

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 오정숙 소유물건(2024타경42510)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 윤선

감정평가서번호: E240627-13

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.

감정평가사
박기완

(인)

감정평가액	육억일천칠백만원정(₩617,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 윤선	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	오정숙 (2024타경42510)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.07.03	2024.06.27 ~ 2024.07.03	2024.07.04		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	617,000,000
	합계					₩617,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 경기도 김포시 풍무동 소재 “김포신평초등학교” 남서측 인근에 위치하는 “행복한타워” 1층 112호로서, 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 07월 03일로 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

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.

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 김포시 풍무동 923 (도로명주소 : 경기도 김포시 양도로19번길 23)			
건물명, 층, 호수	“행복한타워” 제1층, 제112호			
용도	소매점(현황:공실)			
사용승인일자	2018.07.18.			
면적(㎡)	전유부분면적	공용부분면적	공급면적	대지권면적
	52	5.322	57.322	19.091

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점
						사용승인일
1	풍무동 94* 1층 000호	47.385	9.2709	462,250,000	감정평가정보 체계(KAIS)	2024.03.12.
						2020.07.16.
2	풍무동 89* 1층 000호	42.3268	13.13	600,000,000	감정평가정보 체계(KAIS)	2024.04.29.
						2020.02.11.
3	풍무동 92* 1층 000호	37.44	13.745	250,000,000	감정평가정보 체계(KAIS)	2024.03.18.
						2018.07.18.

(2) 비교사례의 적정성 검토

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

4. 사정보정

본 거래사례는 거래당사자간의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

(1) 시점수정치의 결정방법

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

(2) 상업용부동산(집합상가) 자본수익률 변동치

2024년 : 1분기(0.36), 2,3분기(1분기를 연장 적용함)

(3) 시점수정치 산정(2024.03.12. ~ 2024.07.03.)

$$(1+0.0036 \times 114/91) \approx 1.00451$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 시점수정치의 결정

자본수익률 변동치는 상기와 같으며, 시점수정치를 각각 1.00451로 결정함.(1.00451)

6. 가치형성요인 비교

(1) 기호1/ 비교사례1

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)	1.12	본건이 비교사례 대비 고객 유동성과의 적합성 및 상가의 성숙도 등에서 우세함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실을 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	1.08	본건이 비교사례 대비 지목 등에서 열세하나, 대지사용권의 크기 등에서 우세하여 종합적으로 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
격차율 누계		$1.12 \times 1.00 \times 1.08 \times 1.00 \approx 1.210$	

7. 시산가액 산정

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(본건/사례)	산출가격(원)	시산가액(원)
462,250,000	1.00	1.00451	1.210	52/47.385	616,565,207	617,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

가격 수준	본건과 유사한 부동산의 가격수준은 전유면적기준 약 11,500,000원/㎡ 내외 수준으로 총별, 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
담보	풍무동 92*	근린생활시설	43.42	미정리	760,000,000	17,503,455	2024.01.26.
		1층 000호					2018.07.18.
담보	풍무동 92*	근린생활시설	49.369	18.125	854,000,000	17,298,305	2023.02.14.
		1층 000호					2018.07.18.
경매	풍무동 91*	근린생활시설	33.44	미정리	823,000,000	24,611,244	2023.10.09.
		1층 000호					2020.06.10.

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 617,000,000원

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

소 재 지	경기도 김포시 풍무동 923 행복한타워 1층 112호						
건 물 명	오정숙 소유물건(2024타경42510)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1.	1. 1동의 건물의 표시 경기도 김포시 풍무동 923 행복한타워	자동차관련시 설, 제1.2종 근린생활시설			617,000,000	[도로명주소] 경기도 김포시 양도로19번길 23 비준가격 (공용부분 포함)	
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층						
	1층		668.952				
	1층		140.046				
	1층		44.1				
	2층		504.21				
	2층		260.729				
	2층		89.671				
	3층	854.61					
	4층	854.61					
	전유부분의 건물의 표시 1층112호 철근콘크리트구조		52	52			
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 : 1.경기도 김포시 풍무동 923 대지권의종류 : 1. 소유권	주차장		1,138			
	대지권의비율 : 1.			19.091			
				1,138x-----			19.091
				1,138			
				토지·건물	배분내역		
				토 지 :	123,400,000		
				건 물 :	493,600,000		
	합 계				₩617,000,000.-		

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 "김포신평초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트단지, 주상용부동산 및 근린공원 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 근거리에 김포골드라인 (풍무역)이 소재하며, 대중교통여건은 대체로 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물내 1층 112호로서
 외벽 : 석재붙임, 강화유리 및 드라이비트 등 마감.
 내벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
 창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

기준시점현재 공실임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 주차장시설 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 자동차관련시설 및 제1,2종근린생활시설의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측 및 북서측으로 노폭 약 15미터 및 약10미터의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역(2014-08-27) , 고도지구
 (공항공도제한해발112.86m~371.43m미만) , 제1종지구단위계획구역(풍무2) , 소로1류(폭 10m~12m)(2014-08-27)(저축) , 주차장(2014-08-27)(저축) , 중로3류(폭 12m~15m)(2014-08-27)(접함)
 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> , 다지구 (환경보전과 확인)<공항시설법> , 제3종구역(환경보전과 확인)<공항시설법> , 장애물제한표면구역<공항시설법> , 진입표면구역<공항시설법> , 성장관리권역 <수도권정비계획법> , 하수처리구역(풍무처리분구)<하수도법>

(9) 공부와의 차이

없음.

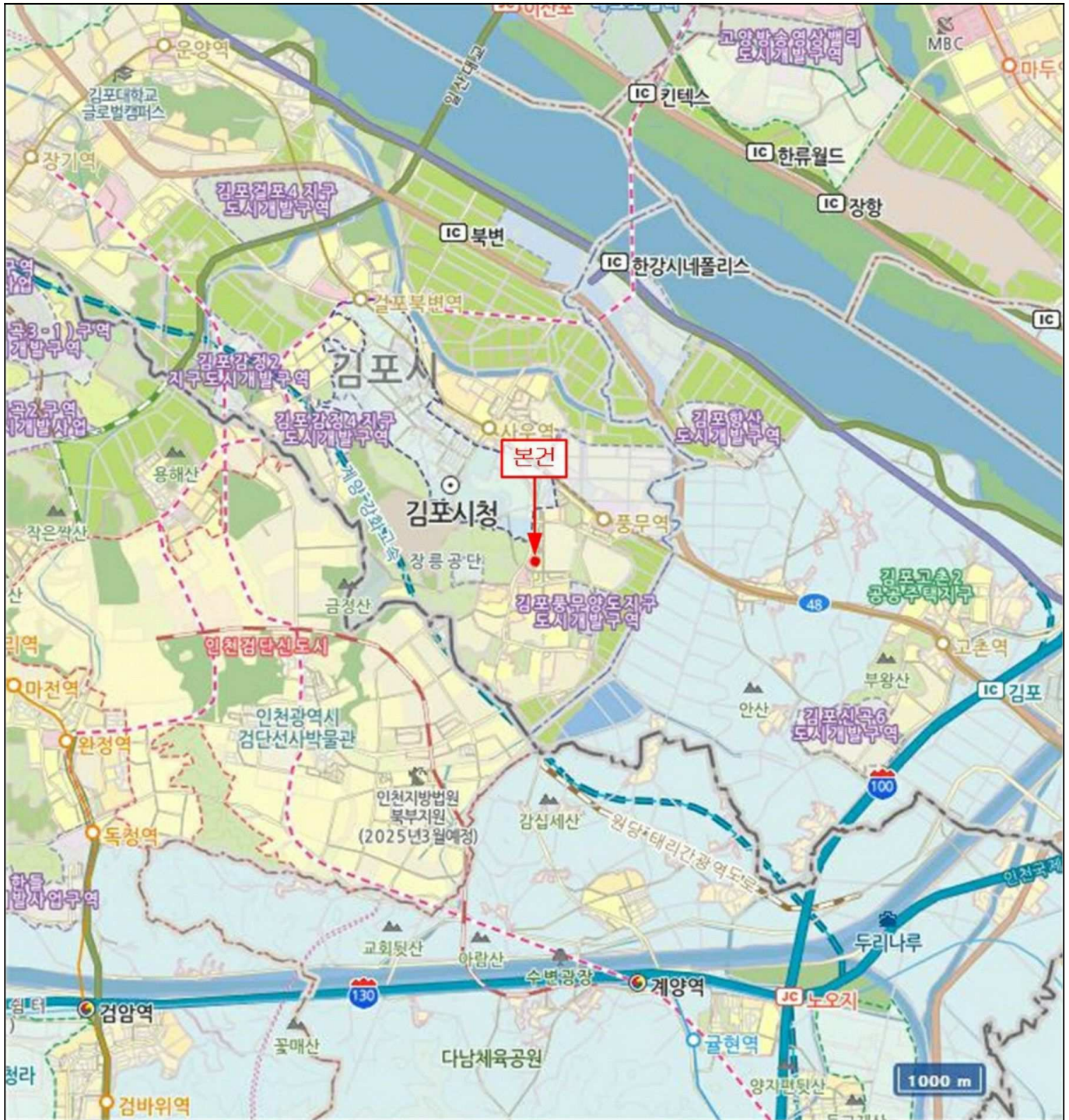
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



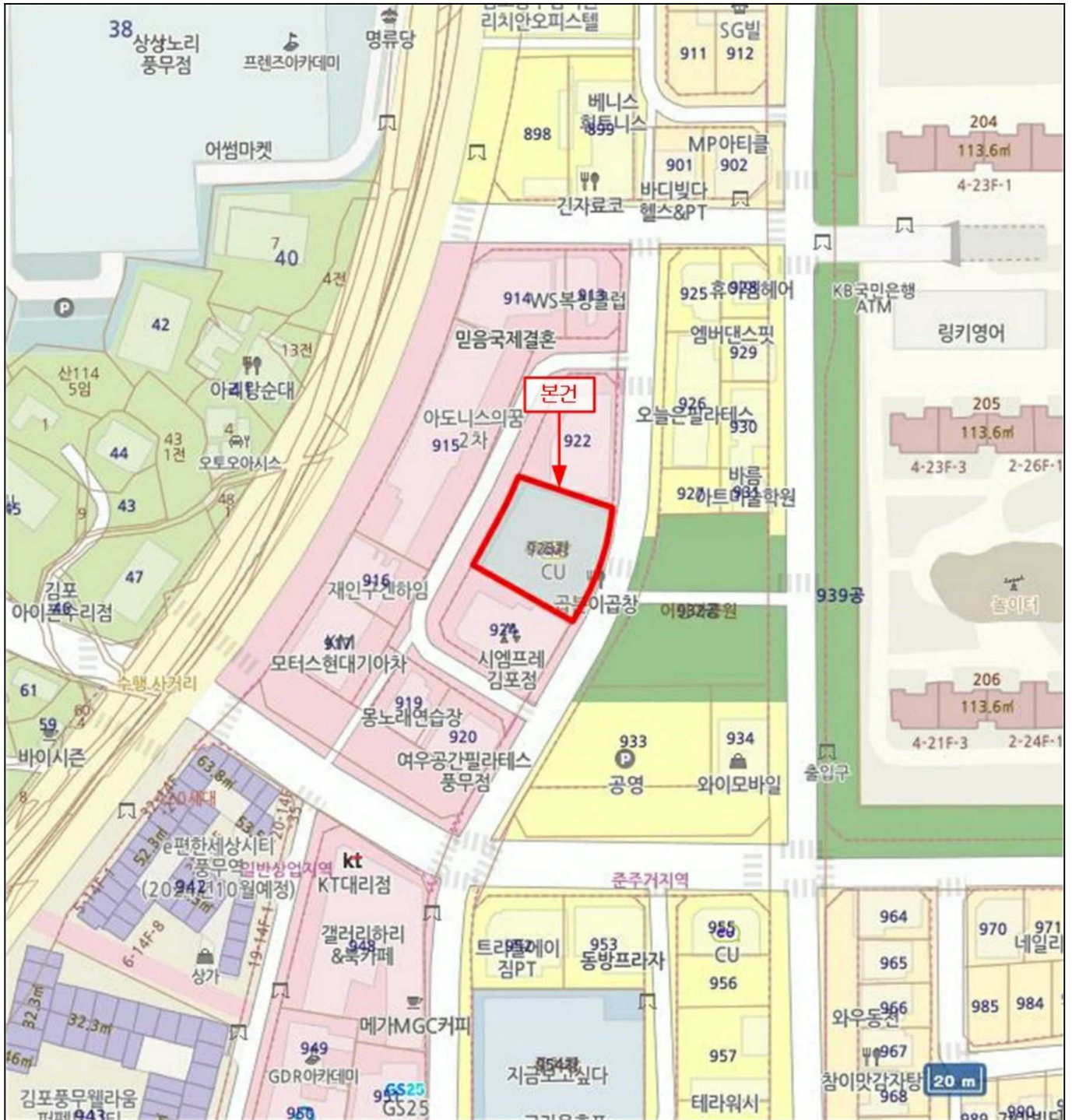
소재지	경기도 김포시 풍무동 923 행복한타워 1층 112호
-----	-------------------------------



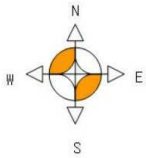
위치도



소재지	경기도 김포시 풍무동 923 행복한타워 1층 112호
-----	-------------------------------

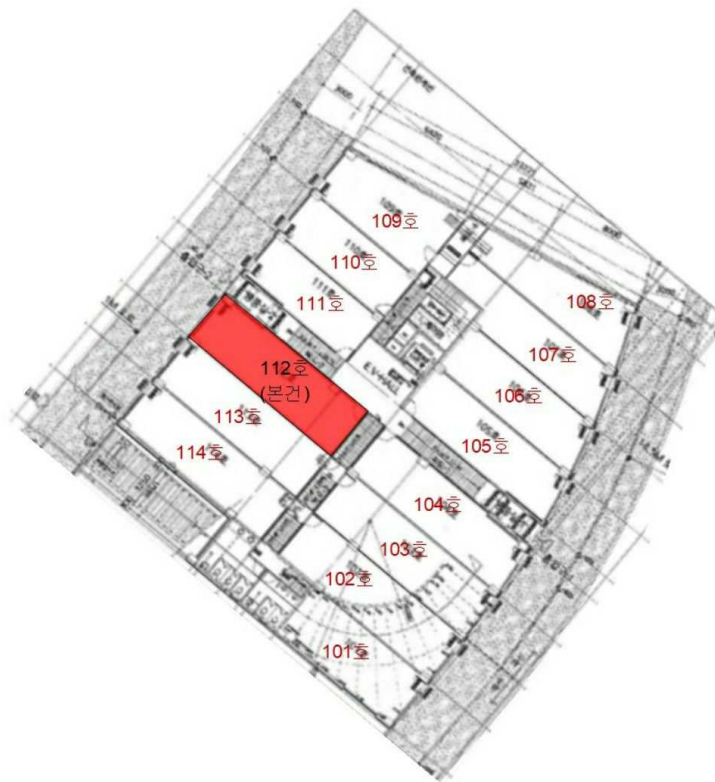


건물개황도



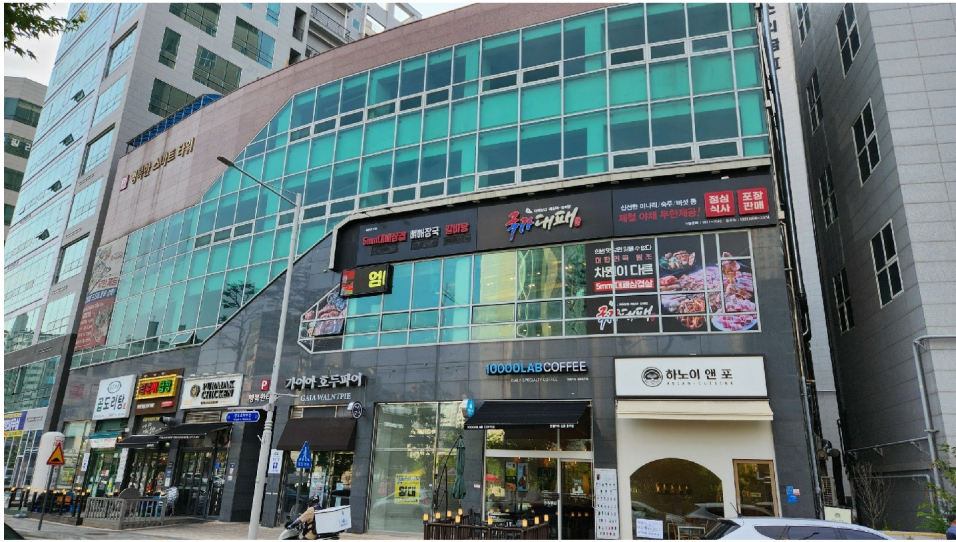
NON SCALE

호별배치도면



본건 : 경기도 김포시 풍무동 923
"행복한타워" 제1층 제112호

※ 본건 호별배치도면은 이해를 돕기 위하여 "건축물현황도면"을 도시한 것으로 실제와는 상이할 수 있으므로 유의하시기 바랍니다.



()



()



()



1



(1 112)