

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사하나마켓마석점 소유물건
(2024타경790)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 박인진

감정평가서번호: 호원-24021401

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.

감 정 평 가 사 (인)
 황 선 군

감정평가액	이십육억삼천육백만원정(₩2,636,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사하나마켓마석점 (2024타경790)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.02.16	2024.02.15 ~ 2024.02.16	2024.02.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	5 이	구분건물	5 하 여	- 백	2,636,000,000
	합 계					₩2,636,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 구래동 소재 "구래동행정복지센터" 남서측 인근에 위치한 김포더럭스나인 오피스텔 비동 1층 117호외 4개호에 대한 인천지방법원 부친지원의 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 2024.02.16일임.

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

없음.

II. 대상부동산의 개요

소재지		경기도 김포시 구래동 6871-33, 6871-34			
건물명, 동, 층, 호수		김포더럭스나인오피스텔 비동 1층 117호 외 4개호			
용도		제2종근린생활시설(공실)		사용승인년도	
				2020	
면적(m ²)	기호(호수)	전유면적	공용면적	분양면적	대지권면적
	1(117호)	24.98	18.8	43.78	7.1
	2(118호)	24.98	18.8	43.78	7.1
	3(119호)	27.32	20.56	47.88	7.77
	4(120호)	27.32	20.56	47.88	7.77
	5(121호)	28.09	21.14	49.23	7.99

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	구래동 6871-**	오피스텔	1/1**	30.04	8.64	572,544,000	실거래가	2023.02.28
								2020

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-매장용(집합)빌딩 자본수익률(%)

지역	2023 1분기	2023 2분기	2023 3분기	2023 4분기	2024 1분기
김포한강-구래	-0.27	-0.29	-0.02	0.01	미공시

※ 2024년 1분기는 매장용(집합)이 발표되지 아니하여 2023년 4분기수익률을 연장적용함
 -시점수정치 산정 : $(1 - 0.0027 \times 32/90(2023.1/4분기)) \times 0.9971(2023.2/4분기) \times 0.9998(2023.3/4분기) \times 1.0001(2023.4/4분기) \times (1 + 0.0001 \times 47/92(2023.4/4분기)) \approx 0.99609$

5. 가치형성요인 비교

(사례 : 본건동 1층 100, 대상:기호1(117호) 및 기호2(118호))

조건	구 분	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	1.00	위치별효용 등에서 본건의 개별적요인이 유사함.
누계		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(사례 : 본건동 1층 100, 대상:기호3(119호))

조건	구분 세항목	격차율		비고
		사례	대상	
건물 외부 요인	고객유통성과의 접합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성. 대중교통의 편리성(저하철, 버스정류장) 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 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	1.02	위치별효용 등에서 본건의 개별적요인이 우세함.
누계		1.02		1.00 x 1.00 x 1.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(사례 : 본건동 1층 100, 대상:기호4(120호))

구 분		격차율		비고
조건	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	1.04	위치별효용 등에서 본건의 개별적요인이 우세함.
누계		1.04		1.00 x 1.00 x 1.04

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(사례 : 본건동 1층 100, 대상:기호5(121호))

구 분		격차율		비고
조건	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 에스커레이터 및 엘리베이터와의 거리 전유분의 면적 및 대지사용권의 크기 등	1.00	1.06	위치별효용 등에서 본건의 개별적요인이 우세함.
누계		1.15		1.00 x 1.00 x 1.15

6. 비준가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가액 (십만원이하반올림)
1,2	572,544,000	1.00	0.99609	1.00	24.98/30.4	487,000,000
3	572,544,000	1.00	0.99609	1.02	27.32/30.4	523,000,000
4	572,544,000	1.00	0.99609	1.04	27.32/30.4	533,000,000
5	572,544,000	1.00	0.99609	1.15	28.09/30.4	606,000,000

IV. 참고가격 자료

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 평가사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점
							사용승인년
구래동 6871-**	구분상가	1/10*	41.13	11.69	경매	988,000,000	2024.01.**
							2020

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)
1,2	572,544,000	1.00	0.99609	1.00	24.98/30.4	487,000,000
3	572,544,000	1.00	0.99609	1.02	27.32/30.4	523,000,000
4	572,544,000	1.00	0.99609	1.04	27.32/30.4	533,000,000
5	572,544,000	1.00	0.99609	1.15	28.09/30.4	606,000,000

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 김포한강10로 133번길 142	6871-33 6871-34 김포더 럭스나인 오피스텔 비동	업무시설 (오피스텔) 제2종근린 생활시설	철근콘트리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층					
							지하1층	2415.37	
							지하2층	2494.04	
							지하3층	2533.09	
							지하4층	1912.38	
							지하5층	2333.59	
							1층	1398.24	
							2층	1558.72	
							3층	1558.47	
							4층-9층(각)	1543.95	
		10층	1510.59						
1	경기도 김포시 구래동	6871-33	대	준주거지역	1,684.3				
2	"	6871-34	대	준주거지역	1,374				
			(내)	철근콘트리트구조					
			1층117호		24.98	24.98	487,000,000	비준가액	
			1.2.소유권		7.1	7.1			
			대지권		3,058.3				
			배분내역		토지가액	146,100,000			
					건물가액	340,900,000			

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		
2				(내) 철근콘트리트구조 1층118호	24.98	24.98	487,000,000	이하상기 중복부분 기재생략 비준가액
				1,2.소유권	7.1	7.1		
				대지권	3,058.3			
				배분내역	토지가액 건물가액	146,100,000 340,900,000		
3				(내) 철근콘트리트구조 1층119호	27.32	27.32	523,000,000	비준가액
				1,2.소유권	7.77	7.77		
				대지권	3,058.3			
				배분내역	토지가액 건물가액	156,900,000 366,100,000		
4				(내) 철근콘트리트구조 1층120호	27.32	27.32	533,000,000	비준가액
				1,2.소유권	7.77	7.77		
				대지권	3,058.3			
				배분내역	토지가액 건물가액	159,900,000 373,100,000		
5				(내) 철근콘트리트구조 1층121호	28.09	28.09	606,000,000	비준가액
				1,2.소유권	7.99	7.99		
				대지권	3,058.3			

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 "구래동행정복지센터" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 상가, 공동주택, 주상용건물 등으로 형성되어 입지조건은 보통임.

(2) 교통상황

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

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 10층중 1층 117호 외 4개호로서
 외벽 : 연와조적 및 시멘트몰탈위 페인트 마감 등
 내벽 : 시멘트몰탈위 페인트 마감 등
 천정 : 텍스 마감
 창호 : 샷시유리창 등임.

(4) 이용상태

공히 제2종근린생활시설(현재 공실)임.

(5) 설비내역

위생설비, 옥내소화전설비, 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

2필일단의 대체로 가장형의 평탄한 토지위에 상업 및 오피스텔건물부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북측 및 서측으로 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

공히 준주거지역, 제1종지구단위계획구역(김포한강도시), 소로2류(폭 8M - 10M)(특수도로) (접함), 종로3류(폭 12M - 15M)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, 하수처리구역 (양촌처리분구)<하수도법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.



()



()



21()



5, 4, 3()



1()



2()



3()



4()



5()



5 ()