

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박인숙 외 1명 소유물건
(2025타경33351)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 박인진

감정평가서번호: 호원-25042801

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.

호원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
황 선 군

감정평가액	팔억오백만원정 (₩805,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박인숙 외 1명 (2025타경33351)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.29	2025.04.28 ~ 2025.04.29	2025.05.01		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	805,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩805,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 장기동 소재 "운양중학교" 남동측 인근에 위치한 라베니체마치에비뉴1 지하1층 비121호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.04.29일임.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

본 빌딩은 남서향 환경사지에 건물을 건축하여 남서측에서 보면 지하1층은 1층구조임.

II. 대상부동산의 개요

소재지		경기도 김포시 장기동 2018-2			
건물명, 동, 층, 호수		라베니체마치에비뉴1			
용도		근린생활시설(일반음식점(공실))		사용승인년도	2015
면적(m ²)	기호(호수)	전유면적	공용면적	분양면적	대지권면적
	1(비121호)	56.99	55	111.99	48.82

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 가격을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권	거래가액	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	장기동 2018-2	근린생활시설	비1/1**	62.91	53.89	917,000,000	실거래가	2023.03.**
								2015

(2) 비교사례의 선정

동일상가내의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례이므로 사례#1을 선정함.

3. 사정보정

본거래사례는 인근지역내 유사물건의 시세 적정한 거래로 보임(1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 김포-한강장기 매장용(집합)자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 시점당시에 당해분기 자본수익률이 조사발표되지 아니하는 경우에는 직전분기의 자본수익률을 기준으로 연장적용하였음.

-매장용(집합)빌딩 자본수익률(%)

지역	2023 1분기	2023 2분기	2023 3분기	2023 4분기	2024 1분기	2024 2분기	2024 3분기
김포한강-장기	0.11	-0.08	-0.19	0.06	0.40	0.33	미공시

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 2024년 3분기는 매장용(집합)이 발표되지 아니하여 2024년 2분기수익률을 연장적용함
 -시점수정치 산정 : $(1 + 0.0011 \times 17/90(2023.1/4분기)) \times 0.9992(2023.2/4분기) \times 1.0019$
 $(2023.3/4분기) \times 1.0006(2023.4/4분기) \times 1.0004(2024.1/4분기) \times 1.0033(2024.2/4분기) \times$
 $(1 + 0.0033 \times 303/91(2024.2/4분기연장)) \approx 1.02032$

5. 가치형성요인 비교

(사례 : 본건동 지하1층 비100, 대상:기호1(지하1층 비121호))

조건	구분	격차율		비고
	세항목	사례	대상	
건물 외부 요인	고객유통성과의 접합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성. 대중교통의 편리성(저하철,버스정류장) 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조) 등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일한 상가건물로 외부요인 유사함.
건물 내부 요인	주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	동일한 사용승인의 건물로 건물요인이 유사함.
개별적 요인	층별, 위치별 효용 주출입구와의 거리 에스커레이트 및 엘리베이터와의 거리 전유분의 면적 및 대지사용권의 크기 등	1.00	0.95	위치별효용 등에서 본건의 개별적요인이 열세함.
누계		0.95		1.00 x 1.00 x 0.95

6. 비준가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 (십만원이하반올림)
1	917,000,000	1.00	1.02032	0.95	56.99/62.91	805,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격 자료

1. 평가사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점
							사용승인년
장기동 2018-**	구분상가	지하1/ 비1**	58.29	49.93	경매	808,000,000	2023.06.**
							2015

V. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격자료 및 기준시점 당시의 당해지역의 유사 부동산의 경기동향 등으로 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 (십만원이하반올림)
1	917,000,000	1.00	1.02032	0.95	56.99/62.91	805,000,000

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 장기동 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강2로 23번길 10	2018-2 라베니체 마치에비 뉴1	제1.2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 2층 1층 2층 지하1층 지하2층	2524.48 2408.57 1885.4 1761.2			
1	경기도 김포시 장기동	2018-2	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트구조 지하1층 비121호 1. 소유권 대지권 배분내역	3,727.6 56.99 48.82 ----- 3,727.6	56.99 48.82	805,000,000	비준가액
합 계							₩805,000,000.-	
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 "운양중학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 상가, 공동주택, 공원, 근린생활시설 등으로 형성되어 입지조건은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입가능하며, 본건 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통편익은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층중 지하1층 비121호로서
외벽 : 판넬 및 돌붙임 마감 등
내벽 : 시멘트몰탈위 페인트 및 인테리어 마감 등
바닥 : 에폭시코팅 마감 등
창호 : 샷시유리창 등임.

(4) 이용상태

근린생활시설(일반음식점)으로 현재 공실임.

(5) 설비내역

위생설비, 난방설비, 자동화재탐지설비, 승강기설비 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

대체로 ㄴ자형의 완경사의 토지위에 상업용건물부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북서측 및 북동측으로 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 고도지구, 제1종지구단위계획구역(김포한강도시), 종로1류(폭 20M - 25M)(접함), 종로3류(폭 12M - 15M)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역, 진입표면구역, 상대보호구역, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(장기처리분구)<하수도법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

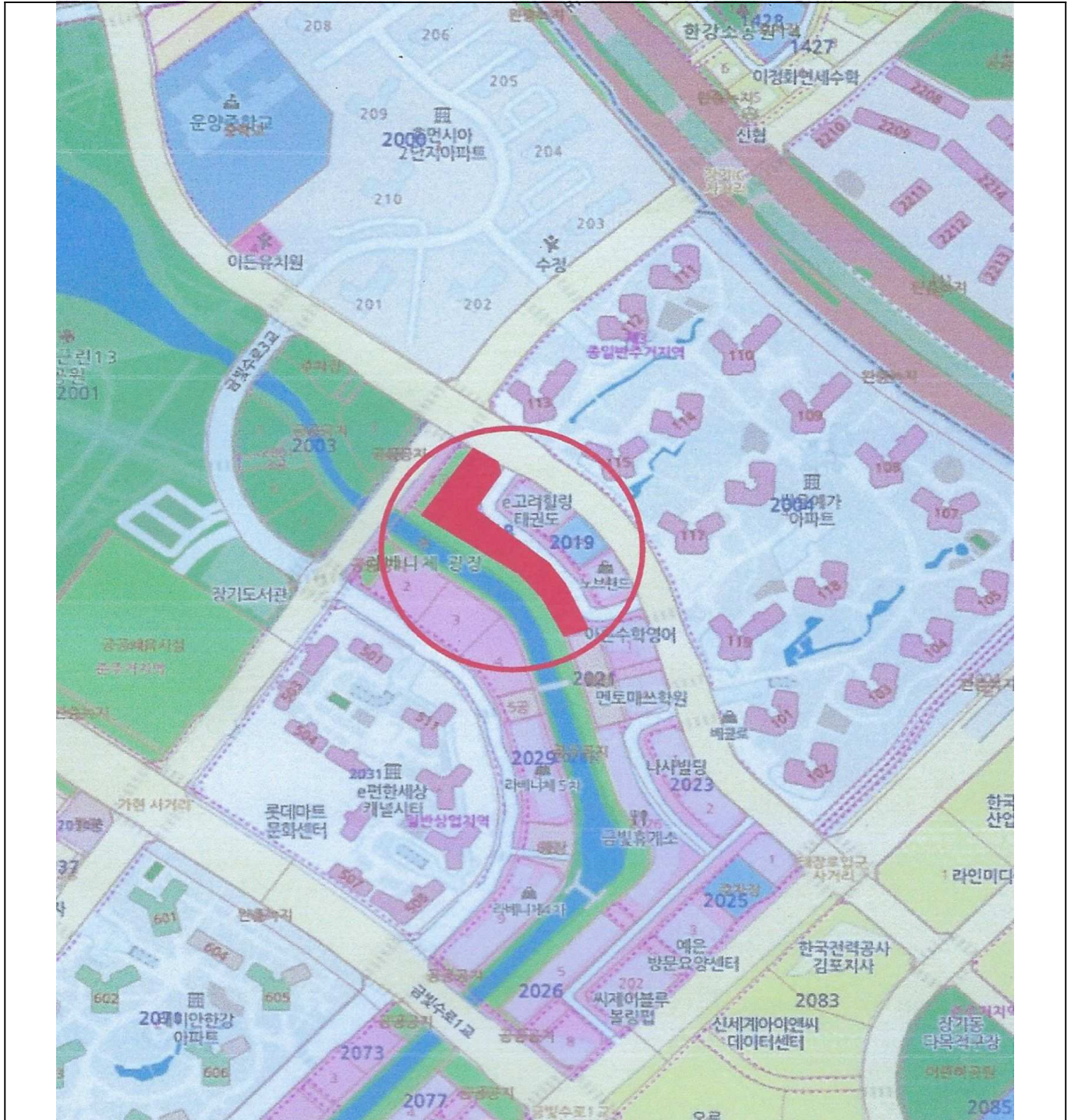
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상으로 남서측에서 보면 1층구조임.

위치도

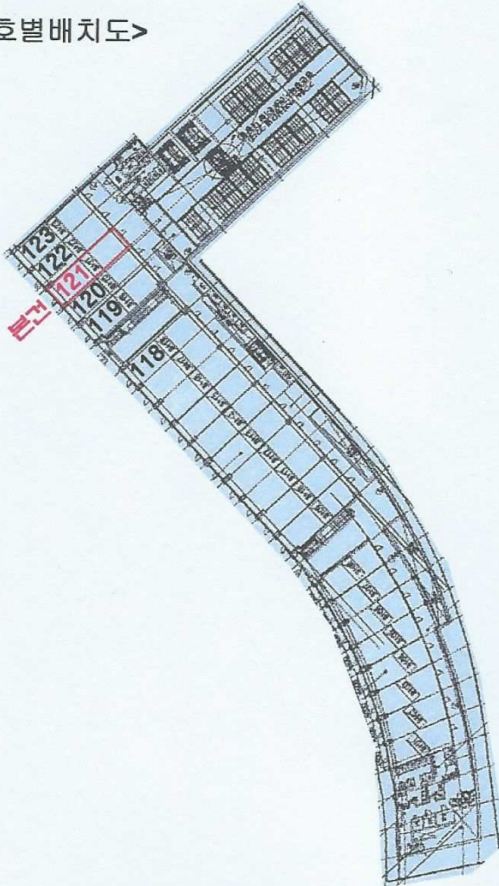


소재지 경기도 김포시 장기동 2018-2 라베니체마치에비뉴1 지하1층 비121호

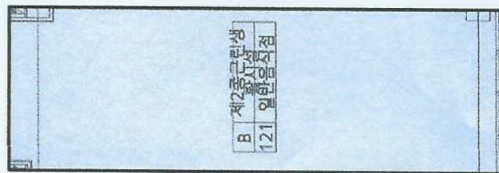


건물개황도

<호별배치도>



<내부구조도>







()



()