

감정평가서

의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진
건명	배상순 소유물건(2024타경52227)
감정서번호	HR2024103101

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.

HR감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

송익현

감정평가액	일십오억삼천사백만원정(₩1,534,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	배상순 (2024타경52227)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.04	2024.10.31 ~ 2024.11.04	2024.11.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	1,534,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,534,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적 및 근거

본건은 경기도 김포시 풍무동 소재 지하철 김포골드라인 “풍무역” 남동측에 위치하는 구분건물 “웅신미켈란의아침” 1층 105호 (집합건축물대장상 전유부분 48.3㎡, 공용부분 60.4743㎡)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가 건으로서, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 평가하였음.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 규정에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.11.04로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- ① 본건은 귀원요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.
- ② 본건의 위치확인, 내부구조 및 설비 등은 현장 확인 당시 당해 부동산이 휴업 중이어서, 외부관찰 및 인접 상가 탐문 등으로 파악한 표준적인 이용상태와 집합건축물대장, 건축물현황도 등 공부를 기준으로 하였는 바, 경매진행시 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 김포시 풍무동 1009 [도로명 주소] 경기도 김포시 김포대로 693		
건물명, 층, 호수	웅신미켈란의아침 제1층 제105호		
용도	업무시설 및 제1,2종근린생활시설	사용승인일	2020.04.24
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	48.3	60.4743	10.883
	비고		-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료 출처	거래시점 사용승인일
#1	풍무동 1009	웅신미켈란의 아침	1층/10*	43.7	9.85	1,347,491	국토교통부실거래가	2024.02.28
								2020.04.24
#2	풍무동 1009	웅신미켈란의 아침	1층/10*	48.3	10.88	1,576,935	국토교통부실거래가	2024.02.19
								2020.04.24
#3	풍무동 924	재인지엘 프라자	1층/10*	34.07	6.18	1,102,500	국토교통부실거래가	2023.10.18
								2023.08.22
#4	풍무동 BL49-2	웅신미켈란의 아침	1층/105호(본건)	48.3	10.88	1,491,000	국토교통부실거래가	2020.10.28
								2020.04.24

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일 건물 내 거래사례로서, 비교적 최근의 준공후 분양사례이며, 상가의 위치 및 이용상황, 주변환경, 고객과의 접근성 및 유동성 등 가격형성요인 측면에서 유사성이 있고, 본건 거래사례인 <기호 #4> 거래가격과도 균형성을 유지하고 있어, 비교 가능성이 크다고 판단되는 <사례 #1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

5. 시점수정

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 한국부동산원이 발표한 경기도 집합상가 자본수익률을 적용함.

시군구 등	자본수익률(%) (시점수정치 계산)
경기 (24.02.28~24.11.04) (집합상가)	2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.32 (2024년 03분기 자료) $(1+0.0036*33/91)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0032*35/92) \approx 1.01006$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목(상업용)	격차율	비 고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스 정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로 의 폭, 구조 등) 등	1.00	동일 건물내 소재함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체 의 공실률, 건물 관리상태 및 각 종 설비의 유무, 건물전체의 임 대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	동일 건물내 소재함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면 적 및 대지권의 크기 등	1.02	본건은 거래사례와 비교하여 상가의 위치 및 고객 유동성과의 적합성 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 유사함.
누 계		1.020	1.00x1.00x1.02x1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)		비준가격 (원)
1,347,491,000	1.000	1.01006	1.020	본건(㎡)	48.3	1,534,000,000
				사례(㎡)	43.7	

※비준가격: 십만원 단위에서 반올림 하였음.

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

호가수준	1,500,000,000원 내외임.
------	---------------------

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가총액(원)	가격시점
							사용승인일
풍무동 115-24	-	1층/ 10*	30.35	-	담보 감정	914,000,000	2022.05.04
							2022.04.25
풍무동 943	웨라움 퍼펙트 시티	1층/ 10*	49.53	9.71	공매 감정	1,300,000,000	2024.06.28
							2020.07.16
풍무동 421-8	퍼플오 션	2층/ 20*	42.12	25.52	담보 감정	1,170,000,000	2023.04.27
							2020.08.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **₩1,534,000,000원**

2. 결정의견

본건 부동산은 지하철 “김포골드라인” 풍무역 2번 출구로부터 약150미터 이격된 지점에 소재하는 부동산으로서, 고객 유동성과의 적합성 등에서 다른 거래사례나 평가전례 보다 우세한 위치상의 장점이 있는 것으로 판단되는 바, 이러한 점을 고려할 때 비준가격의 적정성이 인정된다고 판단되는 바, 대상 부동산의 감정평가액을 1,534,000,000원으로 결정함.

(구분건물) 감정평가명세표

소 재 지	경기도 김포시 풍무동 1009 웅신미켈란의아침 1층 105호
건 물 명	배상순 소유물건(2024타경52227)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	대지권의 종류: 1 소유권 대지권의 비율:		10.883 1. x----- 1,637.3	10.883	배분내역 토 지 : 184,080,000 건 물 : 1,349,920,000	
	합 계				₩1,534,000,000.-	
		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 풍무동 소재 지하철 김포골드라인"풍무역" 남동측에 위치하고, 주변은 아파트단지, 상업용 및 업무용 건물, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하는 풍무역세권 지역으로서, 상업용 부동산으로서의 제반 주위환경은 양호한 편임.

(2) 교통상황

본 건까지 차량 출입 원활하며, 인근에 노선버스 정류장 및 김포골드라인(풍무역) 등이 소재하는 바, 제반 대중교통 사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하4층 지상14층 건물 내 제1층 제105호로서,
(사용승인일:2020.04.24)

외벽: 인조대리석 붙임 마감 등
창호: 샷시창호 등으로 조사됨.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 소매점으로 이용중임.
(현장 간판상으로는 "풍무건강약국"으로 이용 중임.)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기 설비, 주차장설비, 화재탐지 등 소방설비 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

대체로 등고평탄한 가장형의 토지로서, 업무시설 및 제1,2종근린생활시설 등의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 광대로인 "김포대로"가 소재하며, 남측으로 소로의 포장도로, 동측으로 보행자도로가 각각 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역(2014-08-27), 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(풍무2), 대로1류(폭 35m~40m)(보조간선도로)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2014-08-27)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2014-08-27)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(숙명여자대학교 부속 풍무숙명 유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2019-07-26)(철도과) <철도안전법>, 하수처리구역(풍무처리분구)<하수도법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.

광역위치도



소재지	경기도 김포시 풍무동 1009 웅신미켈란의아침 1층 105호
-----	-----------------------------------

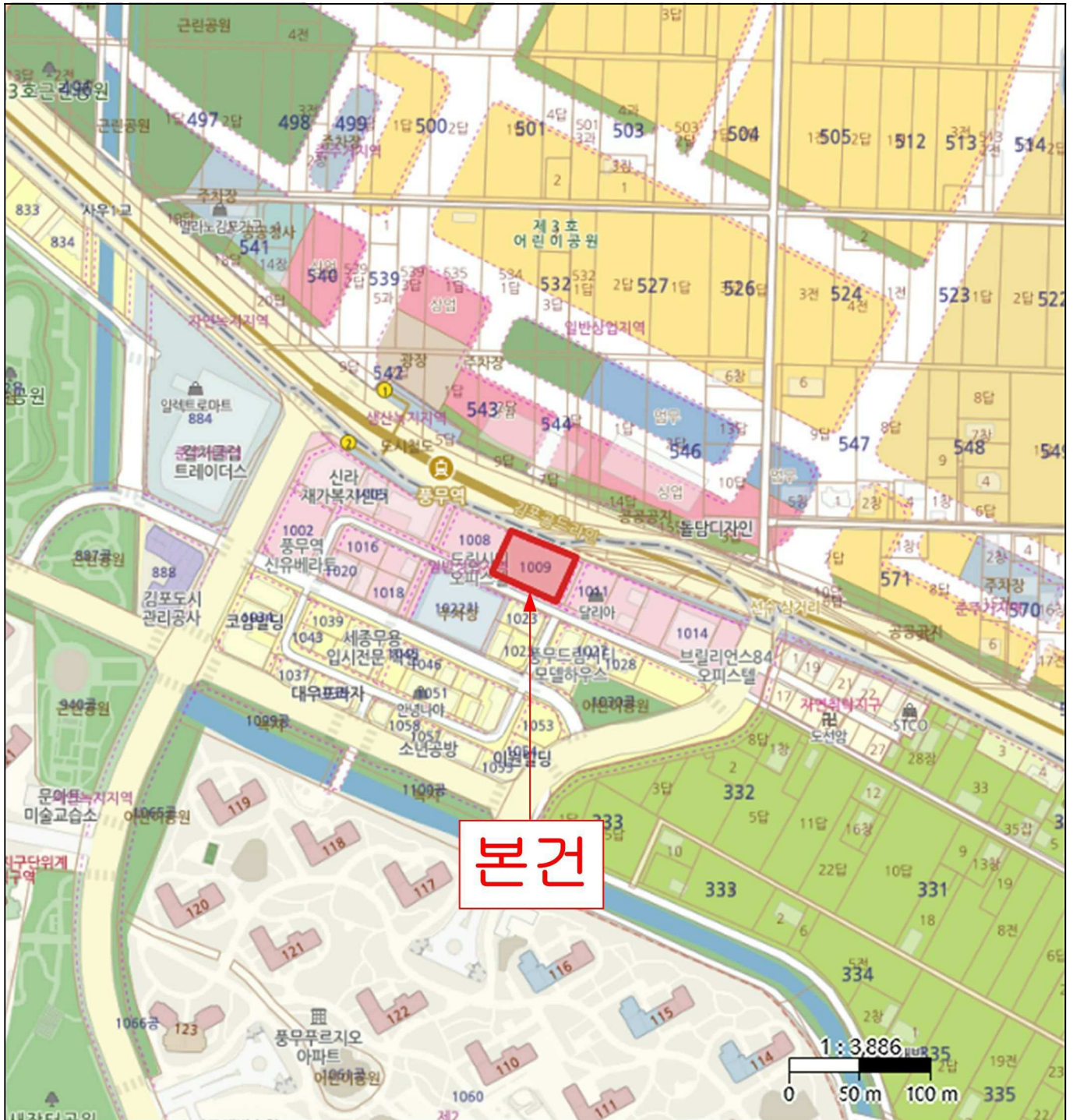


위치도



소재지

경기도 김포시 풍무동 1009 웅신미켈란의아침 1층 105호



본건

건물개황도

<호별배치도>

NO SCALE



(본 도면은 참고목적으로 집합건축물
대장상 건축물현황도를 도시한 것이며,
실제 구조는 이와 상이할수 있으니
유의하 시기 바랍니다)

경기도 김포시 풍무동 1009
웅신미켈란의아침 제1층 제105호

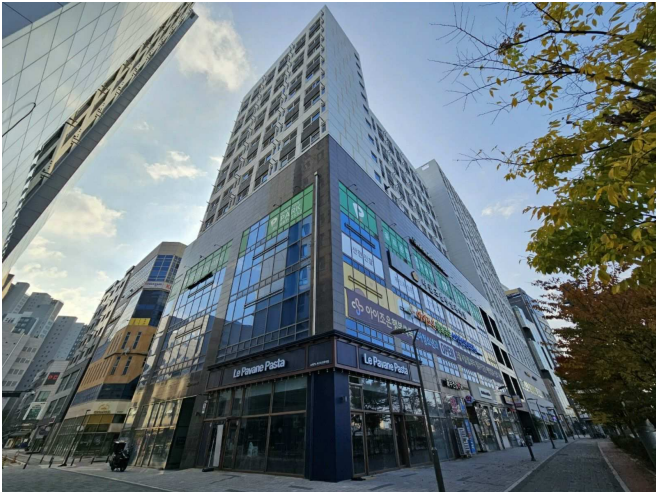
사 진 용 지



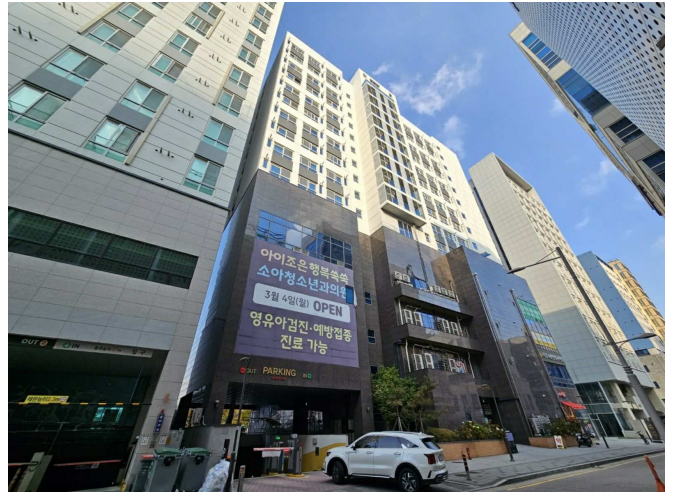
[본건 전경] 본건 북측에서 촬영



[본건 전경] 본건 북서측에서 촬영



[본건 전경] 본건 북동측에서 촬영

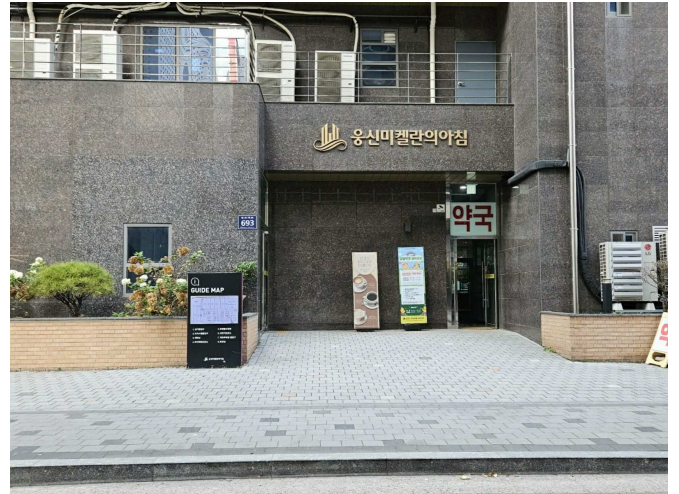


[본건 전경] 본건 남서측에서 촬영

사 진 용 지



[본 건물 북측 출입문]



[본 건물 남측 출입문]



[본건 입구]

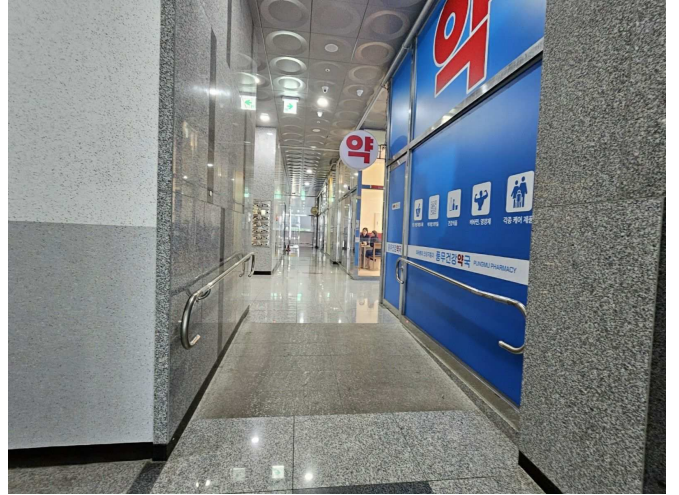


[본건 전경]

사 진 용 지



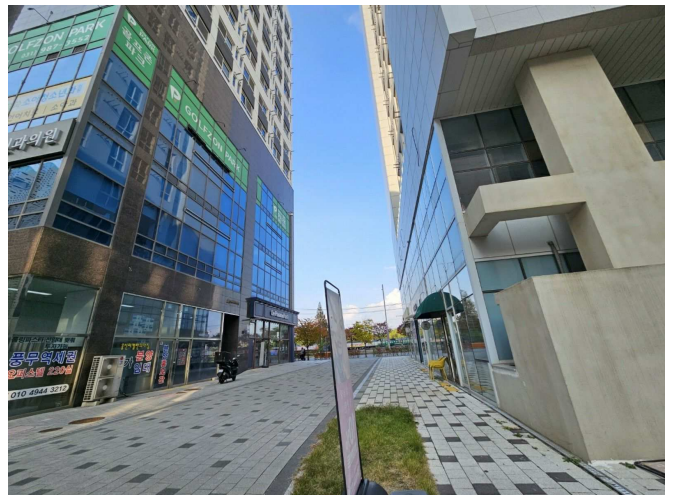
[복도에서 본건 전경]



[본건 복도 전경]



[도로명 주소]



[보행자 도로 전경]

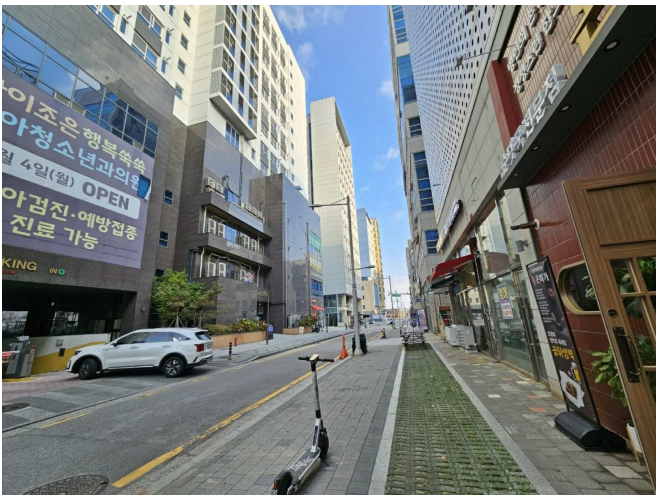
사 진 용 지



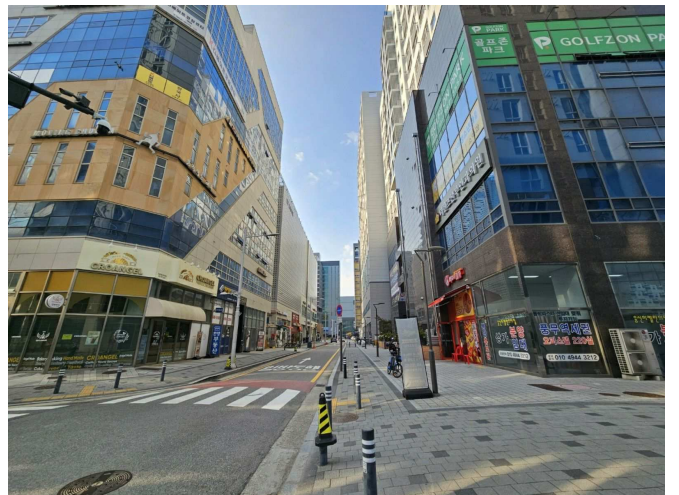
[본건 광대로 주변 전경]



[본건 광대로 주변 전경]



[본건 후면 소로 주변 전경]



[본건 후면 소로 주변 전경]