

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이건오 소유물건(2025타경30026)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 박정길

감정평가서번호: SAM2501-001

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.

삼영감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박종민

감정평가액	일십구억사천오백만원정(₩1,945,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이건오 (2025타경30026)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.09	2025.01.09	2025.01.13		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호 이	구분건물	3개호 하 여	-	1,945,000,000 백
	합계					₩1,945,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 양촌읍 학운리 소재 “양촌교차로” 남서측 인근에 위치하고 있는 이노타워 제1층 제105호 ~ 제107호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 감정평가 근거 및 기준

1) 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

2) 감정평가 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건은 2025년 01월 09일 실지조사를 실시하여 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 09일임.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정하되, 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기타 참고사항

- 1) 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 2) 본건중 기호(2,3)은 경계벽이 제거된 상태(후첨 “사진용지” 참조)이며, 경계벽의 복원여부는 건축물현황도면 등 공부를 기초로 하여 경계벽 복원여부는 가능할 것으로 판단됨.
- 3) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였음.
- 4) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부내역은 **처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 3918 [도로명주소] 경기도 김포시 양촌읍 황금로257번길 2				
건물명	이노타워				
용도	근린생활시설(소매점)		사용승인일		2021.11.25
면적	기호	층,호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	1	1층 105호	53.51	21.969	41.54
	2	1층 106호	56.55	23.215	43.9
	3	1층 107호	60.4	24.797	46.89

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부,갑)상의 (주)공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

인근지역내 가치형성요인이 비슷한 거래사례로서 대상물건과 위치적 및 물적 유사성이 높은 거래사례중 “사례 #1” 를 선정함.

사례	소재지	건물명 (동/층/호수)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					거래단가(원/㎡)	사용승인일
#1	학운리 3918	이노타워 (1층/1**호)	45.92	35.56	491,000,000	2022.12.02
					@10,693,000	2021.11.25
#2	학운리 3918	이노타워 (1층/1**호)	64.82	50.32	750,480,000	2023.06.09
					@11,578,000	2021.11.25

(자료출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

거래당사자(매도인 및 매수인) 사이의 정상적인 거래로 판단됨. (1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 수익성 부동산 지표로서 투자수익율 중 본건이 속한 지역에 해당하는 경기도 집합상가 분기별 자본수익률을 기준으로 산정하였음.

대상지역	산정기간	산 식	시점수정치
경기도	2022.12.02.~2025.01.09.	$(1+0.0015*30/92)*$ $(1-0.0007)*(1+0.0001)*$ $(1-0.0004)*(1+0.0022)*$ $(1+0.0036)*(1+0.0043)*$ $(1+0.0032)*$ $(1+0.0032*101/92)$ ≈ 1.01641	1.01641

※2024년 3분기 자본수익률 연장적용

6. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목(상업용)
단지외부요인	<input type="checkbox"/> 고객 유동성과의 적합성, <input type="checkbox"/> 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, <input type="checkbox"/> 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), <input type="checkbox"/> 배후지의 크기, 상가의 성숙도, <input type="checkbox"/> 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	<input type="checkbox"/> 단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, <input type="checkbox"/> 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, <input type="checkbox"/> 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, <input type="checkbox"/> 건물의 구조 및 마감상태,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	<input type="checkbox"/> 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	<input type="checkbox"/> 층별 효용, 향별 효용, <input type="checkbox"/> 위치별 효용(동별 및 라인별), <input type="checkbox"/> 주출입구와의 거리, <input type="checkbox"/> 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, <input type="checkbox"/> 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	<input type="checkbox"/> 기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 격차율 결정

기호	비 교 내 용	격차율
1	본건은 거래사례<#1>와 비교하여 호별요인(주출입구와의 거리)에서 우세함.	1.030
2,3	본건은 거래사례<#1>와 비교하여 호별요인(위치별 효용)에서 우세함.	1.060

7. 비준가격

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 단가(원/㎡)	적용단가 (원)
1	10,693,000	1.00	1.01641	1.030	11,194,526	11,195,000
2,3	10,693,000	1.00	1.01641	1.060	11,520,580	11,521,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례

(자료출처: 협회 감정평가정보)

소재지	건물명 (동/층/호수)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	가격시점
						사용승인일
학운리 3918	이노타워 (1층/1**호)	66.91	51.94	경매	782,000,000	2024.07
					@11,687,000	2021.11
학운리 3918	이노타워 (1층/1**호)	45.92	35.56	경매	523,000,000	2024.04
					@11,389,000	2021.11

2. 인근 유사물건 가격수준

소재지	건물명	유사 부동산의 전유면적(㎡) 시세
본건 인근	이노타워 (1층)	10,000,000 ~ 12,000,000(원/㎡)

IV. 감정평가액 결정의견

상기의 참고가격 자료(평가전례, 인근 유사부동산의 가격수준 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가격(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였음.

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	단가(㎡)	산정가액(원)	감정평가액(원)
1	제1층 제105호	53.51	11,195,000	599,044,450	599,000,000
2	제1층 제106호	56.55	11,521,000	651,512,550	651,000,000
3	제1층 제107호	60.4	11,521,000	695,868,400	695,000,000
합 계					1,945,000,000

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 (1)	경기도 김포시 양촌읍 학운리 [도로명주소] 경기도 김포시 양촌읍 황금로257번길 2	3918 이노타워	제1종 근린생 활시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕6층	1층	747.87								
					2층	372.44								
					2층	51.18								
					3층~5층 각	348.81								
					6층	306.79								
					옥탑1층	14.56								
					동 소	3918	대			일반상업지역	1,158.8			
					(내)					철근콘크리트구조 제1층 제105호	53.51	53.51	599,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					1. 소유권					-----	41.54			
					대지권					-----	1,158.8x-----	41.54		
							토지 · 건물	배분내역						
							토 지 :	131,780,000						
							건 물 :	467,220,000						
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	56.55	56.55	651,000,000	비준가액 (공용면적 포함)						
					1. 소유권	43.9								
					-----	1,158.8x-----	43.9							
					대지권	1,158.8								
							토지 · 건물	배분내역						
							토 지 :	143,220,000						
							건 물 :	507,780,000						

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		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107호	60.4	60.4	695,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권 -----	46.89	46.89		
				----- 대지권	1,158.8x----- 1,158.8			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 152,900,000 542,100,000	
합 계							₩1,945,000,000.-	
			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 "양촌교차로" 남서측 인근에 위치하며, 주위 일대는 동유형의 각종 근린생활시설 및 나대지, 중.소규모의 각종 공장 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위여건 무난시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하며, 인근에 다수의 시내버스 노선이 위치하고 있어 제반 대중교통 사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상6층 건물내의 제1층 제105호~제107호로서,
(사용승인 : 2021.11.25)

- 외벽 : 몰탈위 돌붙임 및 수성페인팅.
- 내벽 : 몰탈위 수성페인팅.
- 창호 : 알미늄샷시 등 창호임.

(4) 이용상태

기호(1~3) 공히 소매점의 용도로서 현황 전체 "공실"임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 소화전, 화재탐지설비, 승강기 등 설비 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

부정형의 토지로서 인접 도로와 등고 평탄하며, 상업용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측 및 북동측, 남서측으로 로폭 약 30미터, 20미터, 12미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

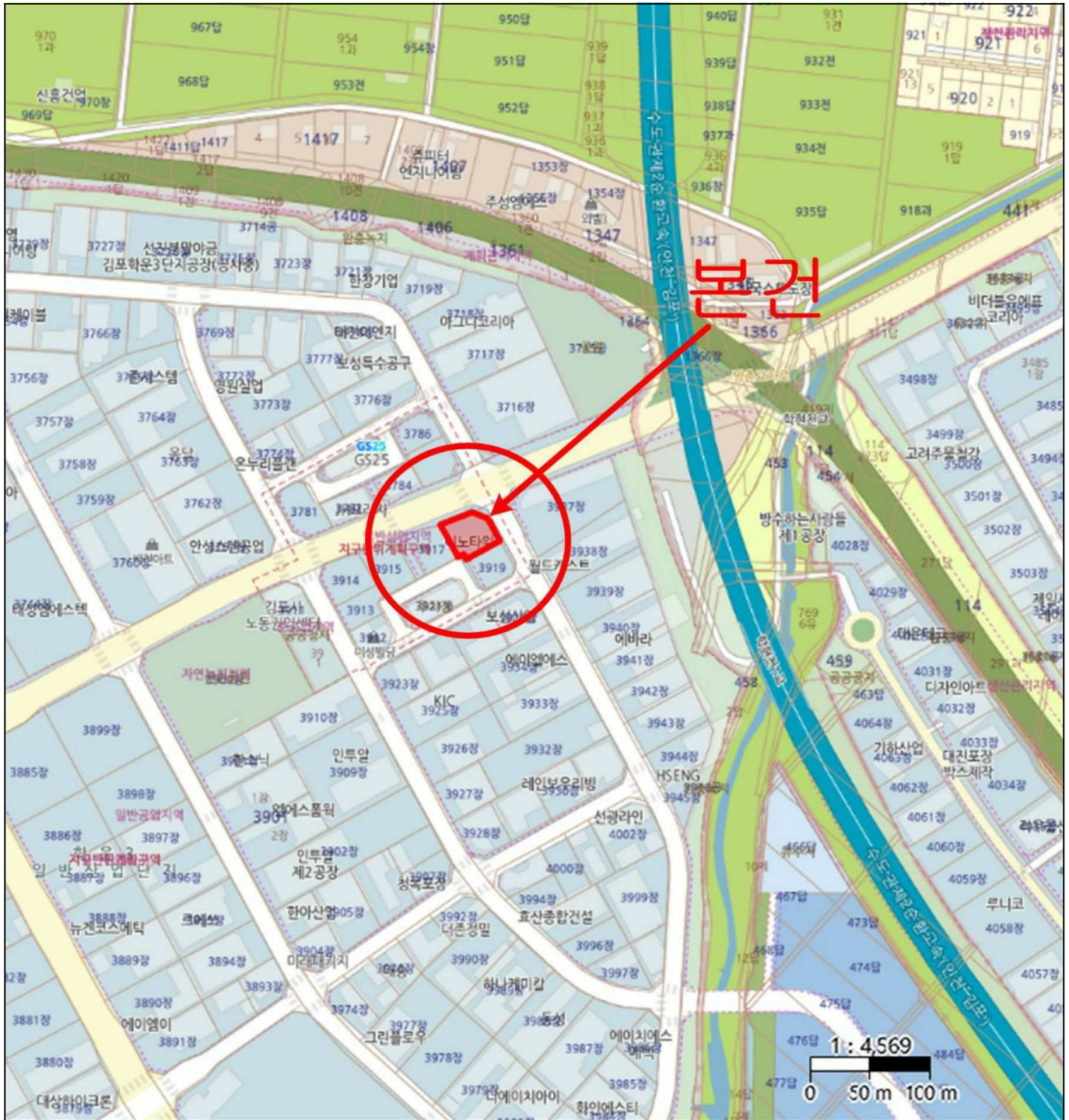
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도

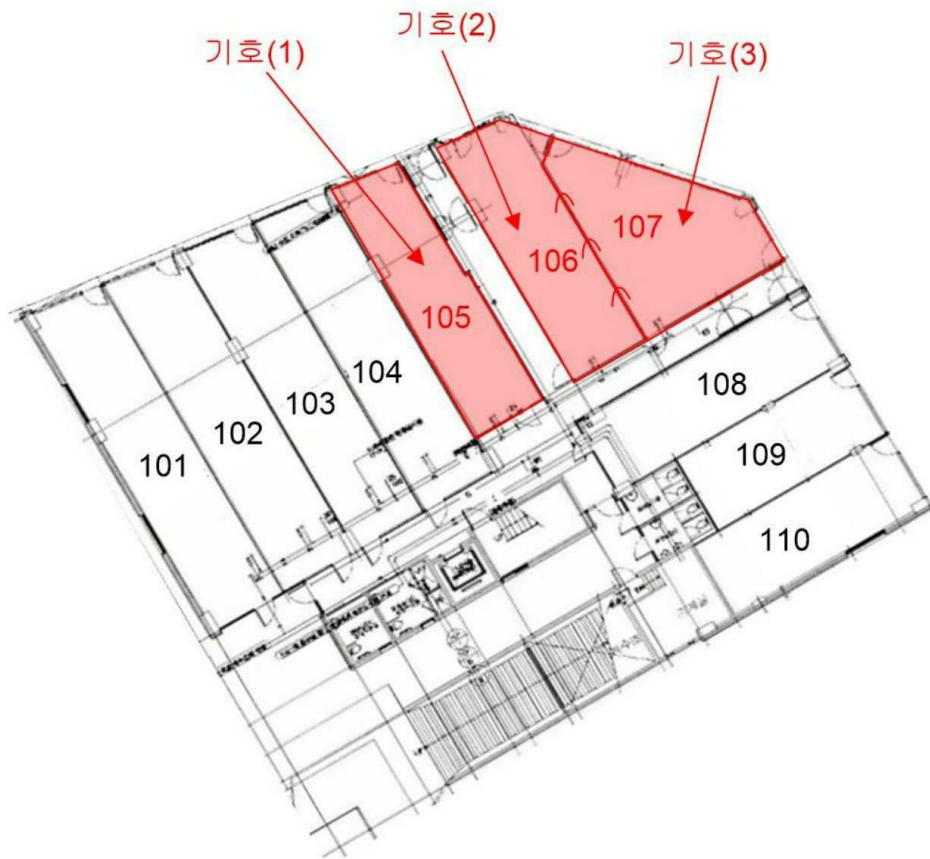
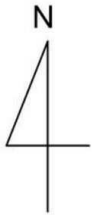


소재지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 3918 이노타워 1층 105호외
-----	------------------------------------



건물개황도

< Non Scale >



[이노타워 제1층 제105호 ~ 제107호]



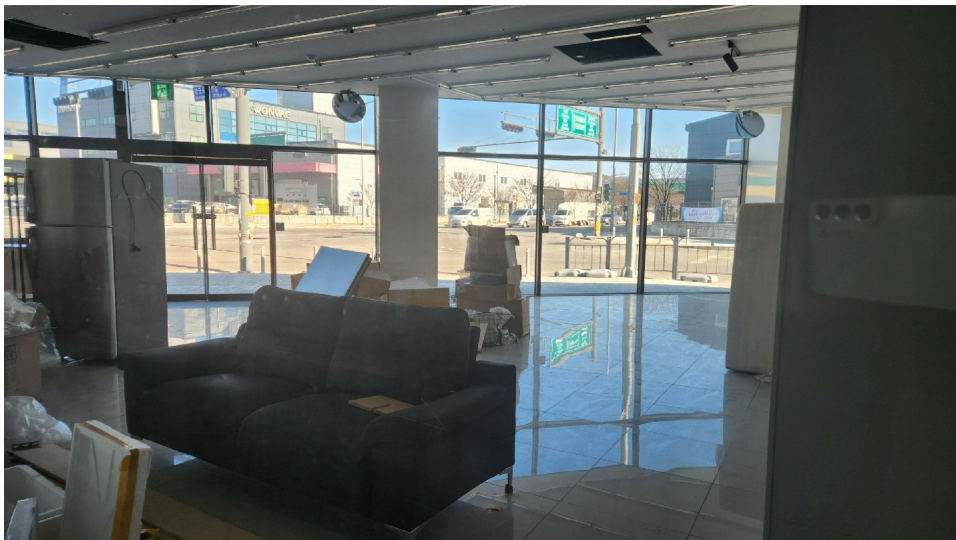
(1)



(1)



(2 3)



(2 3)

