

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 부경 주식회사 소유물건
(2025타경34417)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 송애순

감정평가서번호: 동서25A091502

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.

동서감정평가사사무소

[부동산] 감정평가표

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

감정평가사 (인)
이진순

감정평가액	육억일천삼백만원정 (₩613,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	부경 주식회사 (2025타경34417)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.18	2025.09.15 ~ 2025.09.18	2025.09.19		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	-	613,000,000 백
	합계					₩613,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 장기동 소재 ‘김포경찰서’ 북서측 인근에 위치하는 근린생활시설 (통칭: 베네치아의아침) 3층 근린301호 및 3층 근린305호에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 ‘시장가치’ 를 기준으로 감정평가하고 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점

본건 평가 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사가 완료된 2025. 09. 18. 입니다.

4. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격치성요인과 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 조항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토 및 조정은 생략하고 같은 구분건물 감정평가선례 등의 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그 밖의 사항

(1) 본건의 호별위치는 ‘집합건축물대장상에 첨부된 건축물현황도’ 를 근거로 확인하였습니다.

(2) 현장조사 시점 기준, 3층 전체호수는 체육단련장(휘트니스)로 이용 중이며 본건 기호2는 내부 일부 경계 벽체가 없는 상태이나 집합건축물대장상의 건축물현황도 등에 의해

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본래 본건 구분건물의 위치와 면적 특성이 가능하고 비교적 경계벽 복원이 용이한 점, 경계 복원에 과다한 비용이 소요되지 않는 점 등을 고려하여 감정평가하였습니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 김포시 장기동 2025-3 [도로명주소: 경기도 김포시 태장로 780]				
건물명/동/층/호	(통칭: 베네치아의아침) 3층 근린301호 · 3층 근린305호				
집합건축물대장상 용도	근린생활시설 (체력단련장)	사용승인일	2018. 07. 05.		
면적	구분 (층/호수)		전유면적 (㎡)	공용면적 ^{*)} (㎡)	대지권면적 (㎡)
	기호 1	3층 근린301호	58.3917	58.7521	14.3236
	기호 2	3층 근린305호	82.1031	82.6101	20.1401

^{*)}공용면적은 집합건축물대장상의 '공용부분' 면적임

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 거래사례 선정

인근지역 내 거래사례 중, 본건과 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 있다고 판단되는 거래사례#1을 선정하였습니다.

(2) 유사부동산 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부감정평가정보체계(KAIS)]

구분	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (전유면적당단가)	거래시점 (사용승인일)
#1	장기동 2077-□	○○ 메디컬 프라자	3층 30*호	220.02	47.2126	900,000,000 (@4,090,537)	2022.10.05
							2017.02.06
#2	장기동 2039-□	○○○ 프라자	5층 50*호	75.05	28.82	284,000,000 (@3,784,143)	2023.07.08
							2016.12.23

4. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 거래사례#1은 매도자와 매수자 간의 정상적인 거래사례 범위 내의 사례라고 판단됩니다. (1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표하는 상업용부동산 지역별 자본수익률 중, 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있는 ‘경기 자본수익률[집합상가]’을 활용하여 시점수정치를 산정 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[자료출처: 한국부동산원]

자본수익률(%)		산 출 식	시점수정치
22년 4분기	0.15	2022.10.05. ~ 2025.09.18. 시점수정: $(1 + 0.0015 \times 88/92) \times (1 - 0.0007)$ $\times (1 + 0.0001) \times (1 - 0.0004)$ $\times (1 + 0.0022) \times (1 + 0.0036)$ $\times (1 + 0.0043) \times (1 + 0.0032)$ $\times (1 + 0.0015) \times (1 + 0.0007)$ $\times (1 + 0) \times (1 + 0 \times 80/91)$	≈ 1.01604
23년 1분기	-0.07		
23년 2분기	0.01		
23년 3분기	-0.04		
23년 4분기	0.22		
24년 1분기	0.36		
24년 2분기	0.43		
24년 3분기	0.32		
24년 4분기	0.15		
25년 1분기	0.07		
25년 2분기	0		

* 미발표 자본수익률에 대하여는 기 발표된 종전 분기 자본수익률 연장적용

6. 가치형성요인의 비교

요인 구분	세 부 항 목	비 고
외부 요인	고객유동성과의 적합성, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등) 등	대체로 유사합니다. (1.00)
내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체 공실률, 건물관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대 비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등	대체로 유사합니다. (1.00)
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 관리상태 등	본건 기호1,2는 거래사례#1 대비 호별요인 중 전용률에서 열세하나 전유부분의 면적에서 우세합니다. (1.05)
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	유사합니다. (1.00)
가치형성요인 비교치 결정		1.00 x 1.00 x 1.05 x 1.00 ≈ 1.050

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 거래사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 면적비교

구분	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
기호 1	900,000,000	1.00	1.01604	1.050	$\frac{58.3917}{220.02}$	254,818,862 (@4,363,956)	255,000,000
기호 2	900,000,000	1.00	1.01604	1.050	$\frac{82.1031}{220.02}$	358,294,390 (@4,363,956)	358,000,000

III. 참고가격 자료

1. 매매호가 수준

인근지역 내, 본건 근린생활시설과 가치형성요인 등에서 비교성있는 3층 기준 전유면적 ㎡당 호가 수준은 4,000,000원/㎡ ~ 4,500,000원/㎡ 내외로 조사됩니다.

2. 감정평가 선례

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (전유㎡당단가)	기준시점
							사용승인일
① 장기동 2025-□	○○○○ 타워	3층 30*호	90.1	20.642	담보	360,000,000 (@3,995,560)	2024.05.23
							2017.08.28
② 장기동 2025-□	○○○○ 타워	3층 30*호	95.12	21.7922	담보	380,000,000 (@3,994,953)	2024.05.23
							2017.08.28

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (전유㎡당단가)	기준시점
							사용승인일
③ 장기동 2039-□	○○ 프라자	4층 40*호	54.32	18.81	담보	190,000,000 (@3,497,790)	2024.07.17
							2015.09.21
④ 장기동 2079-□	○○ 프라자	5층 50*호	80.8	18.861	경매	286,000,000 (@3,539,603)	2024.08.23
							2017.03.15

IV. 감정평가액 결정

1. 결정의견

참고가격자료 등에 의해 상기 거래사례비교법에 의한 기호1,2 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 감정평가대상의 평가목적 및 부동산의 가격 추이 등을 종합 참작하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액

구분	소재지		전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
기호 1	경기도 김포시 장기동 2025-3	3층 근린301호	58.3917	14.3236	255,000,000
기호 2	경기도 김포시 장기동 2025-3	3층 근린305호	82.1031	20.1401	358,000,000
합 계					₩613,000,000

[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		
2.				(내)			358,000,000	
				3층 근린305호 철근콘크리트구조	82.1031	82.1031		
				1. 대지권 (소유권)	20.1401 ----- 1,692.8	20.1401		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 107,400,000 250,600,000	
합 계							₩613,000,000.-	
			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 장기동 소재 '김포경찰서' 북서측 인근에 위치하며 부근은 아파트 단지, 오피스텔, 근린생활시설 및 공원 등이 소재합니다.

(2) 교통상황

본건까지 제차량 진·출입 무난하며, 인근에 버스정류장이 소재합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 중 3층 근린301호 및 3층 근린305호로서,
 외벽: 페어글래스 및 외장석재 붙임 마감.
 내벽: 수성페인팅 등 마감.
 천정: 텍스 마감.
 창호: 페어글래스 창호입니다.

(4) 이용상태

'근린생활시설(라임 휘트니스)' 로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

급·배수 및 위생설비, 승강기, 소화전, 화재탐지설비, 스프링쿨러설비 등을 갖추고 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

[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) | |

인접지와 등고 평탄한 가장형 토지를 업무시설 및 근린생활시설 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

남동측, 북서측 및 남서측으로 로폭 약 30m, 12m, 10m 내외의 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역(2014-11-27), 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 대로2류(폭 30m~35m)(2014-11-27)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2014-11-27)(특수도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2014-11-27)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(장기처리분구)<하수도법>, 토지거래계약에 관한 허가구역(대상자: 외국인 등 용도: 단독다가구아파트연립다세대, 지정기간: 25.8.26.~26.8.25.) 토지정보과 문의).

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상처리하였습니다.

위 치 도



소재지	경기도 김포시 장기동 2025-3 (통칭: 베네치아의아침) 3층 근린301호외
-----	---

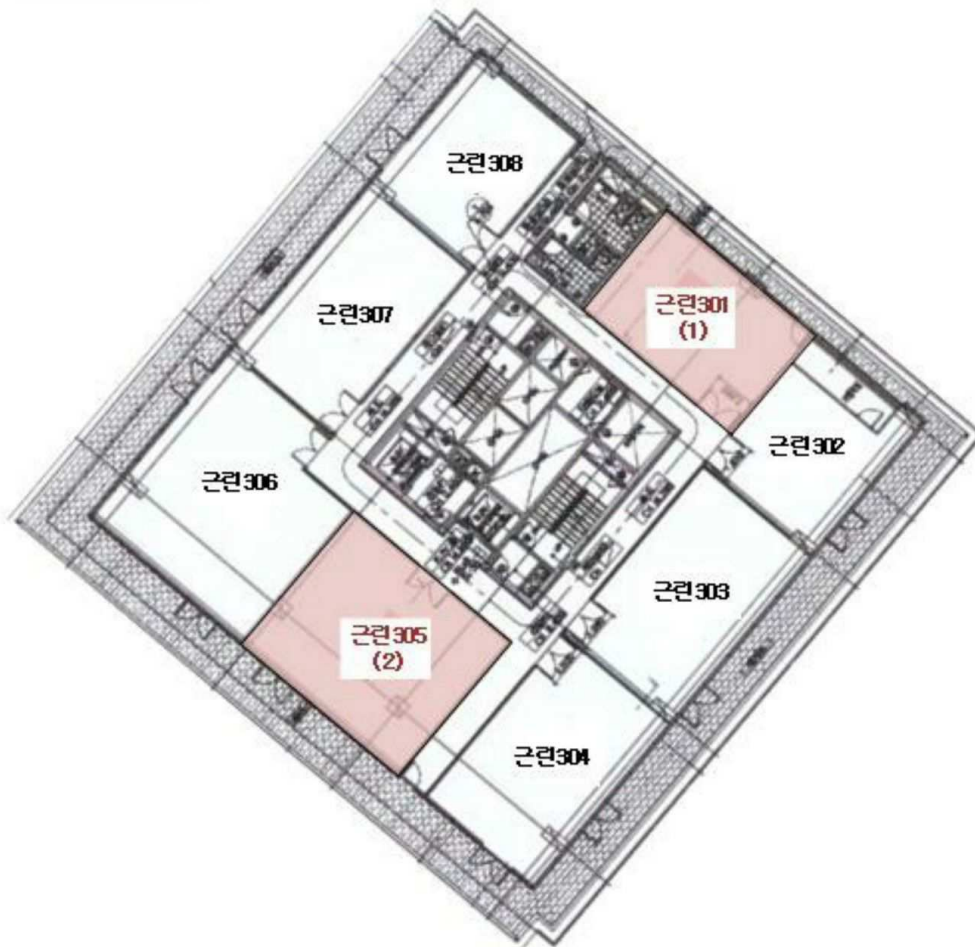


건물개황도

* 본 건 : 경기도 김포시 장기동 2025-3

(통창: 베네치아익아침) 3층 근린301호 · 3층 근린305호 *

Free Scale



[3층 호별배치도]

- 호별배치도 표시는 집합건축물대장상의 건축물현황도에 의함 -



[]



[]



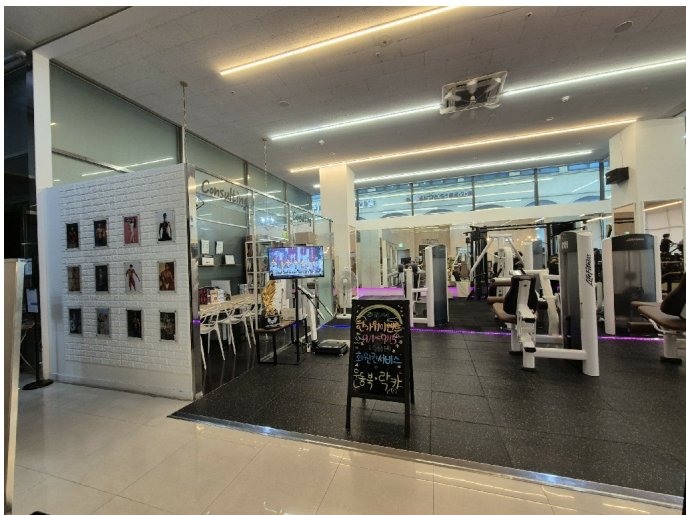
[]



[]



[1: 3 301]



[2 3 305]