

# 감정평가서

건명	허아영 소유물건(2025타경32612)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경
감정서번호	M2502191

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.

도원감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
장명환

감정평가액	육억오백만원정 (₩605,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	허아영 (2025타경32612)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.26	2025.02.25 ~ 2025.02.26	2025.02.28		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-	605,000,000  백
	합계					₩605,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포기 구래동 소재 "구래초등학교" 서측 인근에 위치하는 보연위너비(통칭 보연그랑플러스 I)(제1,2종근린생활시설, 교육연구시설) 1층 103호(소매점)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매(임의) 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

### 3. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 2월 26일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 대상물건 내역

1동의 건물	소재지	주용도	층수	사용승인일
	구래동 6890-4	제1,2종 근린생활시설 교육연구시설	지상6층 지하2층	2016.4.25.
본건	층.호수	전유면적	공유면적	대지지분
	1층 103호	41.76㎡	34.08㎡	14.895㎡

※본건이 속한 건물은 총23개호수로 구성되어 있음.

### 6. 그 밖의 사항

--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가방법의 종류

구분소유부동산의 평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 평가방법을 적용하고 있음.

- 1)구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정.비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례 비교법”
- 2)1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로 평가하고, 건물은 원가법으로 평가한 후 대상 구분소유권에 배분하는 “원가법”
- 3)수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적절한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”

### 2. 감정평가방법의 적용 및 검토

본건 집합건물은 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근의 상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별/향별/위치별 효용성 등 제반 가격형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권.대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함을 규정하고 있는 바 대상 및 인근 유사부동산의 수익성 및 원가성을 참작하되 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하므로 합리성 검토를 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 비교사례의 선정

인근지역 내의 비교사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근의 거래사례인 <사례 #2>를 선정함.

[거래사례]

(출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원KAIS)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (전유단가)	거래시점
							사용승인일
#1	구래동 6871-1○	○○○	1/○○	23.99	6.42	341,200,000 (@14,222,590)	24.6.26
							22.4.8
#2	구래동 6871-5○	○○○	1/○○	31.78	9.3046	472,692,000 (@14,873,880)	24.3.18
							20.1.22
#3	구래동 6889-○	○○○	1/○○	46.87	16.0771	700,000,000 (@14,934,930)	21.4.1
							15.11.20

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[평가전례]

(출처: 감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가지점	
								사용승인일	
#4	구래동 6890-○	○○○	1/○○	45.86	15.94	601,000,000 (@13,105,100)	경매	24.8.13	
								15.6.22	
#5	구래동 6890-○	○○○	1/○○	46.8	17.64	563,000,000 (@12,029,910)	담보	24.8.6	
								19.1.31	
#6	구래동 6871-5○	○○○	1/○○	42.41	12.05	646,000,000 (@15,232,260)	경매	23.12.1	
								21.1.22	

## 2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

## 3. 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “분기별 경기도 집합매장용부동산 자본수익률” 를 활용하여 산정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 시점 수정치 산출(2024.3.18.~2025.2.26.)

- ▶ 자본수익률 : 2024년 01분기 : 0.02  
                   2024년 02분기 : -0.08  
                   2024년 03분기 : -0.1  
                   2024년 04분기 : -0.2  
                   2025년 01분기 : -0.2 (2024년 04분기 자료)
- ▶ 시점수정치 :  $(1+0.0002*14/91)*(1-0.0008)*(1-0.001)*(1-0.002)*(1-0.002*57/92)$   
                   ≒ 0.99500

### 4. 가치형성요인비교

#### (1) 개별요인 비교항목

조    건	항          목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환 경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	0.98	비교사례 보다 가로조건 등에서 약2%열세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	0.97	비교사례 보다 노후도 등에서 약3%열세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.03	비교사례보다 위치별 요인이 약3%우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		0.979		1.00 x 1.00 x 0.95

### 5. 비준가격

비교사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
472,692,000	1.00	0.99500	0.979	41.76/ 31.78	605,000,000

# 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				
(1)	경기도 김포시 구래동 보연워너비 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강9로 30  1. 동소	6890-4	제1,2종 근린생활 시설 교육연구 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층						
						지2층	585.48			
						지1층	585.48			
						1층	412.8			
						2층~6층(각)	432.12			
						대	735.3			
						(내) 철근콘크리트구조 1층 103호	41.76	41.76	605,000,000	비준가격
						1. 소유권	14.895			
						대지권	-----	14.895		
							735.3			
						토지·건물	배분내역			
						토 지 :	181,500,000			
						건 물 :	423,500,000			
	<b>합 계</b>						<b>₩605,000,000.-</b>			
			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

경기도 김포기 구래동 소재 "구래초등학교" 서측 인근에 위치하는 보연워너비(통칭 보연그랑플러스 I)내에 소재하며, 인근일대는 상업용부동산, 학교, 아파트단지 등으로 이루어진 지역임.

## (2) 교통상황

중로변에 위치하여 본 건물까지 차량접근 용이하고 인근에 버스정류장이 소재하며, 북동측 직선거리 약600미터 지점에 구래역이 위치함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층건 내 1층 103호로서  
 외벽 : 돌붙임, 타일붙임, 페인팅 등 마감.  
 내벽 : 페인팅 등 마감.  
 창호 : 알루미늄샷시 창호임.

## (4) 이용상태

근린생활시설(함초롬약국)로 이용중임.

## (5) 설비내역

공용위생설비, 엘리베이터설비, 화재경보설비, 지하주차설비 등 되어있음.

# 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

제형에 유사한 토지로서 대체로 평지이며, 근린생활시설 및 교육연구시설 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

서측으로 폭20미터, 동측으로 폭10미터 정도의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 소로1류(폭 10m~12m)(2014-11-27)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-11-27)(접함) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-06-22)(김포 구래초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-06-28)(반디유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(나래중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(나비초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 도로구역(지방도355호선)<도로법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법> 본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니 인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

기 타 : 본건 내부이용상태는 관계인 부재로 인하여 건축물현황도 및 탐문조사에 의거

## 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) |          |

하였으며, 동 유형 구분건물의 일반적인 설비상황을 기준하여 평가하였으니  
경매진행시 참고하시기 바람.

# 광역위치도



소재지	경기도 김포시 구래동 6890-4 보연워너비 1층 103호
-----	----------------------------------



# 위 치 도

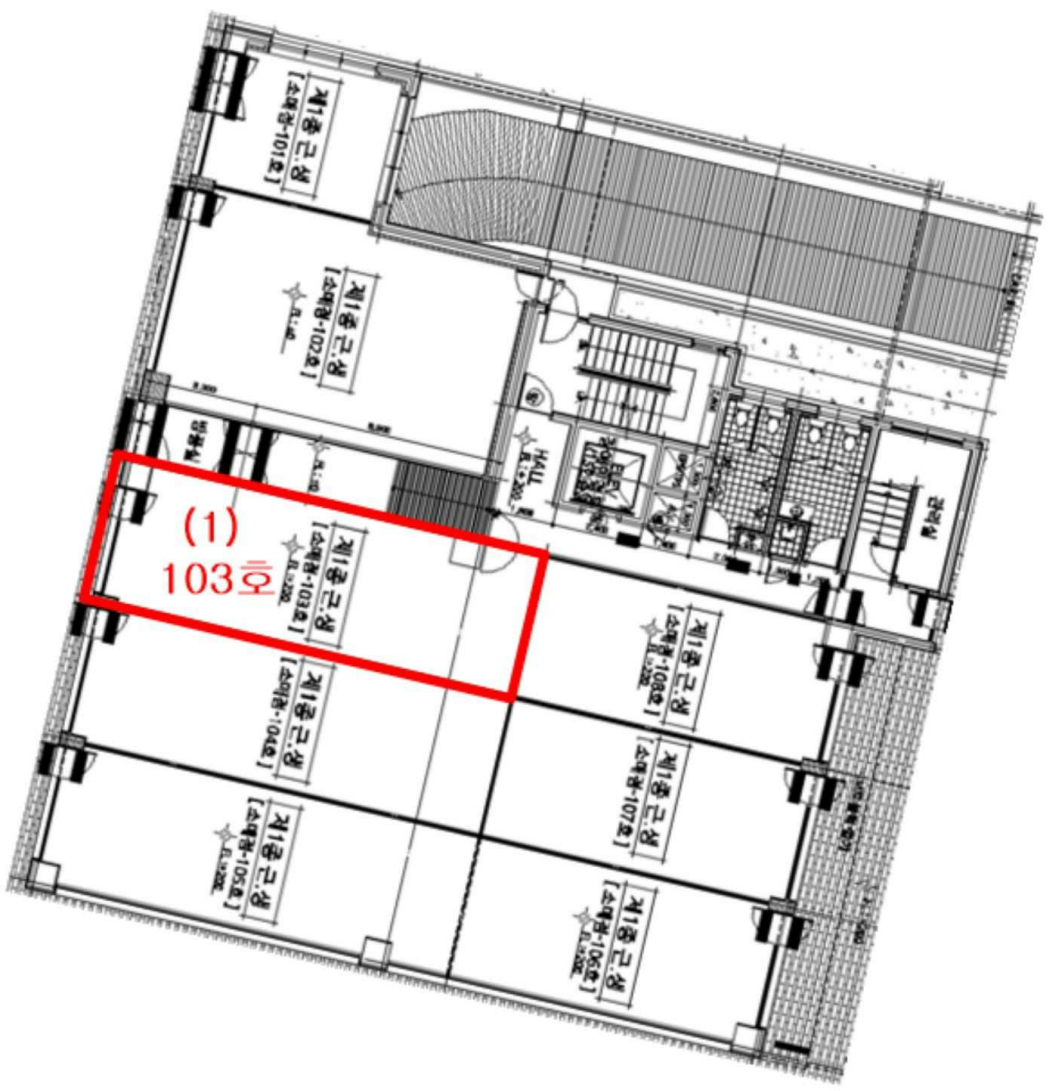


소재지	경기도 김포시 구래동 6890-4 보연위너비 1층 103호
-----	----------------------------------



# 건물개황도

1층 호별배치도



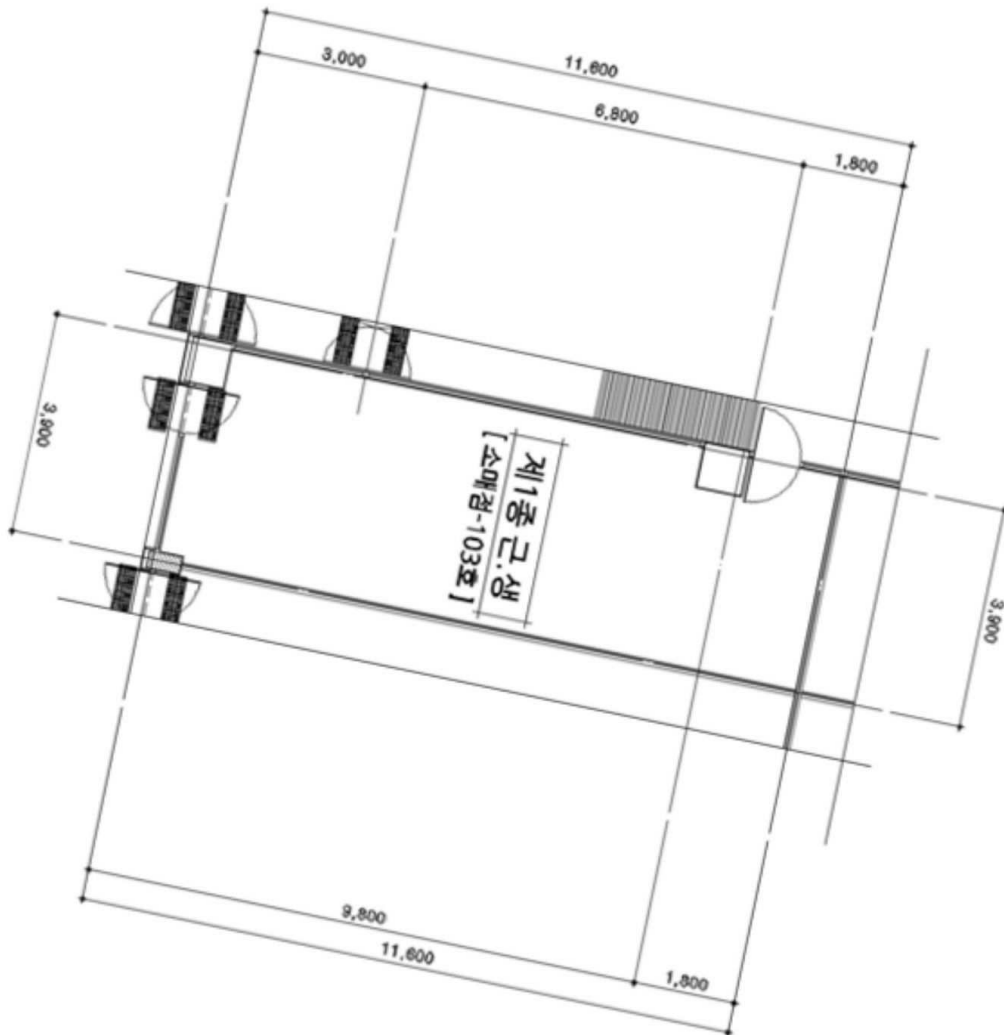
# 내부 구조도



소재지

경기도 김포시 구래동 6890-4 보연워너비 1층 103호

103호 평면도



# 항공 사진

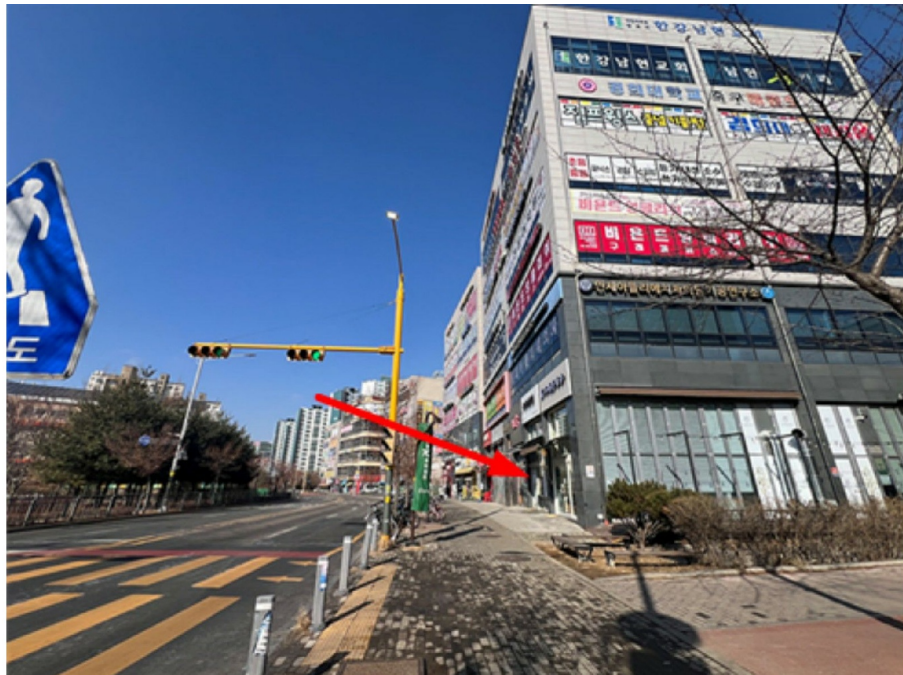
NONE SCALE





<

>



<

>



< >



< >



< >



< >