

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 임민우 소유물건(2024타경46352)

의뢰인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진

감정서번호 : M2024-0808-102



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

명감정평가사사무소

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

명성숙

(인)

감정평가액	육억육천구백만원정 (₩669,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임민우 (2024타경46352)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
채무자	-		2024. 08. 09	2024. 08. 09	2024. 08. 10	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	669,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩669,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 풍무동 소재 '김포신평초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '그랜드타워2차' 제1층 제 108호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 8월 9일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 8월 9일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


2. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치는 집합건축물대상상 건축물현황도 등에 의거 확인하였음.
- ② 본건은 기준시점 현재 대지권 미등기 상태이나, 구분건물은 일반적으로 적정 대지권을 포함하여 건물과 대지지분이 일체로 거래되는 점 등을 고려하여 추후 적정대지권이 귀속될 것을 전제로 건물과 적정 대지지분을 일괄로 하여 감정평가 하였음.
- ③ 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 의거 구분건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가액을 토지 및 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 경매진행시 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 김포시 풍무동 914 그랜드타워2차 제1층 제108호		
도로명주소	경기도 김포시 양도로19번길 31-1		
	주용도	업무시설, 제1종근린생활시설 158개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2020.06.10	
	건물규모	층수	지하 3층/지상 14층
		연면적	7,495.27 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 1/108	소매점	33.44	26.2	59.64	적정 대지권	56.07

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성(유사 임대사례 수집의 어려움 등)상 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

3. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	풍무동 94*	1/1**	제2종근린 생활시설 (일반음식점)	45.63	96.4588	1,004,478,000 (@22,000,000)	2023.01.09 (2020.07.16)	-
#2	풍무동 92*	1/1**	소매점	34.63	54.16	924,000,000 (@26,700,000)	2024.01.18 (2023.08.22)	-
#3	풍무동 89*	1/1**	제1종근린 생활시설 (소매점)	42.3268	96.3597	600,000,000 (@14,200,000)	2024.04.29 (2020.02.11)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 집합상가	1.109% (1.01109)	거래시점 / 기준시점	2023.01.09/ 2024.08.09
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경기 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 : 0.43 (2024년 02분기 자료)
		산식	$(1-0.0007 \times 82 \div 90) \times (1+0.0001) \times (1-0.0004) \times (1+0.0022) \times (1+0.0036) \times (1+0.0043) \times (1+0.0043 \times 40 \div 91) \approx 1.01109$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	0.90	본건은 사례대비 고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	0.95	본건은 사례대비 건물의 규모 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.05	본건은 사례대비 위치별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.898	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	1/108	33.44	#1	22,000,000	1.000	1.01109	0.898	20,000,000	668,800,000	669,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	풍무동 89* 1/10*	소매점	49.77	93.2	1,018,000,000	2024.01.05	법원경매
					(@20,500,000)		
(2)	풍무동 89* 1/10*	소매점	48	92.024	892,000,000	2024.05.03	법원경매
					(@18,600,000)		
(3)	풍무동 91* 1/10*	소매점	33.44	59.64	823,000,000	2023.10.09	법원경매
					(@24,600,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

평가대상		평가대상		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가	제1층 제108호	33.44	적정대지권	669,000,000

2. 결정의견

평가대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 김포시 풍무동 소재 '김포신평초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상14층 건물로서,

외벽 : 석재붙임 마감,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

근린생활시설이며, 기준시점 현재 공실상태임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수 설비, 승강기, 주차설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 근린생활시설 및 오피스텔의 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

(7) 인접 도로상태등

본건 건물 북서측, 북측, 남동측으로 폭 약 30미터, 15미터, 10미터 내외의 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

풍무동 914 :도시지역, 일반상업지역(2014-08-27),
고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(풍무2), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2014-08-27)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2014-08-27)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 다지구(환경보전과 확인)<공항시설법>, 제3종구역(환경보전과 확인)<공항시설법>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(풍무처리분구)<하수도법>

(9) 공부와의 차이

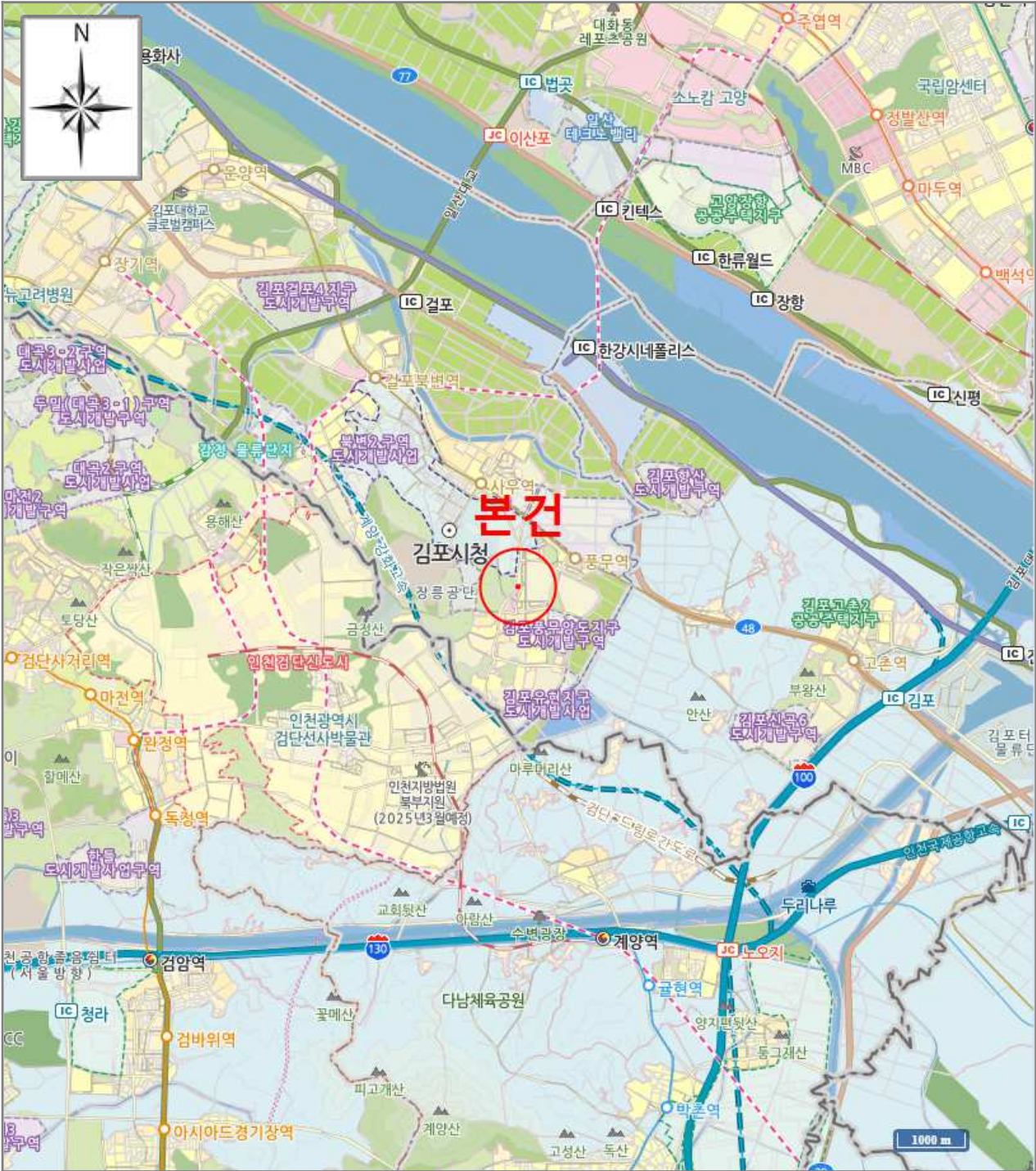
·

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임

광역위치도

소재지	경기도 김포시 풍무동 914
-----	-----------------



[범례]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

상세 위치도

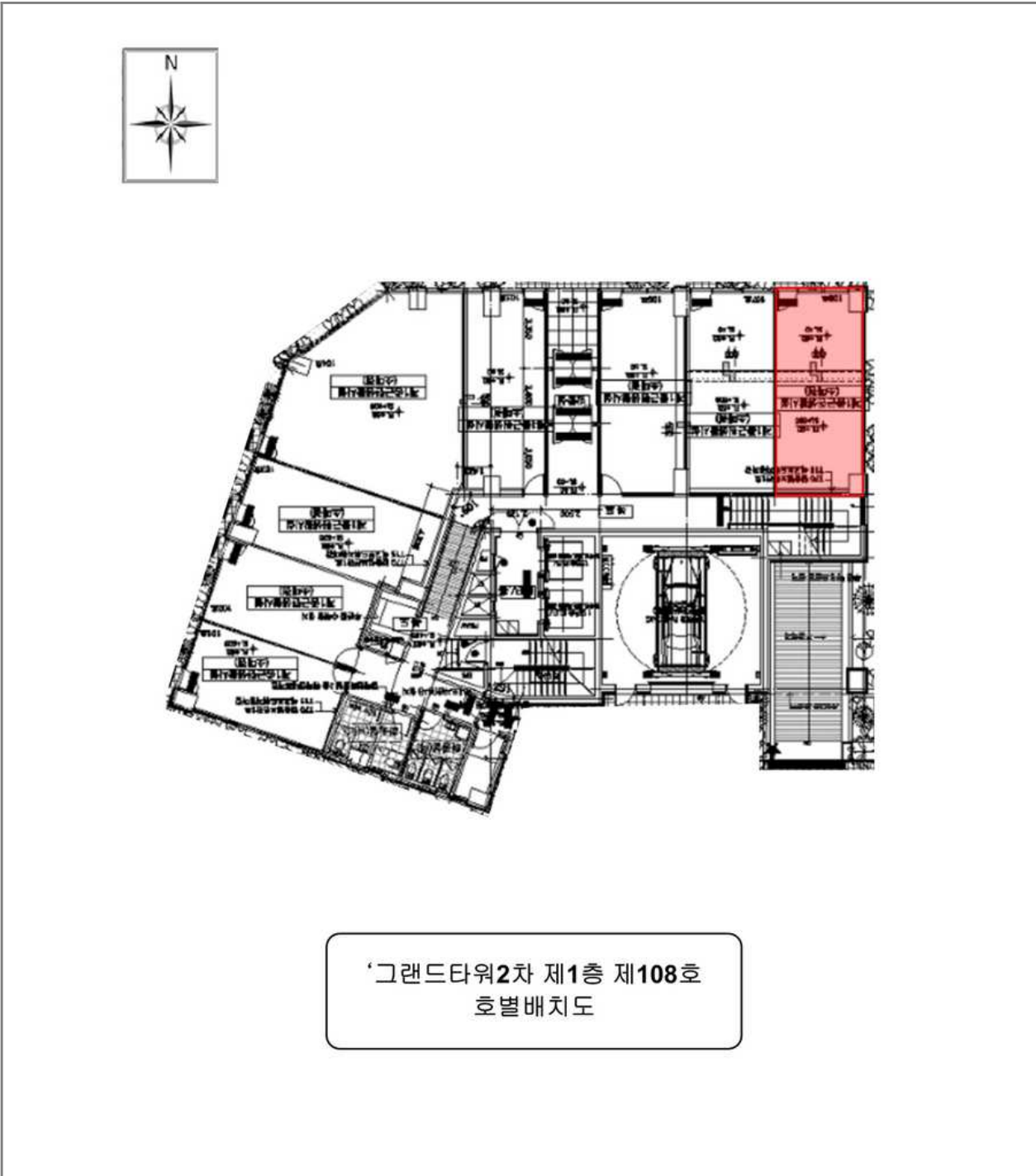
소재지	경기도 김포시 풍무동 914
-----	-----------------



[범례]	■ 본건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	------	--------	--------

호 별 배 치 도

소재지	경기도 김포시 풍무동 914
-----	-----------------



사 진 용 지

소재지

경기도 김포시 풍무동 914



본건 전경

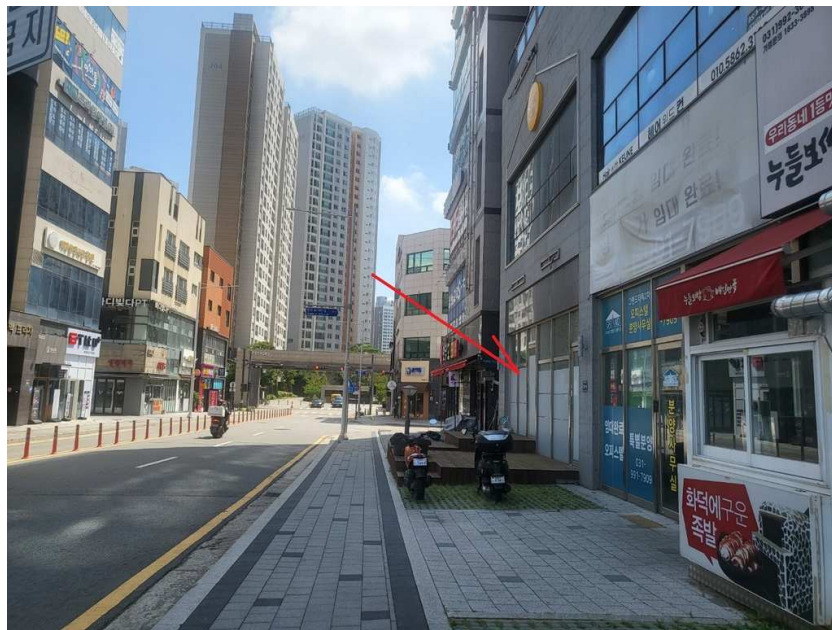


건물 전경

사 진 용 지

소재지

경기도 김포시 풍무동 914



주위 환경



본건 내부현황