

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정미애 소유물건(2024타경52357)

의뢰인: 인천지방법원 부친지원 사법보좌관  
박인진

감정평가서번호: KI241101-02-127



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.

(주)감정평가법인 국토 경인지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
신순호



(주)감정평가법인 국토 경인지사 지사장 곽세근

(서명또는인)



감정평가액	일십일억육천이백만원정 (₩1,162,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정미애 (2024타경52357)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.05	2024.11.04 ~ 2024.11.05	2024.11.06	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	674,000,000
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	488,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,162,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		이석원		(인)	



1

경기도 김포시 운양동 1249-1  
풍경마을한강한라비발디  
제112동 제14층 제1404호



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 운양동 소재 '운양역(김포골드라인)' 북서측 인근에 위치하는 풍경마을한강한라비발디 제112동 제14층 제1404호(아파트)로서, 인천지방법원 부천지원의 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



소재지	경기도 김포시 운양동 1249-1 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강11로255번길 149
건물명 및 층·호수	풍경마을한강한라비발디 제112동 제14층 제1404호
건물의 구조	철근콘크리트구조 평지붕 16층
사용승인일자	2013.06.26
주 용 도	공동주택(아파트)

기호	해당 동/층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	112/14/1404	105.9775	28.0071	133.9846	79.1	58.8983	공동주택(아파트)

[출처 : 귀 제시목록 및 관련 공부]

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

---

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2024년 11월 05일입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대하여 2024년 11월 04일부터 2024년 11월 05일까지 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 본건의 존재 여부, 본건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 본건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 본건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건의 소재지 및 면적 등은 귀 법원이 제시한 목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

나. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 일괄평가가 원칙으로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 법원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

다. 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인해 내부 확인이 곤란하여, 부득이 집합건축물대장상 건축물현황도, 평가전례, 탐문조사 및 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였는바, 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</li> <li>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</li> </ul>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> <li>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</li> <li>3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> </ul>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</li> <li>② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</li> <li>③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</li> </ul>

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

<p>제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]</p>	<p>감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>
--------------------------------------	--

## 2. 감정평가방법의 적용

- 가. 본건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 시장성 등이 높은 본건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 것으로 판단되는 바, 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 나. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 본건의 거래사례 및 평가사례(최근 3년 이내)

기호	전유면적 (㎡)	거래시점 및 평가시점	거래금액 및 평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
가		해당사항 없습니다.			

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

#### 나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
A	운양동 1249-*	풍경마을 한강한라비발디 103/10/100*	105.299	2024.05.**	665,000,000	6,315,350
				2013.06.26		
B	운양동 1249-*	풍경마을 한강한라비발디 103/6/60*	105.9775	2024.02.**	695,000,000	6,557,996
				2013.06.26		

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 다. 인근지역 평가사례

기 호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점		평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일			
C	운양동 1249-*	풍경마을 한강한라비발디 111/12/120*	105.9775	법원 경매	2024.05.**		654,000,000	6,171,121
					2013.06.26			
D	운양동 1249-*	풍경마을 한강한라비발디 104/11/110*	105.299	법원 경매	2024.08.**		652,000,000	6,191,892
					2013.06.26			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보(KAPA HUB)]

## 라. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
아파트	전유면적당: 5,500,000원/㎡ ~ 6,500,000원/㎡수준 (층 · 향 · 면적 등에 따라 차이가 발생할 수 있음)

## 마. 경매 낙찰가율(최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율)

지역 / 기간	경기도 김포시 운양동 2023년 11월 05일 ~ 2024년 11월 04일(1년 평균)			
구 분	김포시		운양동	
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
아파트	86.05	218	87.37	32

[출처 : 태인경매]



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
A	운양동 1249-*	풍경마을 한강한라비발디 103/10/100*	105.299	2024.05.**	665,000,000	6,315,350	가
				2013.06.26			

### 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.000)



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

### 1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 연장 적용하였습니다.

### 2) 아파트 매매가격지수

- 본건 기호 가 / 사례 기호 A

구 분	2024년 04월	2024년 09월
아파트 매매가격지수 (경기 경의권 김포시)	88.2	88.8

※거래시점 : 2024.05.28, 거래시점 직전 월인 2024년 04월 지수를 적용하였습니다.

※기준시점 : 2024.11.05, 기준시점 직전 월인 2024년 10월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2024년 09월 지수를 적용하였습니다.

### 3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치 산정	시점수정치
가	A	경기 경의권 김포시 2024.05.28~2024.11.05	88.8 / 88.2	1.00680



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

■ 구분건물(주거용) [본건 기호 가 / 사례 기호 A]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	본건과 거래사례는 동일 단지 내 소재하는바 제반 요인 동일함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건과 거래사례는 동일 단지 내 소재하는바 제반 요인 동일함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	1.00	대체로 유사함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00	1.000	-



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

## 1) 대상부동산 적용단가

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	6,315,350	1.000	1.00680	1.000	6,358,294	6,360,000

## 2) 대상부동산 시산가액

기호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	112/14/1404	105.9775	6,360,000	674,016,900	674,000,000



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의한 시산가액을 본건의 감정평가액으로 결정하였으며, 본건의 특성 등을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	경기도 김포시 운양동 1249-1	풍경마을 한강한라비발디 제112동 제14층 제1404호	105.9775	58.8983	674,000,000	공동주택(아파트)
합 계		674,000,000				

끝.

## 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          가	경기도 김포시 운양동  [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강11로 255번길 149	1249-1 풍경마을 한강한라 비발디 제112동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 평지붕 16층  1층 1층 1층 1층 2층~16층 (각)	88.9351 264.2434 259.1669 205.9635 670.3151			
	경기도 김포시 운양동	1249-1	대	제3종일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 제14층 제1404호	52,860  105.9775		674,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권	58.8983			
				----- 대지권	52,860x----- 52,860			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	337,000,000	
						건 물 :	337,000,000	
	합 계			이 하	여 백		₩674,000,000.-	

# 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 운양동 소재 '운양역(김포골드라인)' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 학교, 각종 근린생활시설, 공원 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 대체로 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 '운양역(김포골드라인)'이 소재하는 등 제반 교통상황은 대체로 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 16층 건물 내 제14층 제1404호로서,  
(사용승인일: 2013.06.26)

외벽: 시멘트몰탈위 페인팅 및 하단 일부 석재붙임 마감 등  
창호: 하이샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 지역난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화설비 등이 구비되어 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

인접필지 대비 대체로登高평탄한 부정형의 토지로서, 현황 아파트 건부지(풍경마을한강한라비발디)로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지 내 도로를 통하여 외곽 공도와 연결됨.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(운양처리분구)<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(청소행정과 확인)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역, <추가기재>본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

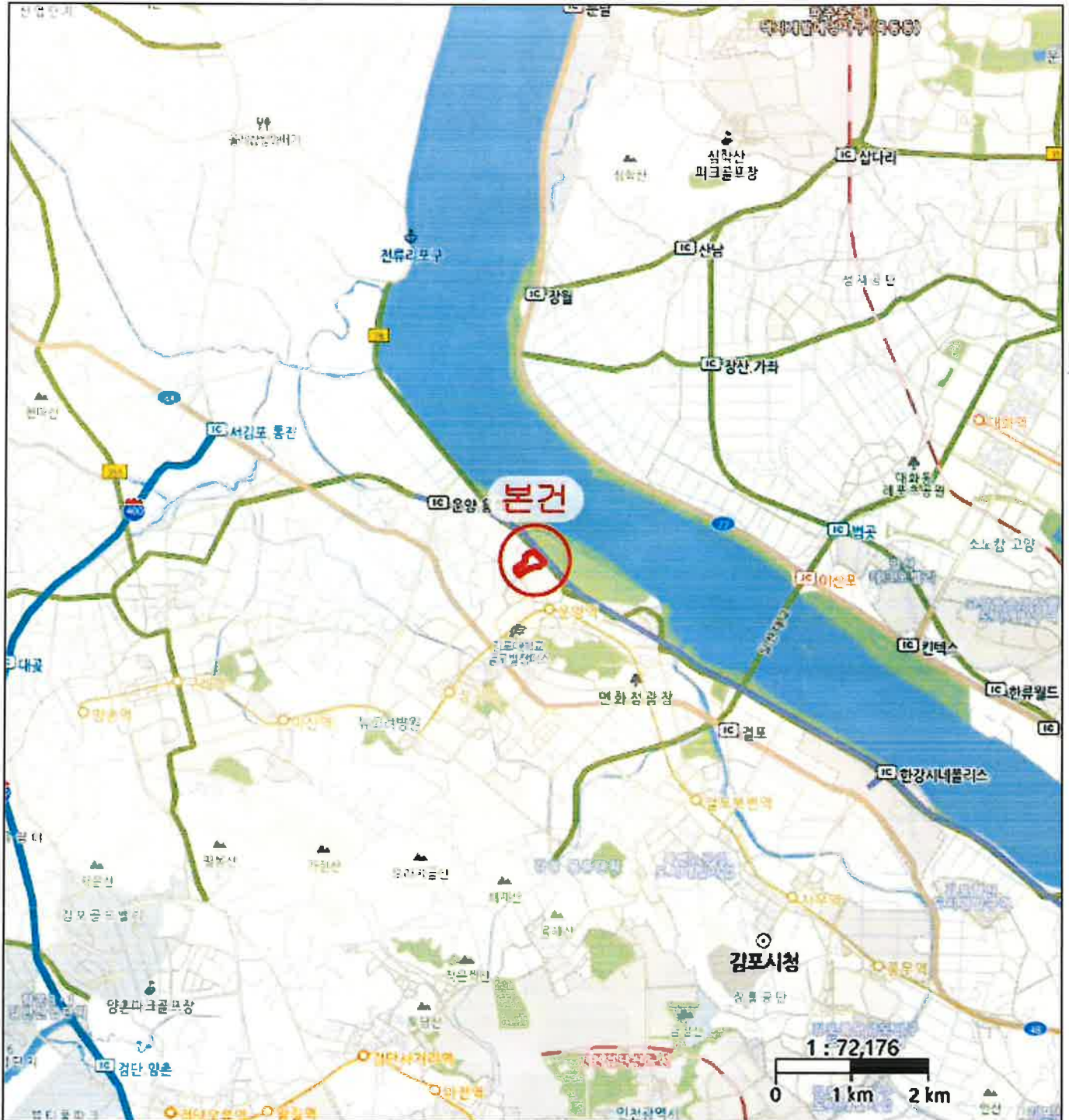
임대관계: 미상임.

기타사항: 없 음.

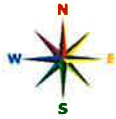
# 광역 위치도



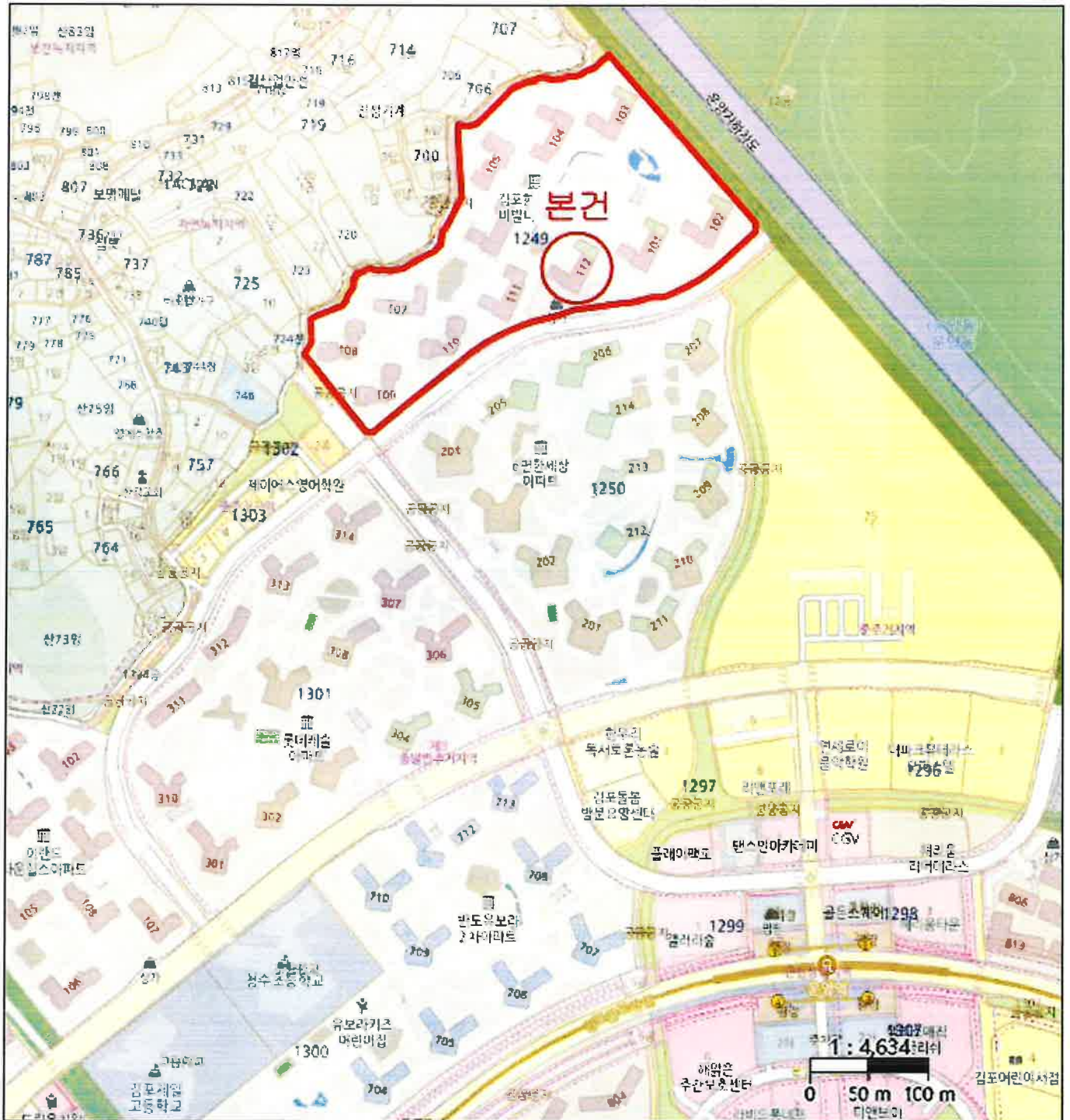
소재지	경기도 김포시 운양동 1249-1 풍경마을한강한라비발디 제112동 제14층 제1404호
-----	--



# 위치도



소재지	경기도 김포시 운양동 1249-1 풍경마을한강한라비발디 제112동 제14층 제1404호
-----	--

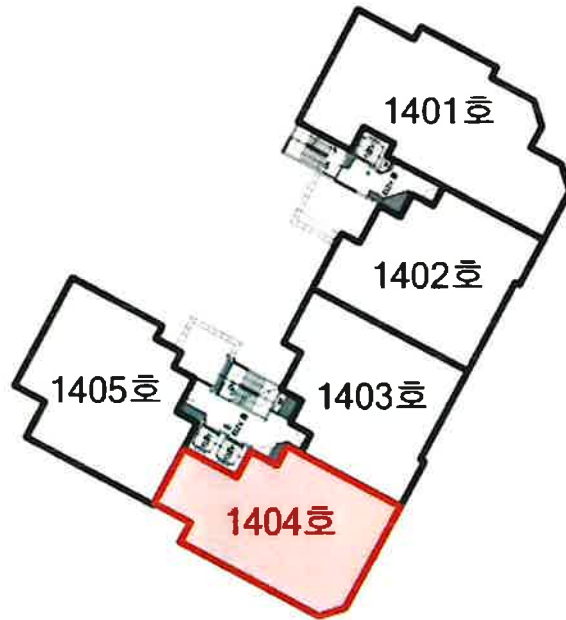


# 내부구조도

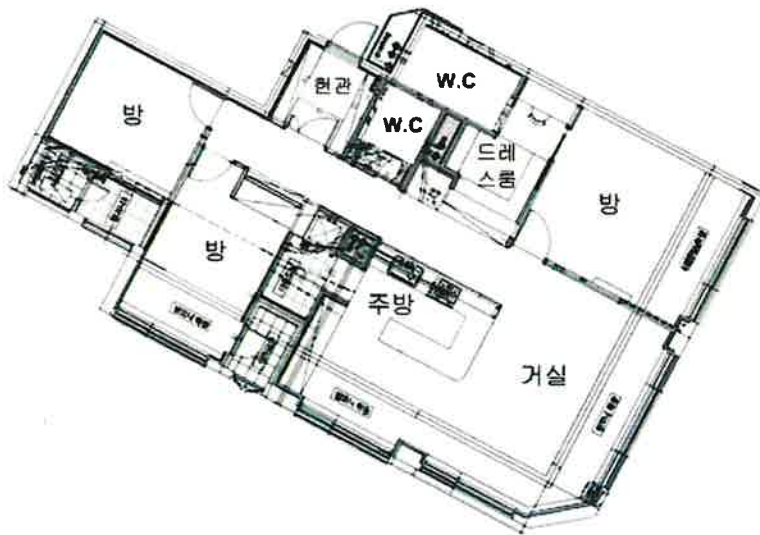


소재지	경기도 김포시 운양동 1249-1 풍경마을한강한라비발디 제112동 제14층 제1404호
-----	--

< 호별배치도 >



< 내부구조도 >



# 사 진 용 지



기호(가) 소재 건물 전경



기호(가) 1층 공동 출입구 전경



기호(가) 현관 출입구 전경



기호(가) 단지 전경



2

경기도 김포시 장기동 2026-1  
라베니체마치에비뉴2  
제1층 제122호



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 장기동 소재 '경기김포경찰서' 북서측 인근에 위치하는 라베니체마치에비뉴2 제1층 제122호(구분건물)로서, 인천지방법원 부천지원의 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



소재지	경기도 김포시 장기동 2026-1 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강2로23번길 72
건물명 및 층·호수	라베니체마치에비뉴2 제1층 제122호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층
사용승인일자	2016.08.11
주 용 도	제1,2종근린생활시설

기호	해당 층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
나	1/122	48.23중 40.9955	47.81중 40.6385	96.04중 81.634	50.2	55.81중 47.4385	제1종근린생활시설 (소매점)

[출처 : 귀 제시목록 및 관련 공부]

※ 매각지분 정미애 지분 20분의 17만의 감정평가입니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

---

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2024년 11월 05일입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대하여 2024년 11월 04일부터 2024년 11월 05일까지 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 본건의 존재 여부, 본건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 본건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 본건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건의 소재지 및 면적 등은 귀 법원이 제시한 목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

나. 본건 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 일괄평가가 원칙으로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</li> <li>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</li> </ul>
<p>제11조 [감정평가원칙]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> <li>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</li> <li>3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> </ul>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</li> <li>② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</li> <li>③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</li> </ul>

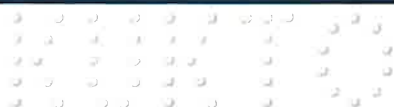
# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

<p>제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]</p>	<p>감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>
--------------------------------------	--

## 2. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 대상물건의 특성 등을 고려하였을 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 것으로 판단되는 바, 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

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



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 대상물건의 거래사례 및 평가사례(최근 3년 이내)

기호	전유면적 (㎡)	거래시점 및 평가시점	거래금액 및 평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
나	48.23	2024.08.16	575,000,000	11,922,040	평가사례 (목적: 민사소송)

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

#### 나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
A	장기동 2029-*	라베니체 마치에비뉴4 1/11*	50.55	2024.08.**	500,000,000	9,891,197
				2016.11.03		
B	장기동 2029-*	라베니체 마치에비뉴4 2/22*	34.69	2023.12.**	380,000,000	10,954,165
				2016.11.03		
C	장기동 2029-*	라베니체 마치에비뉴4 2/21*	52.05	2023.09.**	570,000,000	10,951,009
				2016.11.03		
D	장기동 2026-*	라베니체 마치에비뉴2 1/10*	52.65	2021.10.**	640,000,000	12,155,745
				2016.08.11		

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 다. 인근지역 평가사례

기 호	소재지	건물명 및 층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
E	장기동 2026-*	라베니체 마치에비뉴2 1/10*	58.49	법원 경매	2024.06.**	693,000,000	11,848,179
					2016.08.11		
F	장기동 2077-*	라베니체 마치에비뉴6 1/12*	68.35	법원 경매	2024.10.**	759,000,000	11,104,609
					2018.01.26		
G	장기동 2077-*	라베니체 마치에비뉴6 2/20*	48.14	법원 경매	2024.07.**	562,000,000	11,674,283
					2018.01.26		

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPA HUB)]

## 라. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
근린생활시설	전유면적당: 10,000,000원/㎡ ~ 12,000,000원/㎡수준 (위치 · 면적 등에 따라 차이가 발생할 수 있음)

## 마. 경매 낙찰가율(최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율)

지역 / 기간	경기도 김포시 장기동 2023년 11월 05일 ~ 2024년 11월 04일(1년 평균)			
구 분	김포시		장기동	
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
근린상가	54.55	35	48.13	8

[출처 : 태인경매]

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
C	장기동 2029-*	라베니체 마치에비뉴4 2/21*	52.05	2023.09.**	570,000,000	10,951,009	나
				2016.11.03			

※ 상기 거래사례는 공부상 2층으로 등재되어 있으나 전면도로를 기준으로 하였을 때 1층으로서 전면도로를 통하여 진출입 가능한 것으로 조사되었으며 이를 고려하여 감정평가 하였습니다.

### 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.000)



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

### 1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 지역별 자본수익률(집합상가)를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점에 해당하는 분기의 자본수익률이 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 분기의 자본수익률을 연장 적용하였습니다.

### 2) 시점수정치

- 본건 기호 나 / 사례 기호 C

구 분	자본수익률(%)	시점수정치
경기도 김포한강장기 집합상가 자본수익률 (2023.09.20.~2024.11.05)	2023년 03분기 : 0.19	$(1+0.0019*11/92)*(1+0.0006)$ $*(1+0.004)*(1+0.0033)$ $*(1+0.0033*128/91)$ $\approx 1.01283$
	2023년 04분기 : 0.06	
	2024년 01분기 : 0.4	
	2024년 02분기 : 0.33	
	2024년 03분기 이후 : 0.33 (2024년 02분기 자료)	



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

### ■ 구분건물(상업용) [본건 기호 나 / 사례 기호 C]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.05	본건은 거래사례 대비 고객 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	1.02	본건은 거래사례 대비 위치별 효용 등에서 다소 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치	1.05 x 1.00 x 1.02 x 1.00	1.071	-



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상부동산 적용단가

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
나	10,951,009	1.000	1.01283	1.071	11,879,008	11,900,000

2) 대상부동산 시산가액

기호	층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
나	1/122	40.9955	11,900,000	487,846,450	488,000,000



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의한 시산가액을 본건의 감정평가액으로 결정하였으며, 본건의 특성 등을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

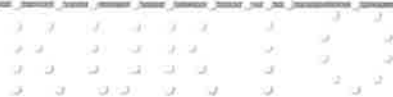
기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
나	경기도 김포시 장기동 2026-1	라베니체 마치에비뉴2 제1층 제122호	48.23중 40.9955	55.81중 47.4385	488,000,000	매각지분 정미애 지분 20분의 17
합 계			488,000,000원			

끝.



# 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 김포한강2로 23번길 72	2026-1 라베니체 마치 에비뉴2	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층  지1층 1층 2층	1,504.78 2,362.61 2,319.11			
	경기도 김포시 장기동	2026-1	대	일반상업지역  (내) 철근콘크리트구조 제1층 제122호	3,625  17 48.23x— 20	40.9955	488,000,000	비준가액 (공용면적 포함) 매각지분 정미애 지분 20분의 17 지분 전부
나			1. 소유권 ----- 대지권	55.81 17 3,625x—x— 3,625 20	47.4385			
	합 계					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 97,600,000 390,400,000	
				이 하	여 백		₩488,000,000.-	



# 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' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 업무시설, 관공서, 각종 근린생활시설, 공원 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 대체로 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 대체로 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상2층 건물 내 제1층 제122호로서, (사용승인일: 2016.08.11)

외벽: 시멘트물탈위 페인팅, 일부 석재붙임 및 복합판넬 마감 등  
내벽: 내부 인테리어 마감 등  
창호: 강화유리 등임.

## (4) 이용상태

제1종근린생활시설(소매점)로 이용중임.

## (5) 설비내역

공용 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 기계식 주차설비 등이 구비되어 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

인접필지 대비 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 현황 근린생활시설 건부지(라베니체 마치에비뉴2)로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북동측 및 남동측으로 노폭 약 12미터 내외의 포장도로와 각각 접하며, 남서측으로 노폭 약 12미터 내외의 인도와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역(2014-11-27), 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 소로1류(폭 10m~12m)(2014-11-27)(특수도로)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(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

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 상호 photoism(사진관)으로 이용중에 있으며 자세한 임대관계는 미상임.  
기타사항: 없 음.

# 광역위치도



소재지	경기도 김포시 장기동 2026-1 라베니체마치에비뉴2 제1층 제122호
-----	---



# 위치도



소재지	경기도 김포시 장기동 2026-1 라베니체마치에비뉴2 제1층 제122호
-----	---

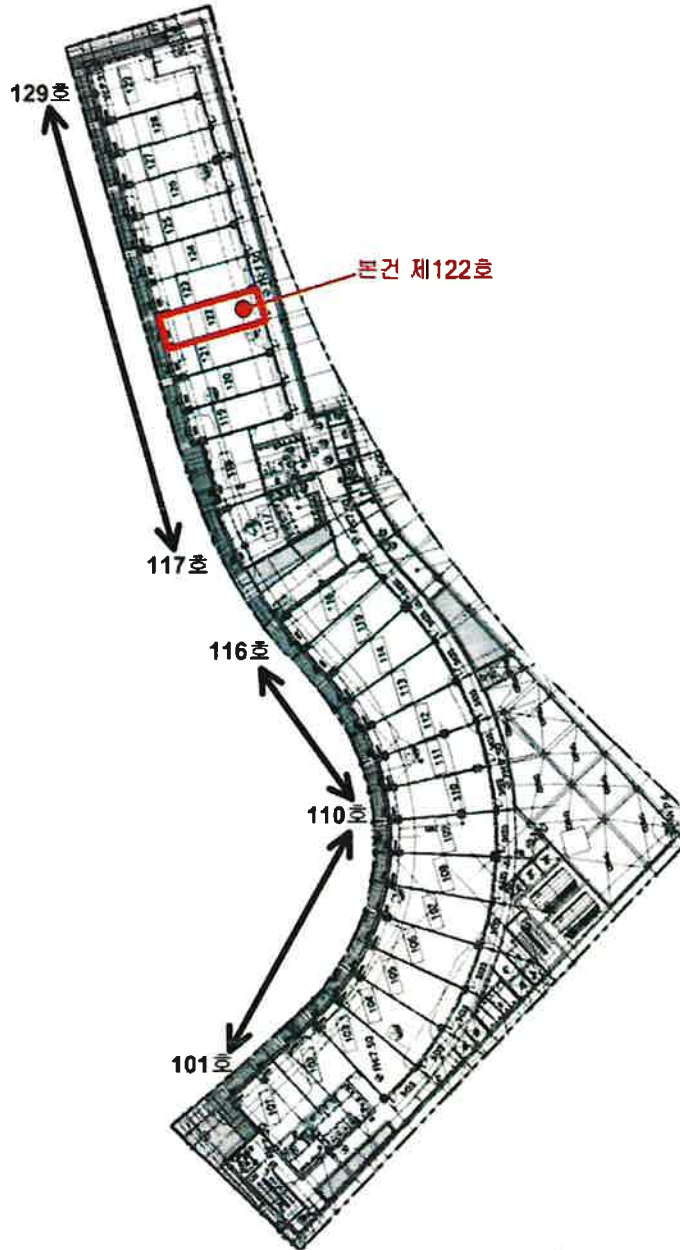


# 내부구조도



소재지 경기도 김포시 장기동 2026-1 라베니체마치에비뉴2 제1층 제122호

< 호별배치도 >



# 사진용지



기호(나) 소재 건물 및 인근 전경



기호(나) 전면 출입구 전경



기호(나) 후면 출입구 전경



기호(나) 내부 전경