

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 허병일 소유물건(2024타경51521)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 박정길

감정평가서번호: E241018-05

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.

이원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 기 완

(인)

감정평가액	일억사백만원정 (₩104,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	허병일 (2024타경51521)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024. 10. 25	2024. 10. 21 ~ 2024. 10. 25	2024. 10. 26		
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	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	104,000,000
	합 계					₩104,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 부천시 원미구 상동 소재 지하철7호선 “상동역” 남동측 인근에 위치하는 “소풍” 4층 4189호로서, 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.
- (2) 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 10월 25일로 함.

4. 평가방법

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등 제반 관계 법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.
- (2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 인근지역의 상황, 제반 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층·향, 위치별 효용도 및 동 유형, 유사형 물건의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였음. 또한 본건의 평가에 있어 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 거래사례, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타

(1) 본건은 공부상 집합건물로서

1) 본건 4층 4189호의 위치는 “집합건축물대장상 건축물현황도” 등을 근거하여 현황조사 및 탐문조사로 확인하였음.

2) 본건은 기준시점 현재 경계벽체등이 설치되어 있지 않은 오픈상가로서,

① 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 시행령 2조(경계표시)와 관련하여, 기준시점 현재 “경계표시와 건물바닥표시” 는 설치되어 있지 아니합니다.

② 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 시행령 3조(건물번호표시)와 관련하여, 기준시점 현재 “건물번호표시” 는 설치되어 있지 아니합니다.

3) 본건을 관리하고 있는 “소풍지원센터” 에 의하면, 경계표시와 건물번호표시의 복원은 집합건축물대장 및 건축물현황도에 근거하여 가능하지만, 임차인의 동의 및 경제성 등은 감안하여야 할 것으로 탐문조사 되었습니다.

4) 본건이 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 상의 구분건물로서의 요건을 갖추고, 구분소유권의 객체로서 구조상 및 이용상 독립성확보 여부에 대하여 귀원의 판단을 바랍니다.

(2) 토지 · 건물의 배분 가격

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 건물과 토지의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 상기와 같이 산정된 평가가격을 한국부동산연구원의 「구분건물의 최종 토지 · 건물 배분 비율표」의 토지 · 건물 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으며, 해당 배분 가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

구분	내용			
소재지	경기도 부천시 원미구 상동 539-1 (도로명주소 : 경기도 부천시 원미구 송내대로 239(상동))			
건물명, 층, 호수	“소풍” 제4층, 제4189호			
용도	판매시설			
사용승인일자	2007.08.24.			
면적(㎡)	전유부분면적	공용부분면적	공급면적	대지권면적
	11.2	27.27	38.47	5.00

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점
						사용승인일
1	상동 539-1 4층 0000호	11.2	5	115,000,000	감정평가정보 체계(KAIS)	2023.11.10.
						2007.08.24.
2	상동 539-1 4층 0000호	11.2	5	110,655,738	감정평가정보 체계(KAIS)	2023.06.27.
						2007.08.24.

(2) 비교사례의 적정성 검토

인근지역 내에 소재하는 근린생활시설에 대한 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 최근에 거래된, 정상적인 거래사례라고 판단되어 ‘거래사례1’을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 사정보정

본 거래사례는 거래당사자간의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

(1) 시점수정치의 결정방법

한국부동산원이 조사 발표하는 “상업용부동산 시도별 자본수익률(집합상가-분기별)
(경기도 부천시 상중동)를 활용하여 시점수정치를 결정하도록 함.

(2) 상업용부동산(집합상가) 자본수익률 변동치

2023년 : 4분기(0.07)

2024년 : 1분기(0.33), 2분기(-0.01), 3분기 및 4분기(2분기를 연장 적용함)

(3) 시점수정치 산정(2023.11.10 ~ 2024.10.25.)

$$(1+0.0007 \times 52/92) \times (1+0.0033) \times (1-0.001) \times (1-0.001 \times 117/91) \approx 1.00346$$

(4) 시점수정치의 결정

자본수익률 변동치는 상기와 같으며, 시점수정치를 각각 1.00346으로 결정함.(1.00346)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

(1) 기호1/ 비교사례1

요인구분	세부항목	격차 율	비 고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)	1.00	유사함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고 층수 등	1.00	유사함.
호별 요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등	0.90	본건이 비교사례 대비 위치별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
격차율 누계		$1.00 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 \approx 0.900$	

7. 시산가액 산정

거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격(원)	시산가액(원)
115,000,000	1.00	1.00346	0.900	11.2/11.2	103,858,110	104,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

가격 수준	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 전유면적기준 약 9,200,000원/㎡ 내외 수준으로 층별, 위치별, 내부수리상태에 따라 차이가 있는 것으로 조사되었음.
-------	--

2. 인근 평가선례

(출처: 협회 감정평가정보)

목적	소재지	건물유형	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	기준시점
		층/호					사용승인일
경매	상동 539-1	운동시설	11.2	5	104,000,000	9,285,714	2024.10.11.
		4층 0000호					2007.08.24.
경매	상동 539-1	판매시설	11.2	5	101,000,000	9,017,857	2023.05.03.
		4층 0000호					2007.08.24.

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 104,000,000원

2. 결정의견

거래사례, 평가선례, 인근 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료 등에 의해 시산가액의 합리성이 인정되므로, 시산가액을 중심으로 평가목적 등 위의 사항을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 감정평가액을 결정함.

평가명세표

소재지		경기도 부천시 원미구 상동 539-1 소풍 4층 4189호				
건물명		허병일 소유물건(2024타경51521)				
기호	구분	지목 및 용도	면적 (㎡)		감정평가액	비고
			공부	사정		
1.	1. 1동의 건물의 표시 경기도 부천시 원미구 상동 539-1 소풍	여객자동차 터미널			104,000,000	[도로명주소] 경기도 원미구 송내대로 239 (상동)
	철골철근콘크리트조 (철근) 콘크리트지붕 지하3층 지상9층					
	지하3층		29,289.64			
	지하2층		28,384.58			
	지하1층		30,103.67			
	1층		10,922.44			
	2층		18,182.1			
	3층		18,222.53			
	4층		17,763.32			
	5층		17,223.15			
	6층		13,908.83			
	7층		11,689.9			
	8층		1,474.27			
	9층		1,089.42			
전유부분의 건물의 표시 4층 4189호 철골철근콘크리트조		11.2	11.2		비준가격 (공용부분 포함)	
대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 : 1.경기도 부천시 원미구 상동 539-1 대지권의종류 : 1. 소유권	대	34,555.6				
대지권의비율 : 1.		5	5			
			34,555.6			

평가명세표

소재지	경기도 부천시 원미구 상동 539-1 소풍 4층 4189호					
건물명	허병일 소유물건(2024타경51521)					
기 호	구 분	지 목 용 및 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 31,200,000 72,800,000	
	합 계				₩104,000,000.-	
		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 부천시 원미구 상동 소재 지하철7호선"상동역"남동측 인근에 위치하며, 주위는 상업용 및 업무용부동산, 아파트단지 및 근린공원 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 "상동역"이 소재하며, 대중교통여건은 대체로 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 9층 건물내 4층 4189호로서
외벽 : 복합판넬, 석재붙임 및 강화유리 등 마감.
내벽 : 인테리어 등 마감.
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

판매시설로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 주차장시설 에스컬레이트 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

대체로 장방형의 토지로서 여객자동차터미널 및 상업용건물 등의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측, 동측, 남측으로 노폭 약60미터, 약50미터, 약25미터의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역 , 방화지구 , 지구단위계획구역(상동지구 지구단위계획구역) ,
광로2류(폭 50m~70m)(접함) , 대로3류(폭 25m~30m)(접함) , 여객자동차터미널
과밀억제권역<수도권정비계획법> , 철도보호지구<철도안전법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 미상임.

-경매가 진행중인 "소풍"의 타호수와 유사하게, 본건도 "경계표시 및 건물번호표시"가
설치되어 있지 아니합니다.

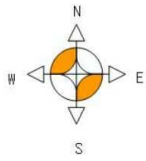
광역 위치도



소재지	경기도 부천시 원미구 상동 539-1 소풍 4층 4189호
-----	----------------------------------

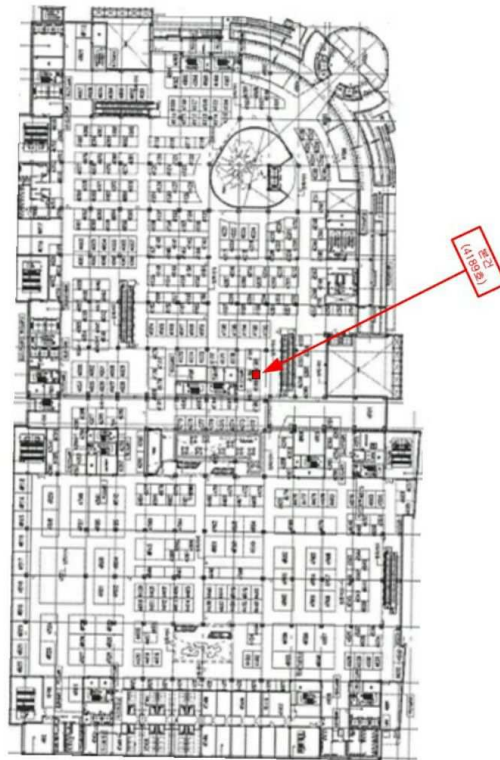


건물개황도



NON SCALE

호별배치도면



본건 : 경기도 부천시 원미구 상동 539-1
"소품" 제4층 제4189호

※ 본 건물배치도는 이해를 돕기 위하여 "건축물현황도면" 및 "현장에서 조사된 내용" 등을 개략적으로 도시한 것으로 유의하시기 바랍니다.



()

()

