

감정평가서

건명	김진희 소유물건 (2024타경56526)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김형호
감정서번호	SY241220-101

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.

선영감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박영조

감정평가액	일십억팔천일백만원정(₩1,081,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김형호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김진희 (2024타경56526)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.26	2024.12.23 ~ 2024.12.26	2024.12.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	1,081,000,000
	합계					₩1,081,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 장기동 소재 “경기김포경찰서” 북측 인근에 위치하는 금광테크노밸리지식산업센터 1층 103호 및 129호 구분건물로서, 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	경기도 김포시 장기동 2008-1 [도로명주소 : 경기도 김포시 태장로 765]						
건 물 명 동 호수	금광테크노밸리지식산업센터 1층 103호, 1층 129호						
구 조	철골철근콘크리트합성구조 철근콘크리트지붕 지하3층 지상7층			사용승인일자	2020.03.03		
구 분	전유면적 (㎡)		공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	용도	
기호	동 /호수					공부	현황
1	1층 103호	57.78	53.906	111.686	17.56	소매점	카페
2	1층 129호	24.30	22.668	46.968	7.39	소매점	카페

3. 감정평가 근거 및 기준가치

가. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 여기서 시장가치란 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 가액을 말함.

4. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 26일로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 12월 23일 ~ 2024년 12월 26일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가 방법

가. 감정평가 방식

감정평가의 방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식)이 있고 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식과 공시지가기준법(비교방식)이 있으며 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

나. 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

다. 토지와 건물의 일괄감정평가

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 함.
- 2) 다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 토지, 건물 가격배분

- 1) 본건은 집합건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하였는 바, 경매 진행시 참고 바랍니다.
- 2) 한국부동산연구원에서 제시한 「비주거용 집합건물 토지, 건물 배분비율표」 상 배분비율에 의거 배분함. [배분비율(토지:건물) = 3 : 7]

나. 기타 등

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교, 면적 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

[출처: 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	동/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
1	김포시 장기동 2008-**	○○○	○○동 1층 1○○호	42.65	12.88	611,366,200	2022.09.22
							2019.10.23
2	김포시 장기동 2008-**	○○○	○○동 1층 1○○호	42.65	12.88	599,809,000	2022.11
							2019.10.23
3	김포시 장기동 2008-**	○○○	○○동 1층 1○○호	63.34	19.13	616,466,300	2022.04.04
							2019.10.23
4	김포시 장기동 2008-**	○○○	○○동 1층 1○○호	36.17	10.92	334,842,000	2021.06
							2019.10.23

나. 비교사례 선정

인근지역 내 비교 가능한 거래사례로서, 대상물건과 물적 유사성이 높은 본건 기호 1은 사례#1, 본건 기호 2는 사례#3을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

4. 시점수정

가. 시점수정치의 결정방법

한국부동산원이 조사, 발표하는 부동산 통계 중에서 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “자본수익률-집합상가”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 다만 기준시점 현재의 당해 분기의 자본수익률이 발표되지 않아 직전 분기의 자본수익률을 연장하여 적용하였음.

나. 시점수정치 산정

- 사례 #1의 경우

(경기도 - 집합상가)

구 분	자본수익률(%)	비 고
2022년 03분기	0.47	$(1+0.0047 \times 9/92) \times (1+0.0015) \times (1-0.0007) \times (1+0.0001) \times (1-0.0004) \times (1+0.0022) \times (1+0.0036) \times (1+0.0043) \times (1+0.0032) \times (1+0.0032 \times 87/92) \approx 1.01741$
2022년 04분기	0.15	
2023년 01분기	-0.07	
2023년 02분기	0.01	
2023년 03분기	-0.04	
2023년 04분기	0.22	
2024년 01분기	0.36	
2024년 02분기	0.43	
2024년 03분기	0.32	
2024년 04분기 (2024년 03분기 자료)	0.32	
2022.09.22 ~ 2024.12.26	1.741 (1.01741)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 사례 #3의 경우

(경기도 - 집합상가)

구 분	자본수익률(%)	비 고
2022년 02분기	0.46	$(1+0.0046 \times 88/91) \times (1+0.0047) \times (1+0.0015) \times (1-0.0007) \times (1+0.0001) \times (1-0.0004) \times (1+0.0022) \times (1+0.0036) \times (1+0.0043) \times (1+0.0032) \times (1+0.0032 \times 87/92) \approx 1.02626$
2022년 03분기	0.47	
2022년 04분기	0.15	
2023년 01분기	-0.07	
2023년 02분기	0.01	
2023년 03분기	-0.04	
2023년 04분기	0.22	
2024년 01분기	0.36	
2024년 02분기	0.43	
2024년 03분기	0.32	
2024년 04분기 (2024년 03분기 자료)	0.32	
2022.04.04 ~ 2024.12.26	2.626 (1.02626)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

가. 가치형성요인 비교항목

구분	항목
단지 외부요인	고객 유동성과 적합성, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등
단지 내부요인	단지내 주차의 편의성, 건물전체의 공실률, 건물전체의 임대료수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	전유부분의 용도, 층별·위치별·향별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 가치형성요인 비교치

기호 1 / 사례 #1

구분		단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	동 /호수					
1	1층 103호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의견						
단지외부요인		본건은 사례와 비교하여 고객 유동성과의 적합성, 상가의 성숙도 등 단지외부요인이 유사함.				
단지내부요인		본건과 사례는 인근지역에 위치하며, 노후도 등 단지내부요인이 유사함.				
호별요인		본건은 사례와 비교하여 위치별 효용, 층별 효용 및 주출입구와의 거리 등 호별요인이 유사함.				
기타요인		본건은 사례와 비교하여 기타요인이 유사함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 2 / 사례 #3

구 분		단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	동 /호수					
1	1층 129호	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
의 견						
단지외부요인		본건은 사례와 비교하여 고객 유동성과의 적합성, 상가의 성숙도 등 단지외부요인이 유사함.				
단지내부요인		본건과 사례는 인근지역에 위치하며, 노후도 등 단지내부요인이 유사함.				
호별요인		본건은 사례와 비교하여 위치별 효용, 층별 효용 및 주출입구와의 거리 등 호별요인이 열세함.				
기타요인		본건은 사례와 비교하여 기타요인이 유사함.				

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		사례 기호	비교사례 거래금액	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가격 (원)
기호	동 /호수							
1	1층 103호	#1	611,366,200	1.00	1.01741	1.000	$\frac{57.78}{42.65}$	842,666,890
2	1층 129호	#3	616,466,300	1.00	1.02626	0.980	$\frac{24.3}{63.34}$	237,859,790

III. 참고가격 자료

1. 시세수준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	시 세 수 준
유사부동산	전면의 경우 : @13,000,000 ~ @16,000,000원/㎡ 후면의 경우 : @8,000,000 ~ @10,000,000원/㎡ 으로 조사됨.

2. 인근 감정평가사례[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적	기준시점
							사용승인일
1	김포시 장기동 2008-**	○○○	○○동 1층 1○○호	57.78	817,000,000	담보	2024.02.28
							2020.03.03
2	김포시 장기동 2008-**	○○○	○○동 1층 1○○호	62.64	800,000,000	담보	2023.10.24
							2020.03.03
3	김포시 장기동 2008-**	○○○	○○동 1층 1○○호	24.3	233,000,000	기타	2024.02.28
							2020.03.03

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구 분		전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가격 (원)
기호	동 /호수				
1	1층 103호	57.78	17.56	842,666,890	843,000,000
2	1층 129호	24.3	7.39	237,859,790	238,000,000
감정평가액			1,081,000,000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래 사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

(구분건물)평가명세표

소 재 지	경기도 김포시 장기동 2008-1 금광테크노밸리지식산업센터 1층 103호							
건 물 명	김진희 소유물건(2024타경56526)							
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
			공 부	사 정				
1	[1동의 건물의 표시] 경기도 김포시 장기동 2008-1 금광테크노밸리지식산업센터 [도로명주소] 경기도 김포시 태장로 765 철골철근콘크리트합성구조 철근콘크리트지붕 지하3층 지상7층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 ~ 7층 각	공장(지식 산업센터), 제1종근린 생활시설						
	[전유부분의 건물의 표시] 1층 103호 철골철근콘크리트합성구조		57.78	57.78			843,000,000	비준가액
	[대지권의 목적인 토지의 표시] 토지의 표시 : 1. 경기도 김포시 장기동 2008-1 대지권의종류 : 1.소유권 대지권의비율 : 1.		5,204.6					
			17.56					
			-----	17.56				
			5,204.6					
				토지·건물			배분내역	
				토 지 :			252,900,000	
				건 물 :			590,100,000	
	2		[1동의 건물의 표시]					

(구분건물)평가명세표

소 재 지	경기도 김포시 장기동 2008-1 금광테크노밸리지식산업센터 1층 103호
건 물 명	김진희 소유물건(2024타경56526)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	경기도 김포시 장기동 2008-1 금광테크노밸리지식산업센터 [도로명주소] 경기도 김포시 태장로 765	공장(지식 산업센터), 제1종근린 생활시설				
	철골철근콘크리트합성구조 철근콘크리트지붕 지하3층 지상7층					
	지3층		4,232.8			
	지2층		4,332.64			
	지1층		4,075.24			
	1층		2,173.513			
	2층		2,920.08			
	3층 ~ 7층 각	3,072.1				
	[전유부분의 건물의 표시] 1층 129호 철골철근콘크리트합성구조		24.30	24.30	238,000,000	비준가액
	[대지권의 목적인 토지의 표시] 토지의 표시 : 1. 경기도 김포시 장기동 2008-1 대지권의종류 : 1.소유권	대	5,204.6			
	대지권의비율 : 1.		7.39			
			-----	7.39		
			5,204.6			
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	71,400,000	
				건 물 :	166,600,000	
	합 계				₩1,081,000,000.-	
		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 장기동 소재 '경기김포경찰서' 북측 인근에 위치하며, 주위는 지식산업센터, 공장, 오피스텔, 업무시설 및 근린생활시설 등으로 형성된 지역으로 제반 주위환경은 무난시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트합성구조 철근콘크리트지붕 지하3층 지상7층 건물내
제1층 제103호 및 제1층 제129호로서,
외벽: 석재붙임 마감 등.
내벽: 내부 인테리어 마감 등.
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

본건 각호 공히 집합건물대장상 소매점으로 등재되어 있으나 경계벽 없이 일체로 카페로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 상·하수도 설비, 승강기설비, 소화설비 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

가장형 평지의 토지로서, 공장 및 근린생활시설의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측, 남동측 및 남서측으로 각각 포장도로와 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<공항공시법>, 진입표면구역<공항공시법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(장기처리분구)<하수도법>.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 김포시 장기동 2008-1 금광테크노밸리 지식산업센터 1층 103호
-----	---



위치도



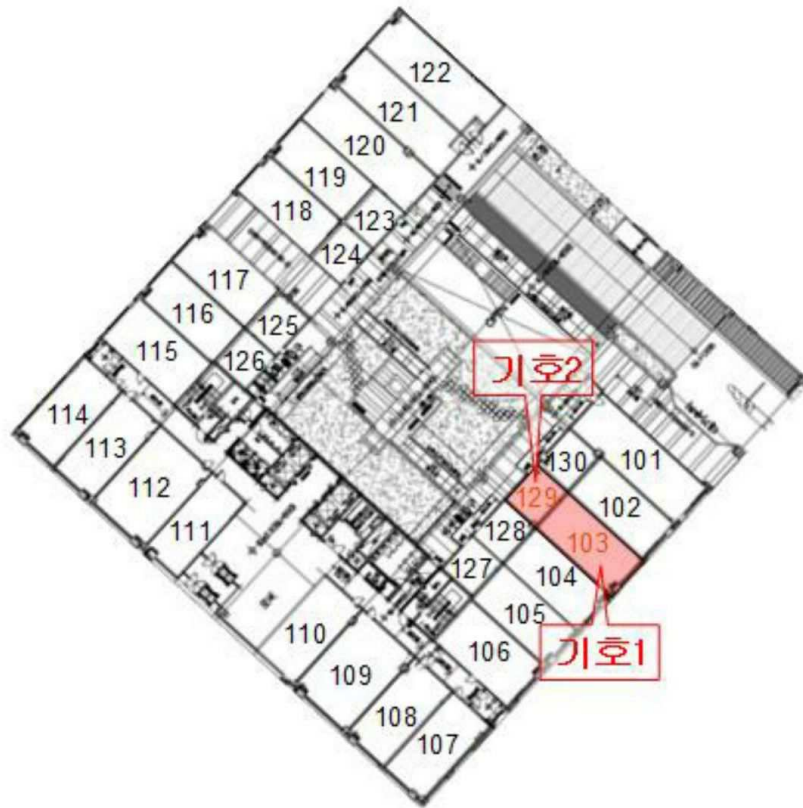
소재지 경기도 김포시 장기동 2008-1 금광테크노밸리 지식산업센터 1층 103호



건물개황도

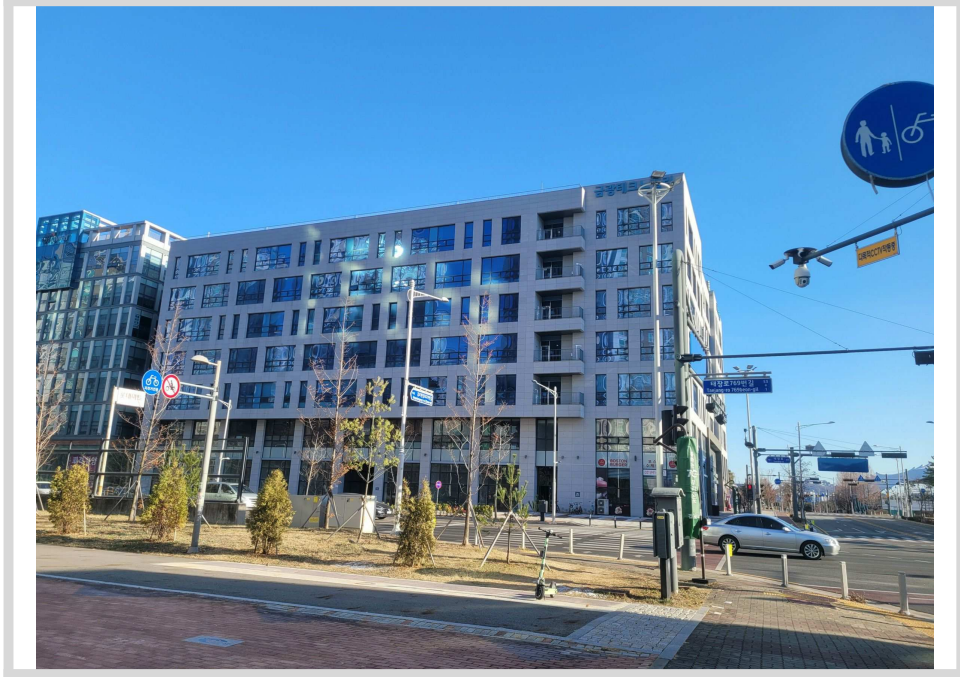
S : 축적없음

호별배치도



본건 금광테크노밸리지식산업센터 1층 103호 외

사 진 용 지

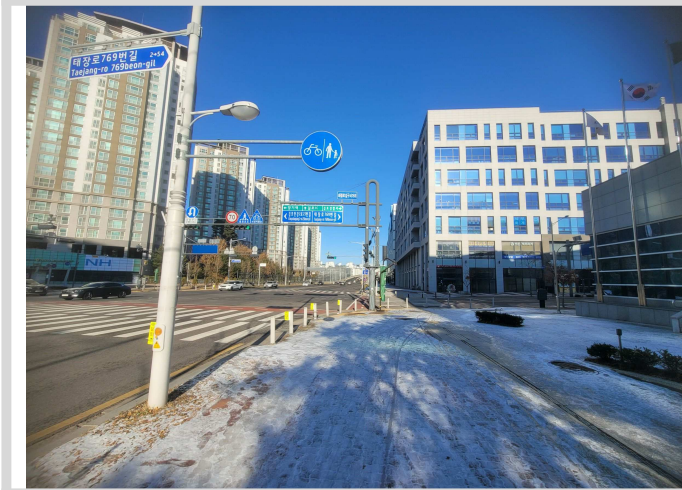


본건동 전경

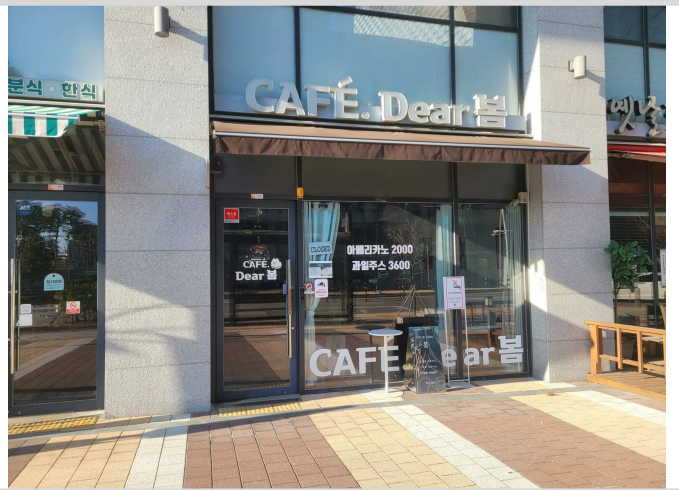


본건동 전경

사진용지



주위전경



기호 1 전경



기호 2 전경



주위전경