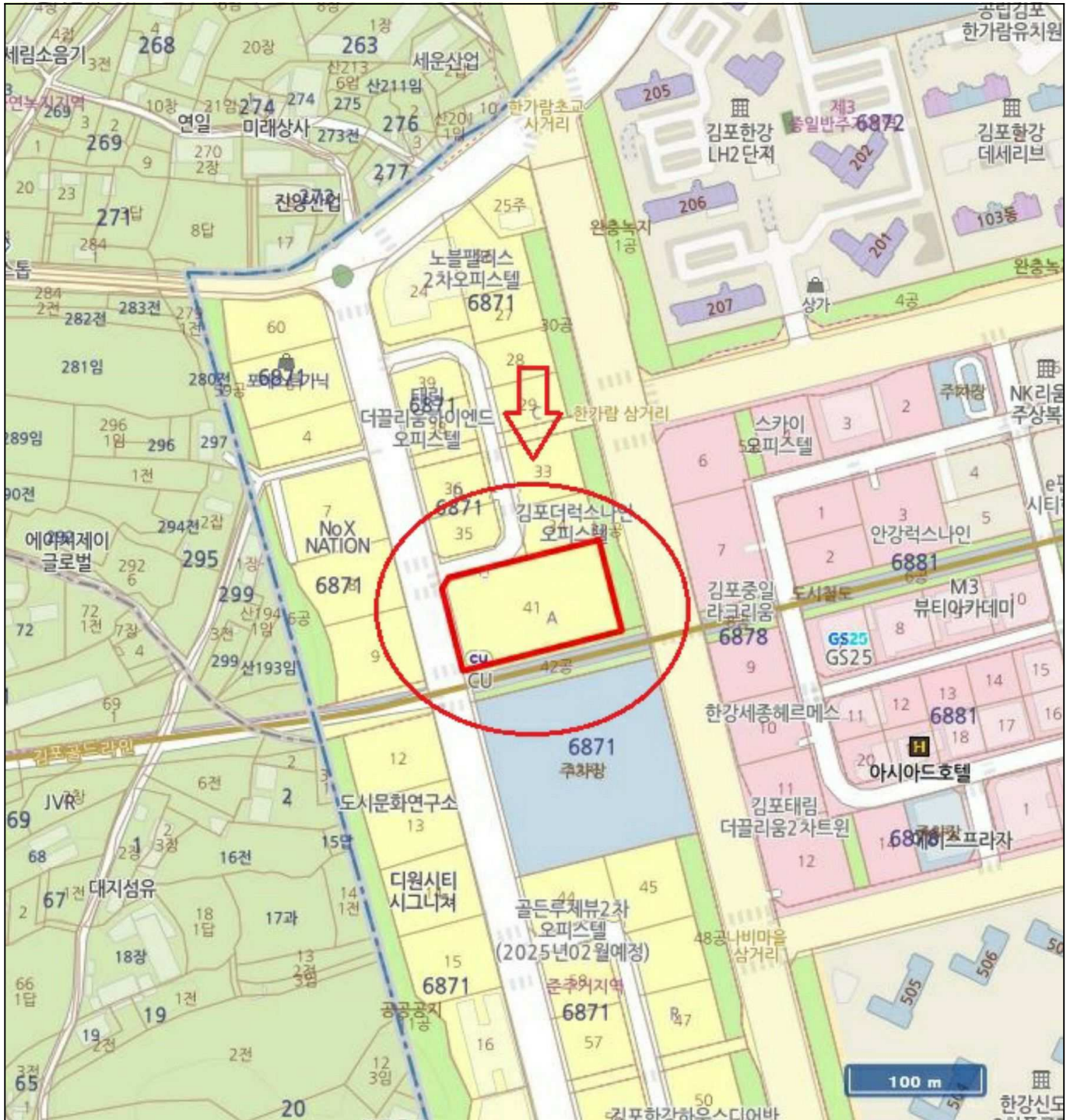
소재지	경기도 김포시 구래동 6871-41 김포더럭스나인오피스텔 에이동 1층 133호
-----	---



상세위치도



소재지	경기도 김포시 구래동 6871-41 김포더럭스나인오피스텔 에이동 1층 133호
-----	---



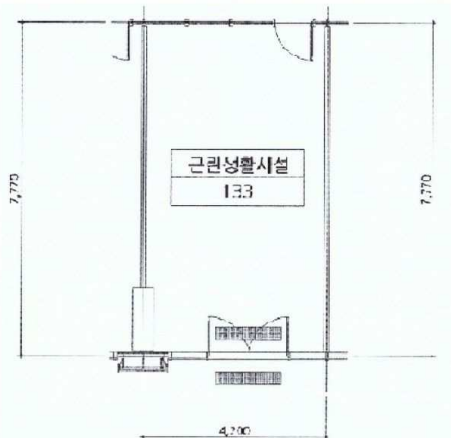
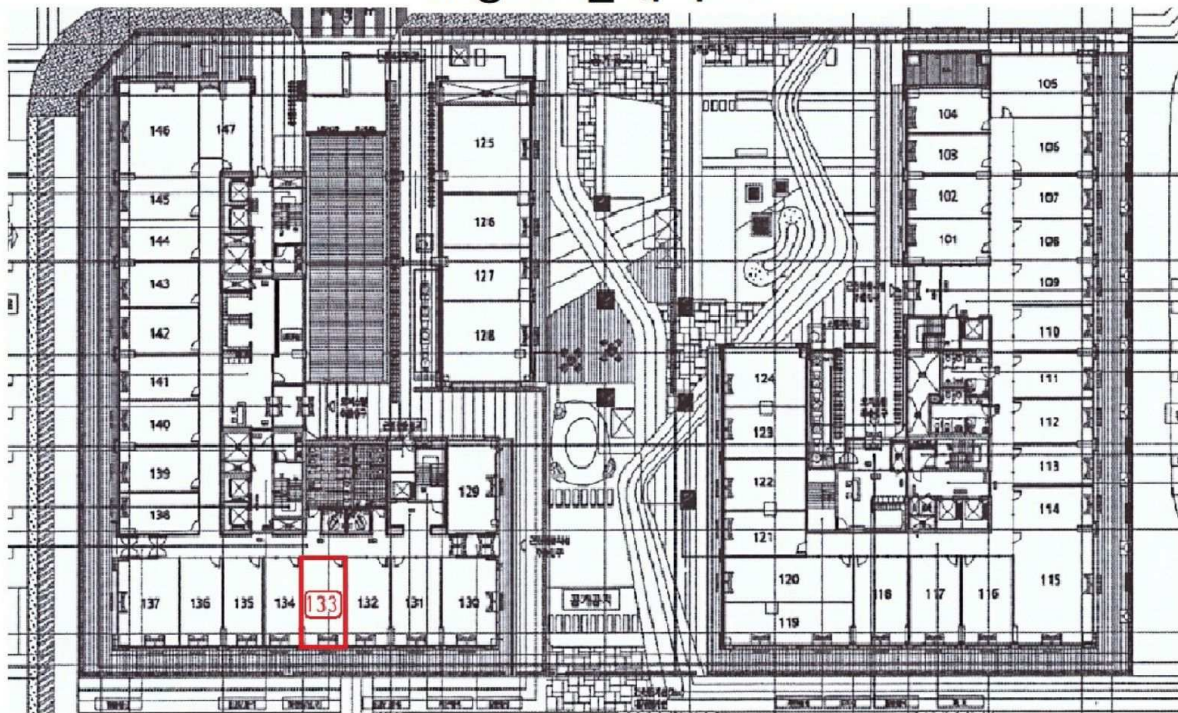
내부 구조도



소재지

경기도 김포시 구래동 6871-41 김포더럭스나인오피스텔 에이동 1층 133호

<1층 호별배치도>

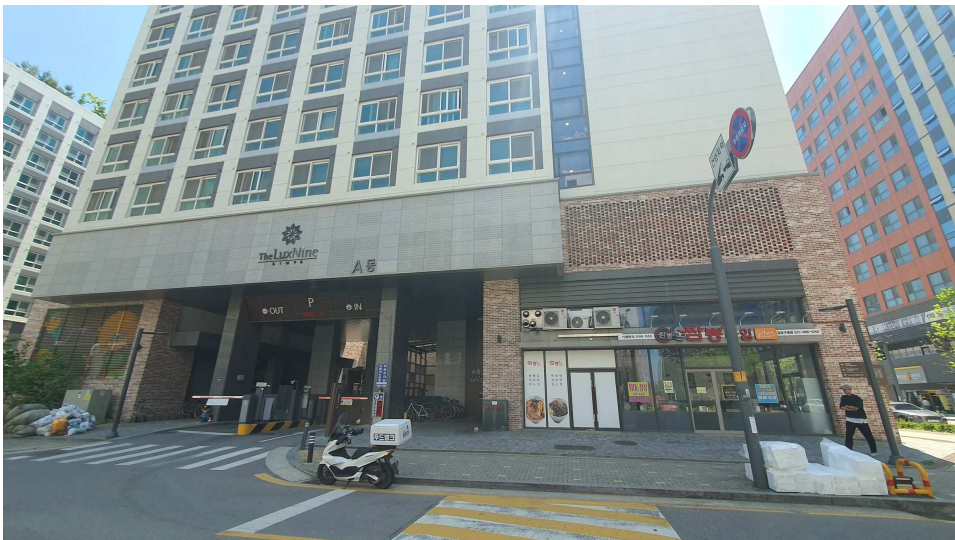


<133호>

사 진 용 지



본건 건물 전경1

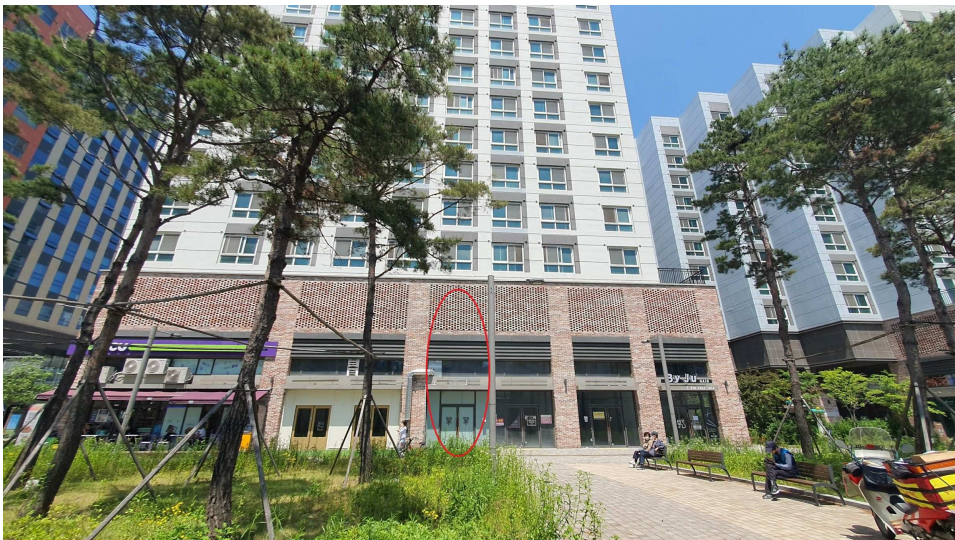


본건 건물 전경2

사 진 용 지



본건 건물 전경3(저층부)

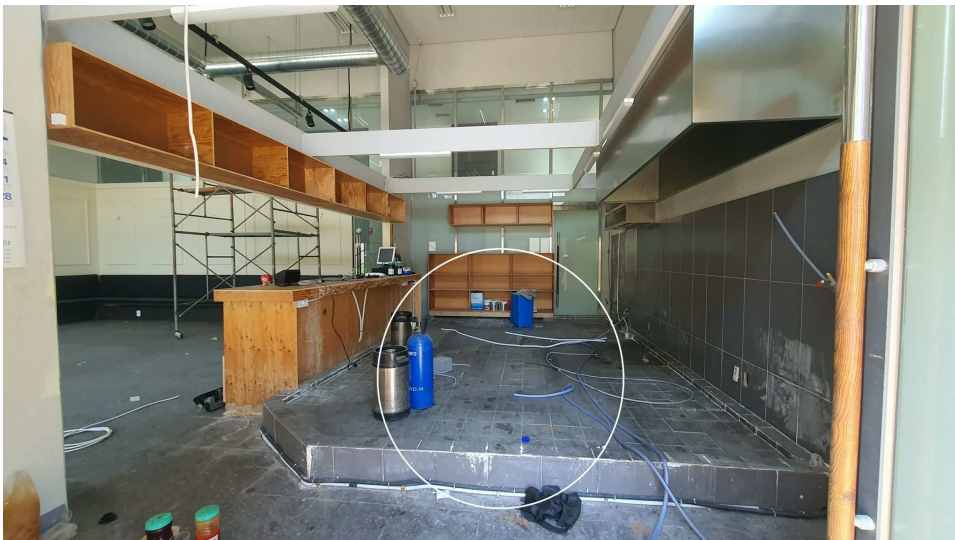


본건 건물 전경4(저층부)

사 진 용 지



본건(1층 133호)

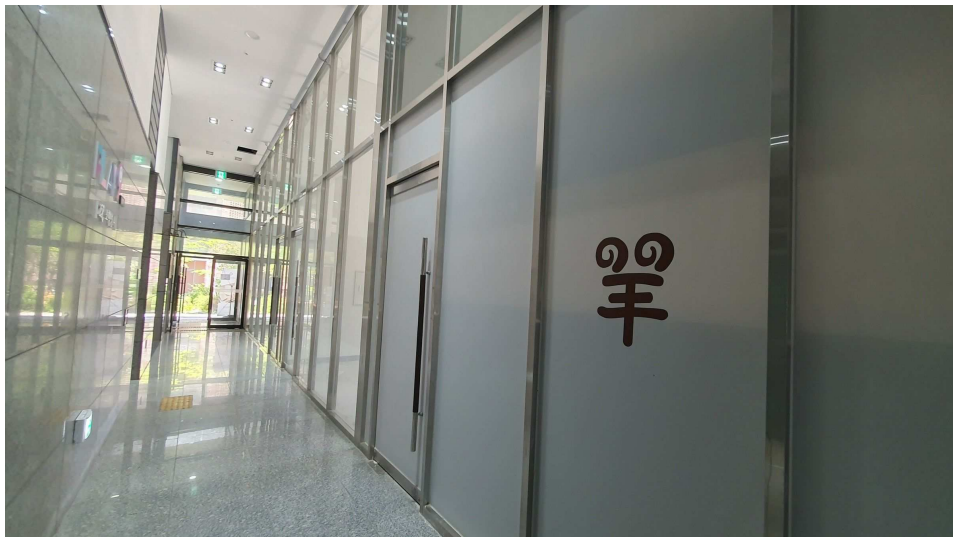


본건(1층 133호- 내부)

사 진 용 지



본건 및 인접호수 내부

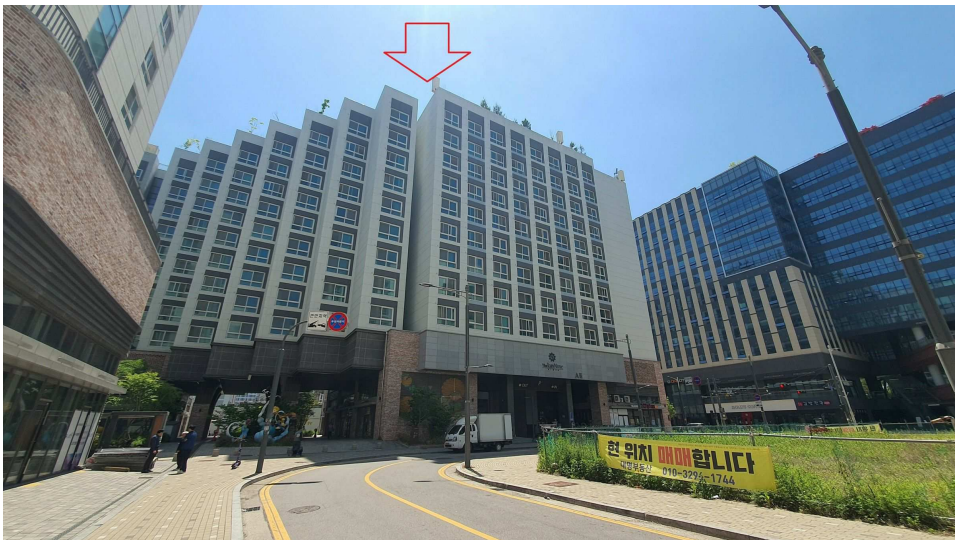


건물 내측의 출입구, 복도

사 진 용 지



주위환경1



주위환경2