

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 비에스칩대
소유물건(2025타경33764)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 송애순

감정평가서번호: GL2025-0620-01

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.

초원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
임 군 재

감정평가액	일십팔억이천삼백만원정(₩1,823,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 비에스침대 (2025타경33764)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.27	2025.06.25 ~ 2025.06.27	2025.06.30		
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	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	-	1,823,000,000 백
	합 계					₩1,823,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 장기동 소재 "경기김포경찰서" 북동측 인근에 위치하는 경동미르웰 시티 제1층 제151호, 제152호로서, 인천지방법원 부천지원의 경매를 목적으로 실시하는 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 감정평가 방법

- (1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.
- (2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 **2025년 06월 27일**자 입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2025년 06월 25일 목록표시근거상의 공부 등을 기준으로 대상물건을 실지조사 하였으며, 가격조사 완료일은 2025년 06월 27입니다.

7. 그 밖의 사항

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분 평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 “비주거용 집합건물의 토지·건물배분비율”(한국부동산연구원)를 참작하여 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “(구분건물) 평가명세서” 상에 기재하였으니 경매 진행 및 참가 시 참고하시기 바랍니다.

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 김포시 장기동 2008-4, 2008-5				
건물명 층, 호수	경동미르웰시티 제1층 제151호, 제152호				
용도	소매점	사용승인일자	2020년	06월	15일
기호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률 (%)
1	66.28	66.05	132.33	21.09	50.08
2	59.72	59.51	119.23	19.0	50.08

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『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.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(단위: 천원)

사례	소재지	건물명	동호수	전유(m ²)	대지권(m ²)	거래가액(단가)	자료출처	거래시점	
								신축년도	
A	장기동 2008-3	테라비즈 타워	10*호	41.3	12.38	600,000 (@14,528)	감정평가정보센터	2024.06.27	2019.11.15
B	장기동 2008-4	경동미르웰시티	15*호	60.01	19.09	429,948 (@7,165)	감정평가정보센터	2025.01.18	2020.06.15
C	장기동 2008-4	경동미르웰시티	11*호	75.0	23.86	1,049,785 (@13,997)	감정평가정보센터	2024.03.11	2020.06.15
D	장기동 2008-4	경동미르웰시티	10*호	59.06	18.79	923,194 (@15,631)	감정평가정보센터	2022.01.03	2020.06.15
E	장기동 2083-4	금광하이테크시티	13*호	71.76	24.32	1,065,716 (@14,851)	감정평가정보센터	2024.02.19	2021.11.30
F	장기동 2083-6	마스터비즈파크	R15*호	31.2	9.85	478,800 (@15,346)	감정평가정보센터	2023.07.03	2019.07.19

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

▶ 단가 : 감정평가액 ÷ 전유면적 기준

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례는 인근지역 유사형 건물내의 거래사례로서 이중 비교적 최근에 거래되었고, 물적 유사성이 인정되며 본건과 비교가능성이 높은 "A"를 본건 평가의 비교사례로 선정합니다.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다. **(1.00)**

4. 시점수정

본건과 같은 구분건물 내 부동산에 대한 시세변화를 측정하는 통계자료로서, 한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 중 자본수익률지수를 적용함.

[집합상가 경기-김포한강구래]

사례	기 간	변 동 률	비 고
A	2024.06.27~ 2025.06.27	-0.933%	$(1-0.0008*4/91)*(1-0.001)*(1-0.002)*(1-0.0032)*(1-0.0032*88/90) \approx 0.99067$

* 2025년 2분기 이후의 자본수익률지수 미발표로 인해 직전분기인 2025년 1분기 지수를 연장 적용함

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치 형성요인 비교

구 분		격 차 율			비 고
조 건	세 부 항 목	사례A	기호1	기호2	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	1.00	인접한 동일 유형의 건물로서 단지외부요 인 유사함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성				
	대중교통과의 편의성				
	배후지의 크기				
	상가의 성숙도				
	차량 이용의 편리성(가로폭, 구조 등)				
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	1.00	인접한 동일 유형의 건물로서 단지내부요 인 동일함.
	건물 전체의 공실률				
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무				
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대 비율				
	건물의 구조 및 마감 상태				
	건물의 규모 및 최고 층수				
	경과연수 및 관리체계 등에 따른 노후도				
개별 요인	층별 효용	1.00	1.01	1.00	위치별 효용 등 제반 개별요인 유사하나, 기호1은 다소 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)				
	주 출입구와의 거리				
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리				
	향별 효용				
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	1.00	기타요인 유사함.
누 계		1.00	1.01	1.00	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 기타 요인 보정

(1) 평가사례

(단위:천원)

기호	소재지	건물명	동호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
1	장기동 2008-4	경동 미르웰시티	13*호	56.16	17.87	공매	837,000 (@14,904)	2025.03.12
								2020.06.15
2	장기동 2008-4	경동 미르웰시티	11*호	75.0	23.86	담보	962,000 (@12,827)	2024.04.03
								2020.06.15
3	장기동 2008-4	경동 미르웰시티	10*호	59.06	18.79	담보	839,000 (@14,206)	2022.01.10
								2020.06.15
4	장기동 2008-4	경동 미르웰시티	15*호	60.01	19.09	담보	411,000 (@6,849)	2025.02.11
								2020.06.15
5	장기동 2008-3	테라비즈 타워	13*호	40.90	12.26	담보	452,000 {@11,051}	2023.01.17
								2019.11.15
6	장기동 2008-2	지타워	11*호	72.18	21.8	경매	800,000 (@11,083)	2025.04.21
								2019.10.23
7	장기동 2008-2	지타워	11*호	68.29	20.62	담보	781,000 (@11,437)	2023.05.03
								2019.10.23
8	장기동 2008-1	금광 테크노밸리	10*호	57.78	17.56	경매	843,000 (@14,590)	2024.12.26
								2020.03.03
9	장기동 2008-1	금광 테크노밸리	10*호	87.0	26.44	담보	1,200,000 (@13,793)	2025.03.10
								2020.03.03
10	장기동 2008-1	금광 테크노밸리	10*호	62.64	19.04	담보	800,000 (@12,771)	2023.10.24
								2020.03.03

▶ 단가 : 감정평가액 ÷ 전유면적 기준

(2) 인근지역 가격수준

본건과 대체 경쟁관계에 있는 인근지역내 유사 건물의 1층 가격은 건물의 위치와 그에 따른 상가의 활성화 정도, 개별호의 업종, 위치 등에 따라 대체로 전용㎡당 11,000,000원 ~ 15,000,000원 내외 수준으로 조사됩니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 기타요인 보정률의 결정

결 정 의 견	기타요인
실거래사례 및 인근 평가사례, 인근지역 가격수준 등을 종합적으로 고려할 때, 기타요인 보정은 없음.	1.00

7. 비준가액

기호	사례가격 단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	그 밖의 요인	전유면적 (㎡)	산정가격	비준가액
1	14,528,000	1.00	0.99067	1.01	1.00	66.28	963,471,153.	963,000,000
2	14,528,000	1.00	0.99067	1.00	1.00	59.72	859,517,338.	860,000,000

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 비준가액 : 십만단위에서 사사오입 하였음

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

기호	명칭, 동호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	단 가 (원/㎡)	비 고
1	경동미르웰시티 151호	66.28	21.09	963,000,000	@14,529,000	-
2	경동미르웰시티 152호	59.72	19.0	860,000,000	@14,400,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 평가대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 결정하였습니다.

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 741	2008-4 2008-5 경동 미르웰 시티	공장 (지식산업 센터), 지원시설, 교육연구 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 7층								
					지3층	8,759.34						
					지2층	8,990.13						
					지1층	8,852.65						
					1층	6,624.28						
					2층	6,551.68						
					3층	6,551.68						
					4층	6,551.68						
					5층	6,551.68						
					6층	6,551.68						
					7층	6,551.68						
					옥탑1층	245.33						
					동소	2008-4	대	준주거지역	4,962.7			
					동소	2008-5	대	준주거지역	6,598.1			
								(내) 철근콘크리트구조 제1층 제151호	66.28	66.28	963,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			소유권대지권	21.09	21.09							
				11,560.8x----- 11,560.8								
						토지·건물 토 지 :	배분내역 288,900,000					

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		
2				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제152호	59.72	59.72	674,100,000	비준가액 (공용면적 포함)
					19 11,560.8x----- -- 11,560.8	19	860,000,000	
합 계							₩1,823,000,000.-	
			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 장기동 소재 "경기김포경찰서" 북동측 인근에 위치하며, 김포신도시 대단위 아파트단지와 함께 지식산업센터 및 지원시설, 근린생활시설 등이 소재하고 있는 지역임

(2) 교통상황

노선버스 등의 버스정류장이 인근에 소재하고 있어 대중교통편익은 보통임

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물내 제1층 제151호, 제152호로서,
외벽: 강화유리 등 마감
내벽: 시멘몰탈 위 페인팅 등 마감
창호: 강화유리 창호임

(4) 이용상태

근린생활시설(소매점)으로 이용중임

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 되어 있음

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

대체로 2필지 일단의 사다리형의 토지로서 인접 토지 및 도로와 등고평탄하며, 현황 공장 및 지원시설, 교육연구시설로 이용중인 집합건물의 건부지로 이용중임

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측 및 북동측, 남측으로 각각 도로에 접하고 있는 삼면획지로 차량 진출입이 용이함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 고도지구(공항고도제한해발112.86m~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>

(9) 공부와의 차이

없음

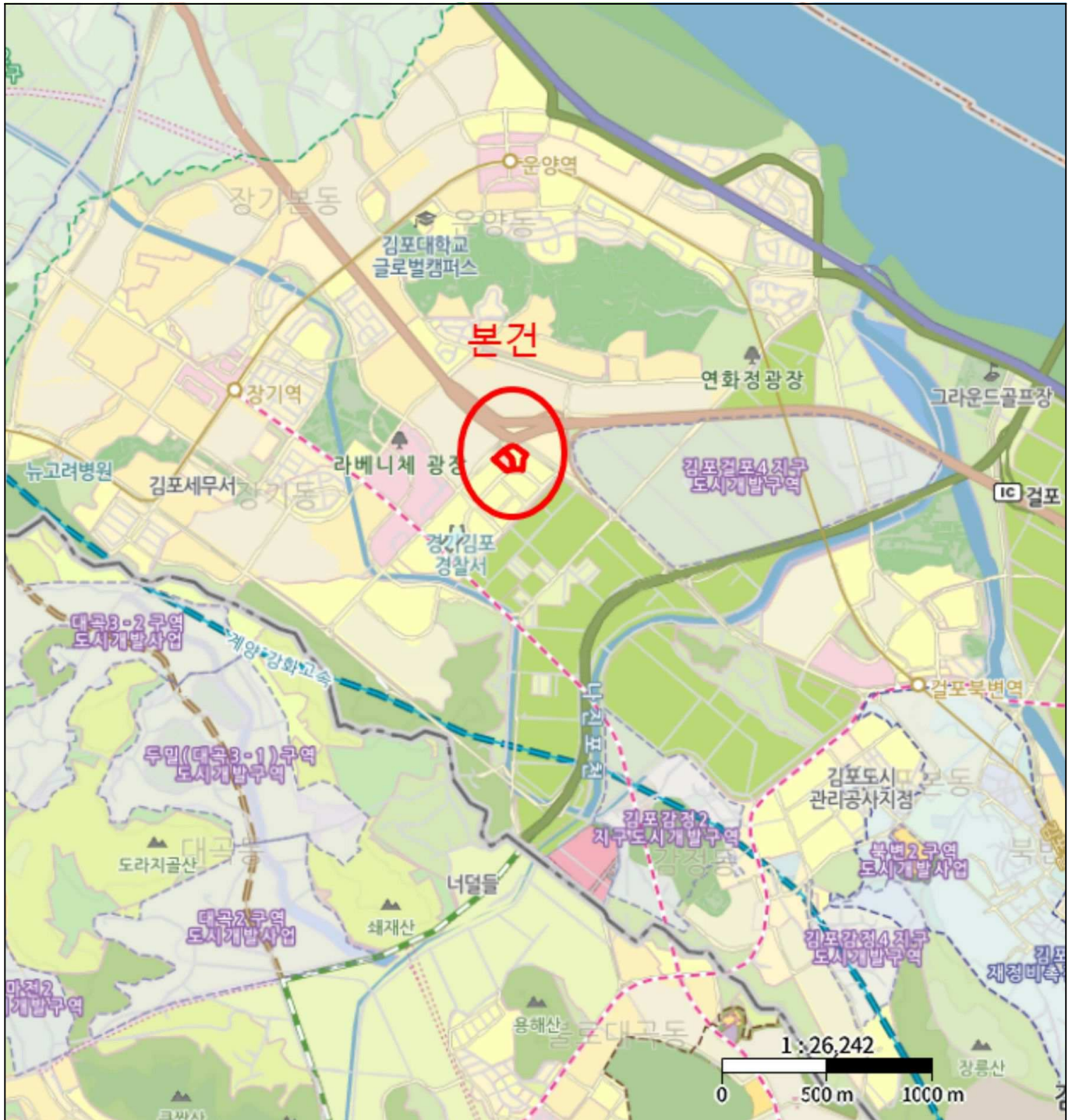
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임

광역위치도



소재지	경기도 김포시 장기동 2008-4외 경동미르웰시티 제1층 제151호외
-----	----------------------------------------



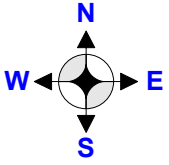
위치도



소재지	경기도 김포시 장기동 2008-4외 경동미르웰시티 제1층 제151호외
-----	----------------------------------------

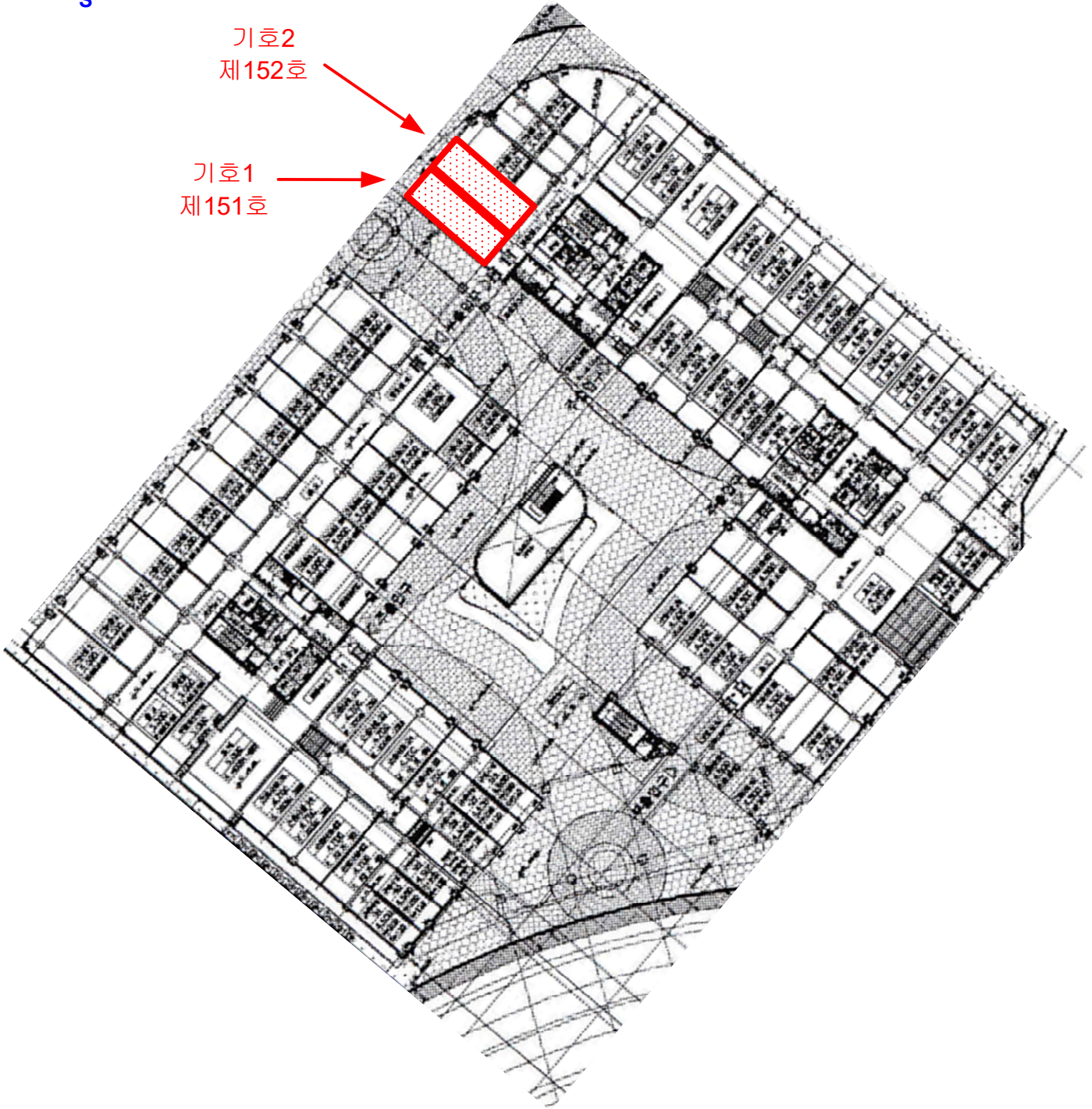


건축물 현황도



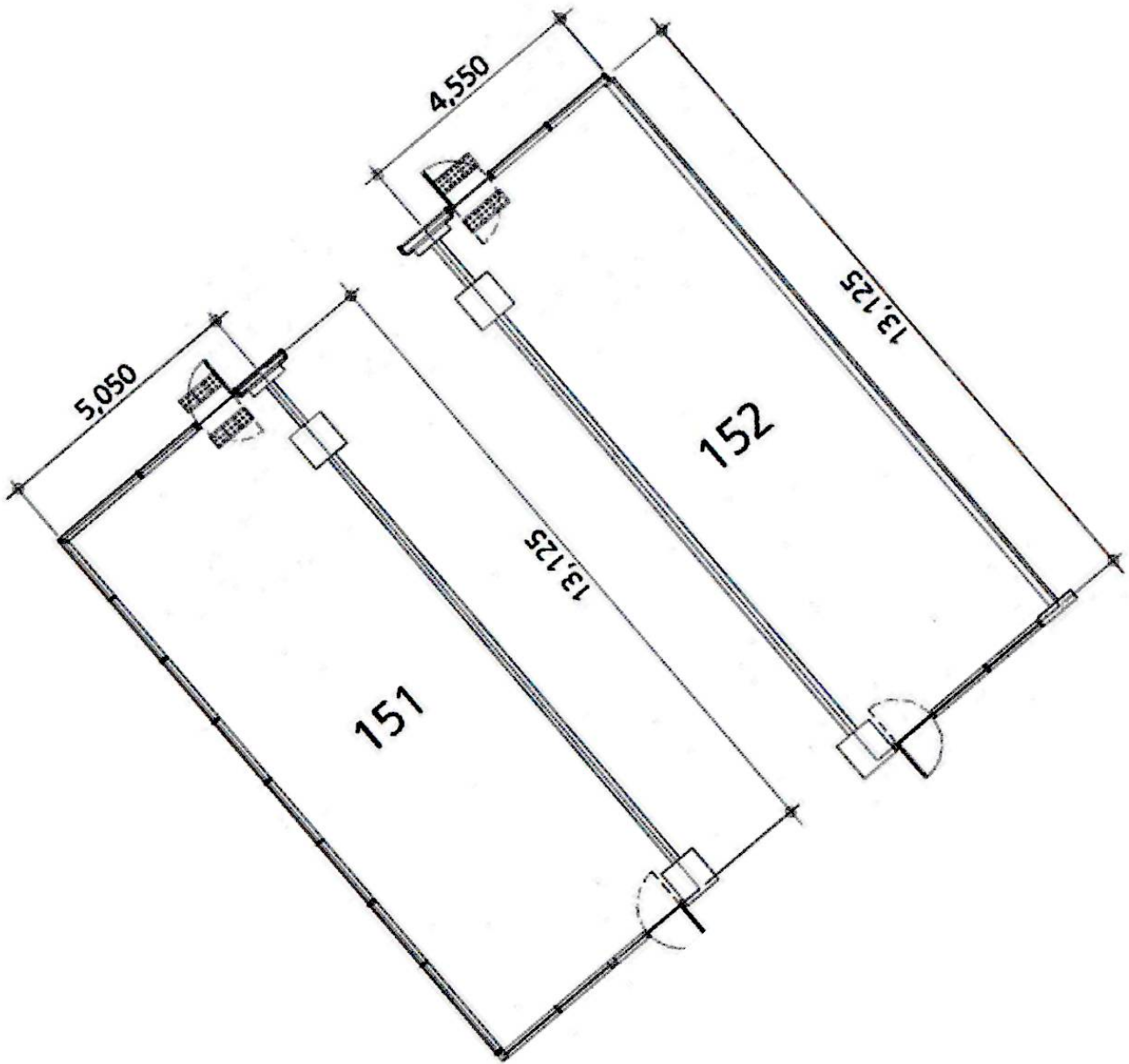
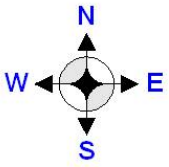
기호2
제152호

기호1
제151호



경동미르웰시티
제1층 제151호, 제152호

건축물 현황도



경동미르웰시티
제1층 제151호, 제152호



1



2



()



()

