

감정평가서

건명	주식회사조선한우 소유물건(2024타경2840)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경
감정서번호	ES2024-1057

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

은송감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
한지연

(인)

감정평가액	사십억팔천일백만원정(W4,081,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사조선한우 (2024타경2840)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.13	2024.06.12 ~ 2024.06.13	2024.06.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	8개호 이	구분건물	8개호 하 여	- 백	4,081,000,000
	합계					W4,081,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 구래동에 소재하는 구분건물(김포한강 듀클래스 1층 131호 외 7개호)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 6월 13일로 함.

4. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그밖의 사항

가. 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분 건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건의 호별 위치확인은 집합건축물대장 현황도면 및 현장조사시 외부 호 표기 의하여 확인하였으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 대상물건 개요

소재지	경기도 김포시 구래동 6877-5 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강5로 321						
건물명칭	김포한강 듀클래스						
집합건축물대장상 건물주용도	공장(지식산업센터)	구조	프리캐스트 콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕				
전체층수	지하2층 / 지상15층		사용승인일		2022.12.14		
구분			전유면적 (㎡)	공용부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고	
기호	층	호					집합건축물 대장상 용도
1	1	131	32.1000	30.5286	7.7224	-	
2	1	131-1	16.4000	15.5972	3.9454	-	
3	1	132	36.1125	34.3446	8.6877	-	
4	1	132-1	18.4500	17.5469	4.4386	-	
5	2	201-1	95.8500	91.1574	23.0589	-	
6	2	201-2	86.4000	82.1701	20.7854	-	
7	2	202-1	86.4000	82.1701	20.7854	-	
8	2	202-2	94.9794	90.3295	22.8494	-	
합계			-	466.6919	443.8444	112.2732	-

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)	
						전유면적단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인
A	구래동 6877-*	근린생 활시설	1층/ 1**호	32.1	7.7224	480,876,000	2023.03.06
						14,981,000	2022.12.14
B	구래동 6871-1*	근린생 활시설	1층/ 1**호	50.8412	13.6114	787,251,000	2023.06.28
						15,485,000	2022.04.08
C	구래동 6877-*	근린생 활시설	2층/ 2**-*호	118.5075	28.5096	790,661,300	2023.04.30
						6,672,000	2022.12.14

2) 거래사례의 선정

인근 지역내 유사부동산의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례 A, C>를 적용 거래사례로 선정함.

2. 사정보정

<사례 기호 A>에 매도인과 매수인 간의 특수한 사정은 포착되지 않음(1.00)

3. 시점수정

본건 구분건물은 일반숙박시설로서 한국부동산원이 조사·발표하는 상업용부동산 임대 동향조사중 “경기 김포한강구래 집합상가 자본수익률”을 기준으로 시점수정치를 산정하는 것이 적정한 것으로 판단함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 경기 김포한강구래 집합상가 자본수익률

	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	-0.27	-0.29	-0.02	0.01
2024년	0.02	-	-	-

*2024년2분기 이후는 미고시된 상태로 24년1분기자료를 연장적용함.

- 시점수정치 산출 (2023.03.06~2024.06.13)

$$(1-0.0027 \times 26/90) \times (1-0.0029) \times (1-0.0002) \times (1+0.0001) \times (1+0.0002) \times (1+0.0002 \times 74/91) \approx 0.99658$$

- 시점수정치 산출 (2023.04.30~2024.06.13)

$$(1-0.0029 \times 62/91) \times (1-0.0002) \times (1+0.0001) \times (1+0.0002) \times (1+0.0002 \times 74/91) \approx 0.99829$$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 가치형성요인 비교

1) 본건(1), (3)/사례(A)

구 분		격차율		비고
		사례	본건	
조건	세항목			-
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별/라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등	1.00	0.95	본건이 사례대비 향별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000	0.950	$1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 본건(2), (4)/사례(A)

구 분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	-
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별/라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등	1.00	1.10	본건이 사례대비 전유부분의 면적 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000	1.100	1.00 × 1.00 × 1.10 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 본건(4)~(8)/사례(B)

구 분		격 차 율		비 고
조건	세항목	사 례	본 건	-
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별/라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등	1.00	1.05	본건이 사례대비 향별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000	1.050	1.00 × 1.00 × 1.05 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (원)	적용가격(원)
							전유면적당가 (원/㎡)
1	480,876,000	1.00	0.99658	0.95	32.1/ 32.1	455,269,834	455,000,000
							14,174,000
2	480,876,000	1.00	0.99658	1.10	16.4/ 32.1	269,325,063	269,000,000
							16,402,000
3	480,876,000	1.00	0.99658	0.95	36.1125/ 32.1	512,178,563	512,000,000
							14,178,000
4	480,876,000	1.00	0.99658	1.10	18.45/ 32.1	302,990,696	303,000,000
							16,423,000
5	790,661,300	1.00	0.99829	1.050	95.85/ 118.5075	670,320,934	670,000,000
							6,990,000
6	790,661,300	1.00	0.99829	1.050	86.4/ 118.5075	604,232,955	604,000,000
							6,991,000
7	790,661,300	1.00	0.99829	1.050	86.4/ 118.5075	604,232,955	604,000,000
							6,991,000
8	790,661,300	1.00	0.99829	1.050	94.9794/ 118.5075	664,232,448	664,000,000
							6,991,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 인근 감정평가전례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB)

기호	소재지	구분	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액(원)		비고
						전유면적단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인	
a	구래동 6877-*	근린생 활시설	1층/ 1**호	32.1	7.7224	485,000,000	2024.06.05	법원경매
						15,109,000	2022.12.14	
b	구래동 6877-*	근린생 활시설	1층/ 1**호	39.82	9.5796	616,000,000	2024.05.30	법원경매
						15,470,000	2022.12.14	
c	구래동 6877-*	근린생 활시설	2층/ 2**-* 호	118.51	28.5096	811,000,000	2024.02.14	법원경매
						6,843,000	2022.12.14	

7. 최근 1년 경매낙찰률(2023.06.14~2024.06.13)

(출처 : 태인경매정보, 단위:%,건)

기간	용도	경기도			김포시			구래동		
		낙찰 가율	평균낙 찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균낙 찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균낙 찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	근린 상가	63.71	61.06	561	61.83	65.01	27	68.18	69.21	6
6개월 평균	근린 상가	61.12	59.54	333	59.39	63.15	17	84.00	84.00	1

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 탐문조사에 의한 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 경매낙찰률 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

기호	구분		전유면적(㎡)	평가가액(원)	전유면적단가(원/㎡)	비고
	층	호				
1	1	131	32.1000	455,000,000	14,174,000	-
2	1	131-1	16.4000	269,000,000	16,402,000	-
3	1	132	36.1125	512,000,000	14,178,000	-
4	1	132-1	18.4500	303,000,000	16,423,000	-
5	2	201-1	95.8500	670,000,000	6,990,000	-
6	2	201-2	86.4000	604,000,000	6,991,000	-
7	2	202-1	86.4000	604,000,000	6,991,000	-
8	2	202-2	94.9794	664,000,000	6,991,000	-
합계			466.6919	4,081,000,000	-	-

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)	경기도 김포시 구래동 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강5로 321	6877-5 김포한강 듀클래스	공장 (지식산업 센터)	프리캐스트 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
				지하2층	9439.2742			
				지하1층	8113.9009			
				1층	7185.6154			
				2층	7586.3397			
				3층-8층 (각)	7360.1148			
				9층	5362.0635			
				10층-15층 (각)	5045.3571			
				대	13,824.9			
				1	경기도 김포시 구래동	6877-5	대 (내) 프리캐스트 콘크리트구조 1층131호	
	7.7224							
(1). 소유권대지권	13,824.9x----- 13,824.9	7.7224						
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 91,000,000 364,000,000	
2			프리캐스트 콘크리트구조 1층131-1호		16.4000	16.4	269,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가

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		
6				프리캐스트 콘크리트구조 2층201-2호 (1).소유권대지권	86.4000	86.4	604,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
					20.7854			
					13,824.9x----- 13,824.9	20.7854		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		120,800,000	
					건 물 :		483,200,000	
7				프리캐스트 콘크리트구조 2층202-1호 (1).소유권대지권	86.4000	86.4	604,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
					20.7854			
					13,824.9x----- 13,824.9	20.7854		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		120,800,000	
					건 물 :		483,200,000	
8				프리캐스트 콘크리트구조 2층202-2호 (1).소유권대지권	94.9794	94.9794	664,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
					22.8494			
					13,824.9x----- 13,824.9	22.8494		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		132,800,000	
					건 물 :		531,200,000	
합 계							₩4,081,000,000.-	
			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 구래동 소재 "호수초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 지식산업센터, 중소규모공장 및 창고, 농경지 등이 혼재되어 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장, 지하철(김포골드라인 구래역) 등이 소재하여 전반적인 대중교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

프리캐스트콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내
기호(1)~(4): 1층 131호, 131-1호, 132호, 132-1호,
기호(4)~(8): 2층 201-1호, 201-2호, 202-1호, 202-2호로서, 공히
외벽: 복층유리 및 복합판넬마감, 석재붙임마감 등,
내벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,
천장: 텍스천장, 노출콘크리트 등,
바닥: 시멘트물갈기, 에폭시코팅마감 등,
창호: 샷시창호 임.

(4) 이용상태

공히 집합건축물대장상 용도는 공장(지원시설-근린생활시설)이며, 현장조사 시점 당시 공실임.

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) | |

(5) 설비내역

천장형 냉난방설비, 위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비, 스프링클러설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 평지로서 공장(지식산업센터, 지원시설)의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약 15미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 종로2류(폭 15m~20m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

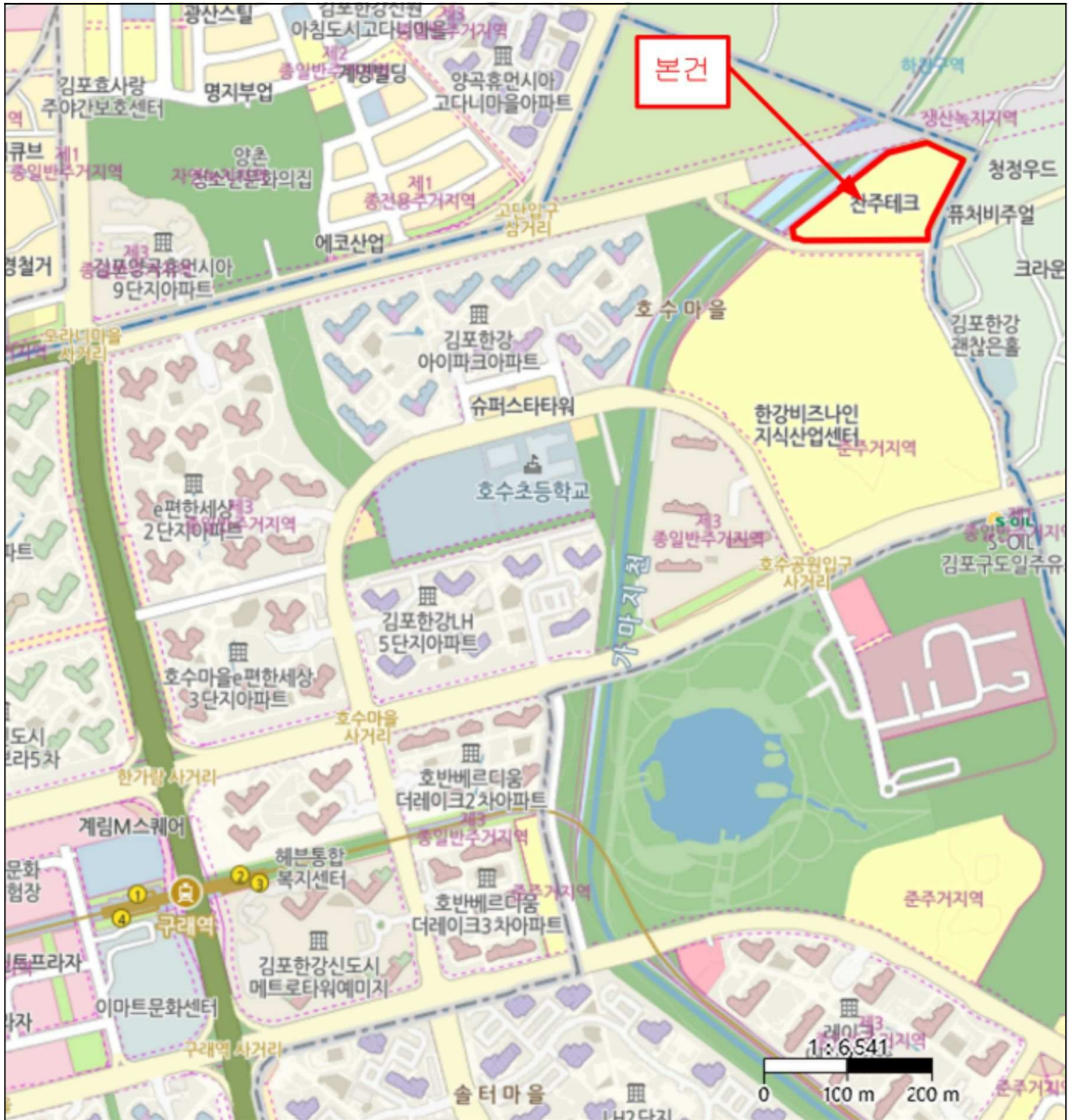
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지	경기도 김포시 구래동 6877-5 김포한강 듀클래스 1층 131호 외
-----	--



호 별 배치도

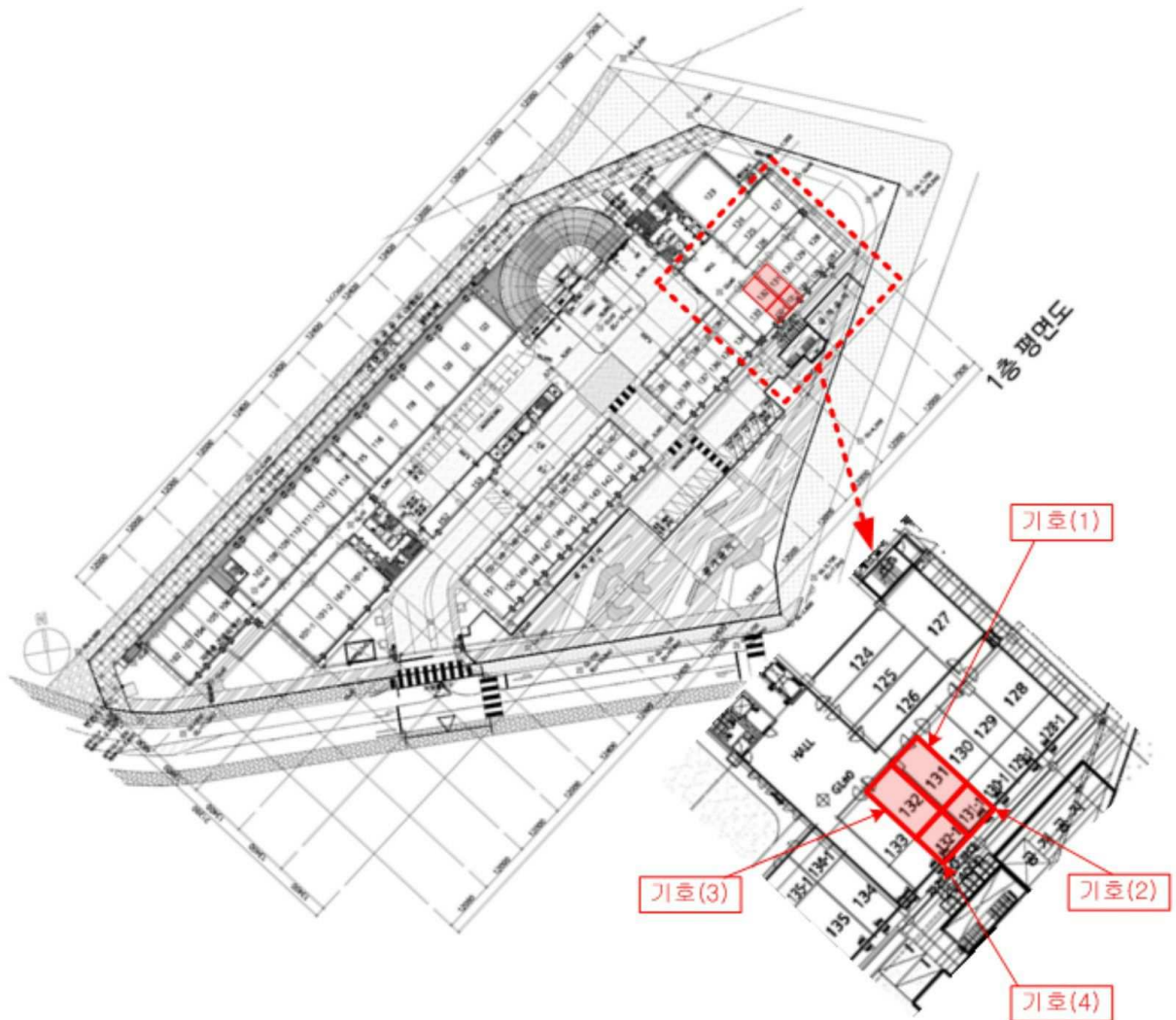


소재지

경기도 김포시 구래동 6877-5 김포한강 듀클래스 1층 131호 외

No Scale

- 기호(1): 김포한강 듀클래스 1층 131호.
- 기호(2): 김포한강 듀클래스 1층 131-1호.
- 기호(3): 김포한강 듀클래스 1층 132호.
- 기호(4): 김포한강 듀클래스 1층 132-1호.



호 별 배치도

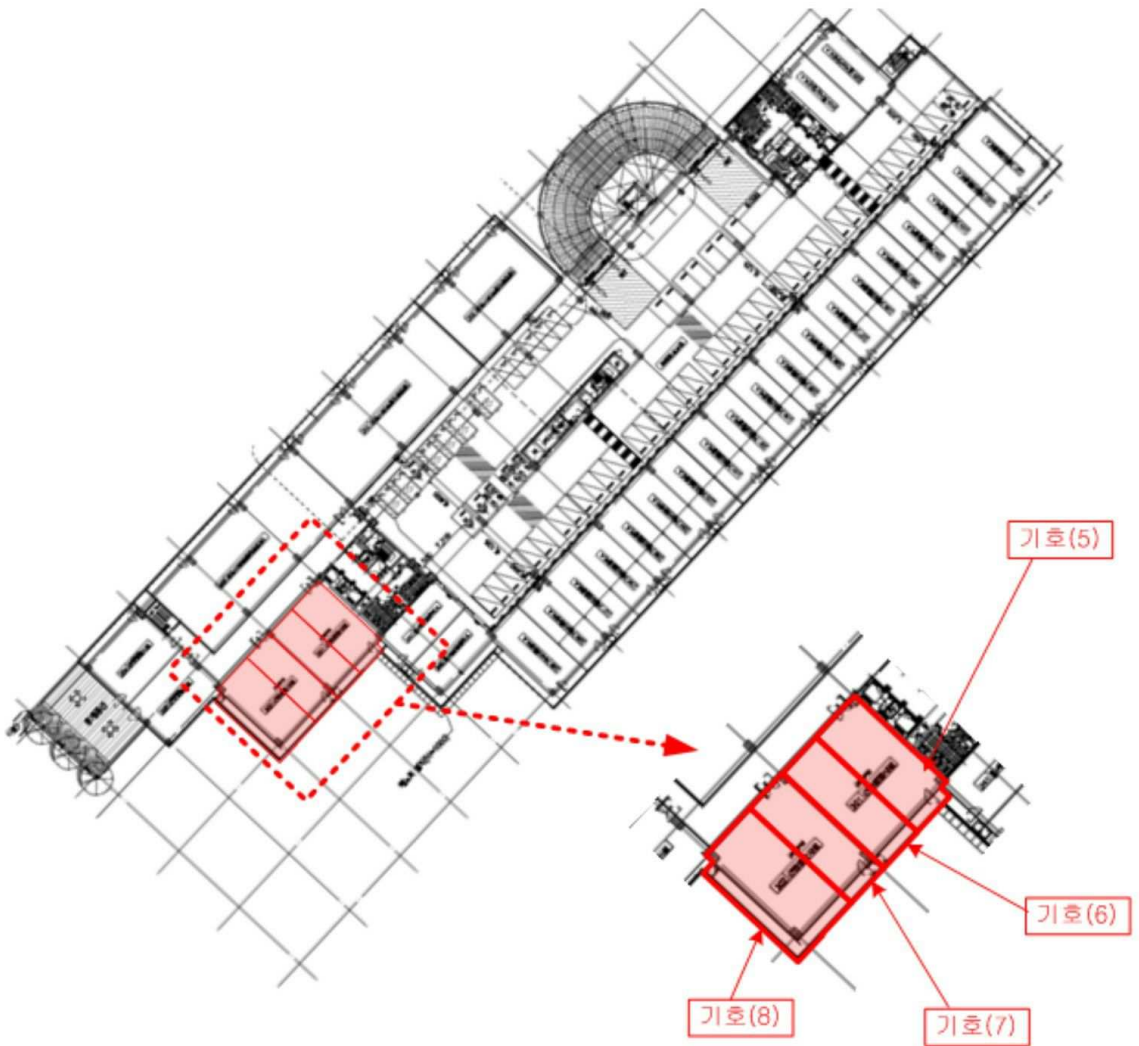


소재지

경기도 김포시 구래동 6877-5 김포한강 듀클래스 1층 131호 외

No Scale

- 기호(5): 김포한강 듀클래스 2층 201-1호.
- 기호(6): 김포한강 듀클래스 2층 201-2호.
- 기호(7): 김포한강 듀클래스 2층 202-1호.
- 기호(8): 김포한강 듀클래스 2층 202-2호.



사 진 용 지



본건 소재 건물 전경

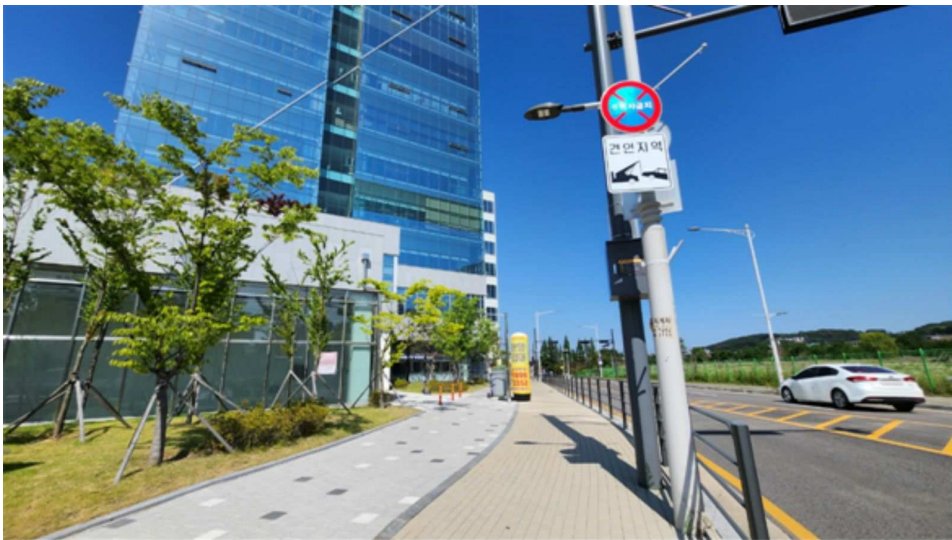


본건 소재 건물 전경

사진용지



주위 환경



주위 환경

사 진 용 지



1층 내부

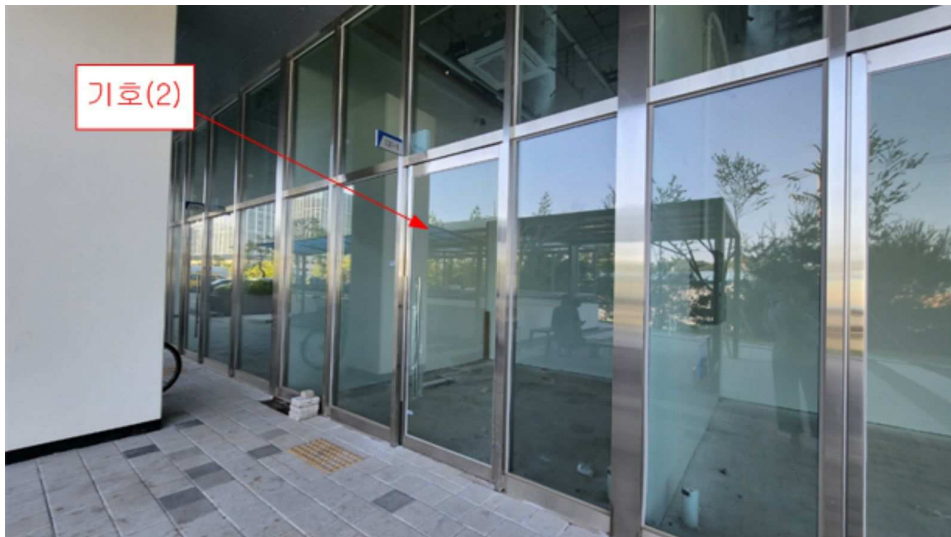


승강기

사진용지



기호(1) 전경



기호(2) 전경

사 진 용 지



기호(3) 전경

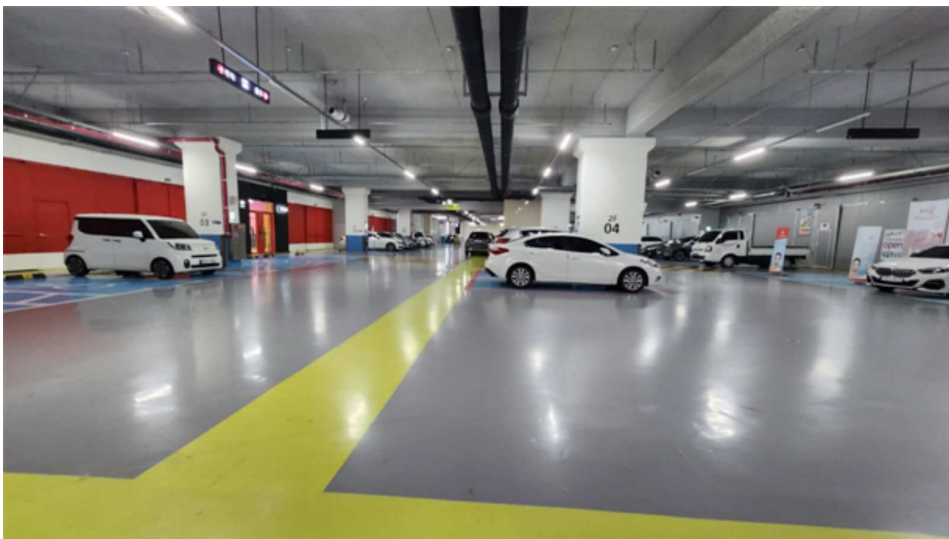


기호(4) 전경

사 진 용 지



2층 내부



2층 주차장

사 진 용 지



기호(5) 전경



기호(6) 전경

사 진 용 지



기호(7) 전경



기호(8) 전경