

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 나정순 소유물건(2025타경33630)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 박인진

감정평가서번호: EA-2506004

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.

이에이감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

나 유 식

감정평가액	칠억육천오백만원정 (₩765,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	나정순 (2025타경33630)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.06.23	2025.06.12 ~ 2025.06.23	2025.06.23	
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
	상가	1개호	상가	1개호	-	765,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩765,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 김포시 운양동 소재 “운양역” 남동측 인근에 위치하는 “에이치씨티” 제1층 제105호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용 권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등의 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 06월 23일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

- (1) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하되, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산 평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 ‘토지건물배분비율표’를 참조하여 토지와 건물의 가격을 ‘감정평가명세표’상에 배분하여 표기하였으니 참고하시기 바람.
- (2) 본건의 위치확인은 “집합건축물대장등본”상의 도면 및 현점유부분을 기준으로 확인하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지	경기도 김포시 운양동 1307-5 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강1로 266				
건물명	에이치씨티	층수		지하2층 ~ 지상5층	
주용도	업무시설, 제1,2종근린생활시설	사용승인일		2019.01.10	
기호	층, 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
1	제1층 제105호	44.66	35.35	21.27	소매점

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
#1	운양동 1307-5	에이치씨티	1층 XXX호	56.55	26.93	867,000,000	2023.01.18
							2019.01.10

(2) 비교사례의 선정

동일 건물내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례 [#1]를 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사의 수익률정보중 “지역별(경기도) 자본수익률(집합상가)”을 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 가격지수가 발표되지 않은 경우에는 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2023년				2024년				2025년	누계 (2023.01.18. ~ 2025.06.23)
1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기	1분기	
-0.07	0.01	-0.04	0.22	0.36	0.43	0.32	0.15	0.07	1.01538

※누계 : $(1-0.0007*73/90)*(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0.0007*84/90) \approx 1.01538$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인 (상업용)		격차율		비고
요인	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	단지외부요인은 대등함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등	1.00	1.00	단지내부요인은 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기 등	1.00	1.10	본건은 거래사례 대비 위치별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인은 대등함.
누계		1.100		

6. 비준가격

선정 사례	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격 (원)	비준가격 (원)
#1	867,000,000	1.000	1.01538	1.100	44.66 /56.55	764,762,346	765,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고 가격자료

1. 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
#1	운양동 1307-5	에이치씨티	1층 XXX호	57.51	27.39	경매	971,000,000	2023.02
#2	운양동 1307-5	에이치씨티	1층 XXX호	56.55	26.93	경매	940,000,000	2023.03

2. 인근 유사부동산 가격수준

본건 상가의 일반적인 가격수준은 750,000,000 ~ 780,000,000원 수준으로 조사 되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 : 765,000,000원.

2. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 평가대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 고려하여 상기와 같이 결정함.

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 운양동 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강1로 266	1307-5 에이치 씨티	업무시설	(1동의 건물의 표시)							
				철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층							
				1층	1,445.83						
				2층	1,842.51						
				3층	1,842.51						
				4층	1,842.51						
				5층	1,842.51						
				지1층	2,754.34						
				지2층	509.98						
				1. 경기도 김포시 운양동	1307-5	대		3,193.4			
							(내) 철근콘크리트구조				
							1층 105호	44.66	44.66	765,000,000	비준가액
							1. 소유권	21.27			
							----- 대지권	3,193.4	21.27		
									토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 153,000,000 612,000,000	
	합 계					₩765,000,000.-					
			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 운양동 소재 '운양역' 남동측 인근에 위치하는 "에이치씨티" 제1층 제105호로서, 주변은 동유형의 업무시설 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 소재하는 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(김포골드라인 운양역)이 소재하는 등 제반교통사정은 대체로 보통수준임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건중 제1층 제105호로서,
외벽 : 석재 붙임 마감,
내벽 : 페인팅 등 마감,
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

'소매점'으로 이용중임.

(5) 설비내역

상·하수도, 급배수설비, 도시가스설비, 화재탐지설비, 지하주차장설비 및 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

가장형 토지를 '업무시설 및 제1,2종근린생활시설' 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 외곽공도에 연계되어 있으며, 북동측으로 소로3류(특수도로)에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 소로3류(폭 8m 미만)(2014-11-27)(특수도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(하늘빛중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2019-07-26)(철도과)<철도안전법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(운양처리분구)<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(청소행정과 확인)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.
기 타 : 없 음.

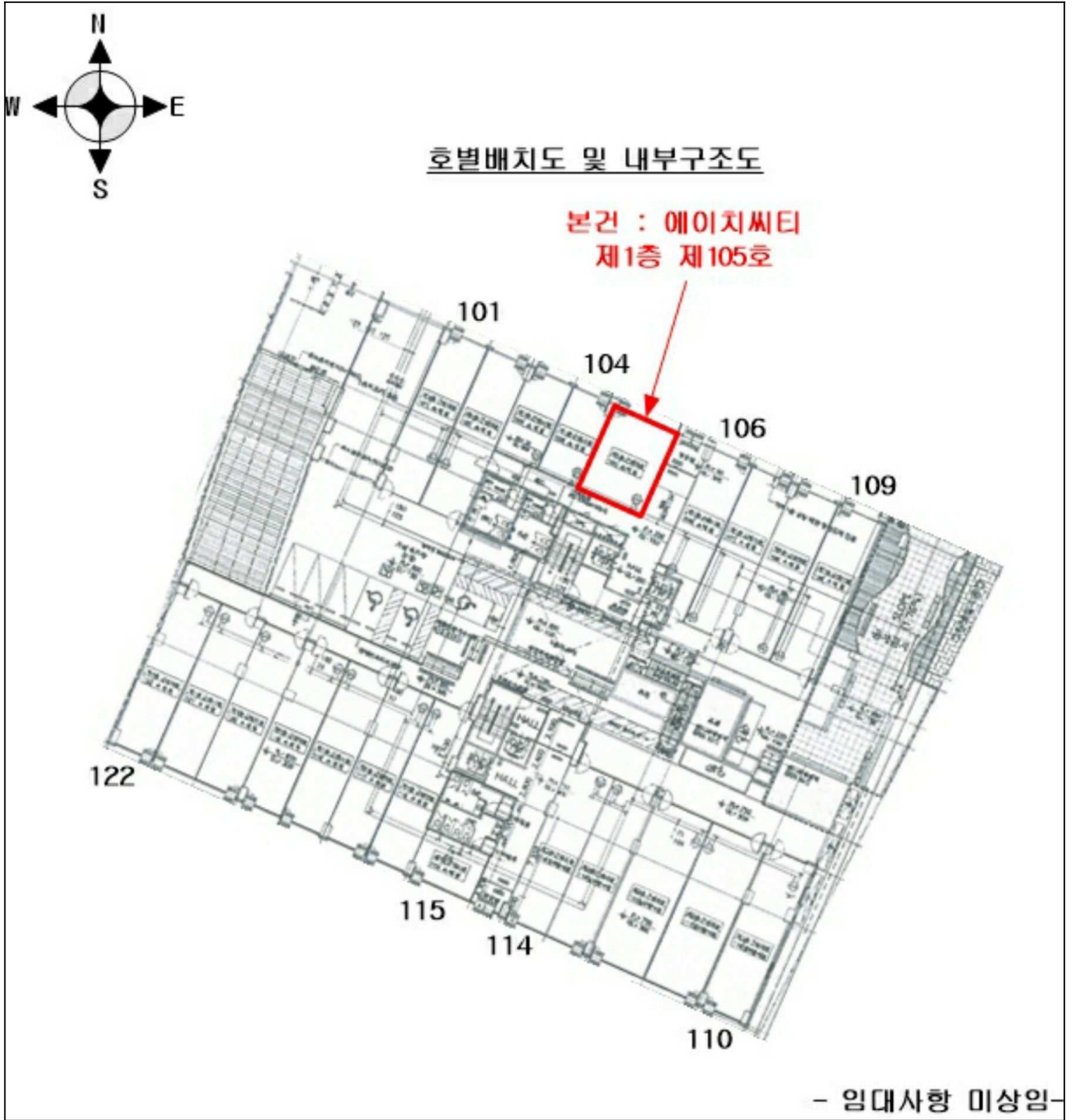
위치도



소재지	경기도 김포시 운양동 1307-5 에이치씨티 1층 105호
-----	----------------------------------



건물개황도



사 진 용 지



본건 전경



주변 전경 1

사 진 용 지



주변 전경 2



본건 외부 현황

사 진 용 지

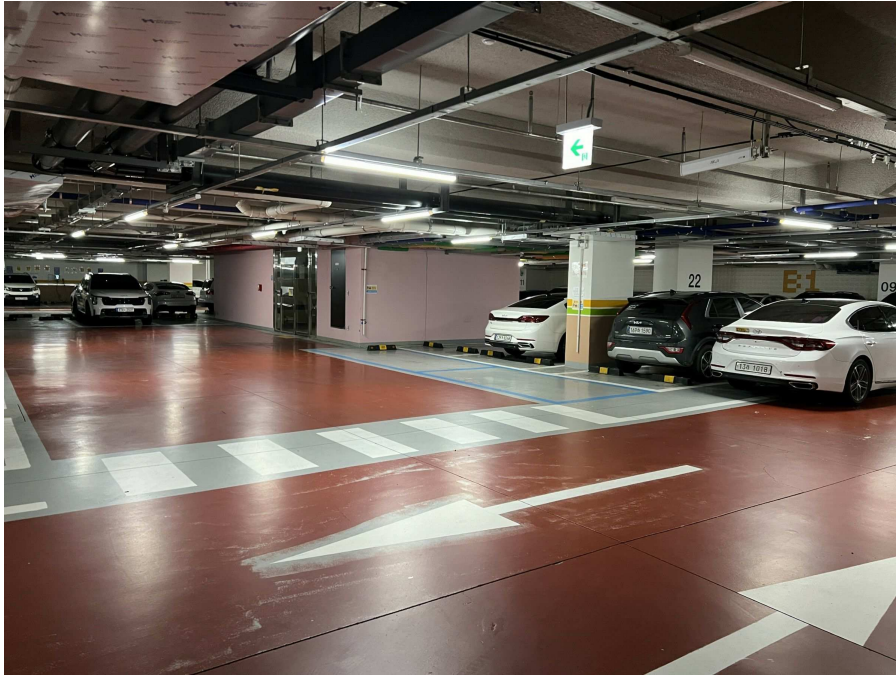


본건 내부 현황



본건 남측 상가 부분 노선 현황

사 진 용 지



지하주차장 부분



상가전용 승강기 부분

사 진 용 지



지하주차장 출입부 부분