

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 방성철 소유물건(2025타경32827)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 박인진

감정평가서번호: KI경근15031122



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.

K-land감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 일 환

감정평가액	일십삼억이천이백만원정(₩1,322,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	방성철 (2025타경32827)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.21	2025.03.17 ~ 2025.03.21	2025.03.24		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	1,322,000,000
	합계					₩1,322,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(구분건물)감정평가명세표

물건번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	경기도 김포시 운양동	1296-3 더리버뷰	업무시설, 제1.2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
	[도로명주소] 경기도 김포시 김포한강11로 328			지2층	2,813.51			
				지1층	4,389.77			
				1층	2,813.59			
				2층	2,812.85			
			3층~5층 각	2,977.44				
	1. 동소	1296-3	대	준주거지역	5,015.4			
	동소	1296-3 위 지상	(휴게 음식점)	(내) 철근콘크리트조 1층 119호	40.95	40.95	661,000,000	- 비준가격 - 공용부분 면적 포함 - 현황 '공실'
			소유권	1 × ---	19.88	19.88		
			대지권		5,015.4 × --	5,015.4		
				토지·건물		배분내역		
				토 지 :		132,200,000		
				건 물 :		528,800,000		
2	동소	1296-3 위 지상	(휴게 음식점)	(내) 철근콘크리트조 1층 120호	40.95	40.95	661,000,000	- 비준가격 - 공용부분 면적 포함 - 현황 '공실'
			소유권	1 × ---	19.88	19.88		
			대지권		5,015.4 × --	5,015.4		
				토지·건물		배분내역		
				토 지 :		132,200,000		
				건 물 :		528,800,000		
합 계							₩1,322,000,000.-	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 운양동 소재 “운양역(김포골드라인)” 북동측 인근에 위치하는 구분건물(통칭 더리버뷰 1층 119호, 120호)에 대한 인천지방법원 부천지원의 (임의)경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 기준(근거)

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 감정평가법)」 및 「감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)」 등 관계법령과 감정평가의 일반적인 이론에 근거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 감정평가의 방법

본건 대상물건은 구분건물으로서 「감칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성 등을 검토하고 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기준시점

본건은 「감칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025.03.21일을 기준시점으로 하였음.

6. 기타 참고사항

가. 본건 감정평가대상 물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거 하였으며, 「감칙」 제10조 제1항에 따라 2025.03.21일에 실지조사를 통하여 대상물건을 확인하였음.

나. 대상물건의 내부구조 및 이용상태 등은 집합건축물대장을 기초한 표준적인 이용상황 및 건축물현황도면 등을 기준하였음.

다. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원의 “토지·건물 배분비율표(2012년)”를 기준으로 토지와 건물의 가액을 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 표기하였으니 업무에 참고바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가 방법의 개요

- 가. 감정평가 방식에는 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 감정평가조건 등에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.
- 나. 원가방식으로는 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법이 있음.
- 다. 비교방식으로는 「감정평가법」 등에 따라 대상토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역 표준지의 공시지가를 기준으로, 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 공시지가기준법과 대상물건과 가격형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법이 있음.
- 라. 수익방식으로는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 수익환원법이 있음.

2. 감정평가방법의 적용

본건 대상물건은 구분건물로서 「감칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성 등을 검토하고 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개황

소재지	경기도 김포시 운양동 1296-3 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강11로 328						
건물명칭	(통칭) 더 리버뷰						
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적(m ²)		규모		
	대	준주거	5,015.4		지하2층/지상5층		
	구조	연면적(m ²)	주용도		사용승인일		
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	23,186.04	업무시설, 제1,2종 근린생활시설, 운동시설, 의료시설		2018.10.18		
감정평가 대상물건 개요	기호	층,호수	면적(m ²)			소유권 대지권 (m ²)	용도 <*2>
			전유	공용<*1>	합계		
	1	1층 119호	40.95	47.86	88.81	19.88	휴게음식점
2	1층 120호	40.95	47.86	88.81	19.88	휴게음식점	

<*1>: 공용부분면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계임.

<*2>: 기준시점 현재 공실상태임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

구분	소재지	건물명	용도	층/ 호명칭	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
								사용승인일
A	운양동 1296-2	더파크뷰 테라스	근린시설	1층 1**호	41	19.35	751,580,000 (18,575,121원/㎡)	2024.08.13
								2017.11.02
B	운양동 1297-9	운양 프라자	근린시설	1층 1**호	38.07	8.58	600,000,000 (15,760,441원/㎡)	2024.11.02
								2014.05.12

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

나. 비교거래사례의 선정

대상과 같이 물적 비교가능성이 높다고 판단되는 사례(A)를 비교거래사례로 선정함.

4. 사정보정

상기의 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보여지는 바, 별도의 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표하는 “경기 김포한강구역 집합상가 자본수익률” 을 활용하여 산정함.

구분		1Q	2Q	3Q	4Q	'24.08.13 ~ '25.03.21
경기 김포한강구역 집합상가 자본수익률	2024년	0.02	-0.08	-0.1	-0.2	$(1-0.001*49/92)*(1-0.002)*(1-0.002*80/92)$ ≒ 0.99573

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가격형성요인 비교 [기호(1)(2) vs 비교거래사례(A)]

구분		격차율 (대상/ 비교사례)	비고
요인 특성	세부항목		
단지외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	0.97	대상이 고객의 유동성과의 적합성 등에서 다소 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
단지내부 요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개별적 요인	층별 효용	1.00	대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.90	본 지역은 거래시점에 비해 상권이 쇠락함.
누계		0.873	상승식

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적비교 (㎡)	시산가격 (원)
1	761,580,000	1.00	0.99573	0.873	40.95/41	661,000,000
2	761,580,000	1.00	0.99573	0.873	40.95/41	661,000,000

※ 비준가격은 십만 단위에서 반올림하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산 탐문조사

가격(호가)수준(본건 유사물건)	1층 전유면적 기준 : 16,000,000원/㎡ 내외	조사처 : 정보사이트, 인근부동산
-------------------	----------------------------------	-----------------------

2. 인근 평가전례

구 분	소재지	건물명	층/ 호명칭	전유 면적(㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
							사용승인일
①	운양동 1296-3	더 리버뷰	1층 1**호	40.95	839,000,000 (20,488,400원/㎡)	법원경매	2024.07.05
							2018.10.18
②	운양동 1296-3	더 리버뷰	1층 1**호	40.95	773,000,000 (18,876,678원/㎡)	담보	2023.09.01
							2018.10.18
③	운양동 1296-3	더 리버뷰	1층 1**호	40.95	729,000,000 (17,802,198원/㎡)	담보	2023.07.07
							2018.10.18
④	운양동 1296-3	더 리버뷰	1층 1**호	52.52	807,000,000 (15,365,575원/㎡)	법원경매	2025.01.06
							2018.10.18

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 본건 거래사례

등기사항전부증명서 상 2023.08.10일에 기호1(119호)과 기호2(120호)를 합하여 1,696,000,000원에 거래된 것으로 등재되어 있음.

4. 법원경매 통계분석 [출처:대법원]

구 분	경기도 김포시 (2024.03 ~ 2025.02)			
	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
상가	8	1	12.5%	61%
오피스텔	297	67	22.6%	61%
근린시설	351	51	14.5%	44.8%

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(탐문조사 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

소재지 : 경기도 김포시 운양동 1296-3 (통칭) 더리버뷰					
기호	대상물건	전유면적 (㎡)	대지소유 지분(㎡)	감정평가액 (원)	비고 (토지건물 배분 비율에 의한 가액(원))<*1>
1	1층 119호	40.95	19.88	661,000,000	토지: 132,200,000 건물: 528,800,000
2	1층 119호	40.95	19.88	661,000,000	토지: 132,200,000 건물: 528,800,000

<*1>:비주거용 집합건물(수두권 매장용빌딩 5층 이하)의 토지·건물 배분비율표(한국부동산원, 2007년)

구분	지하		1층		2층		3~5층	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
수두권 매장용빌딩 5층 이상	3.1~4.1	6.9~5.9	1.5~2.5	8.5~7.5	2.6~3.6	7.4~6.4	2.9~3.9	7.1~6.1

위 배분비율표를 기준하여 기호(1,2)의 토지·건물배분비율을 “2 : 8” 으로 결정하였음.

(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

대상물건은 경기도 김포시 운양동 소재 "운양역(김포골드라인)" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 상업용건물, 오피스텔, 아파트단지, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 운양역역세권의 상업지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 고려 시 제반 교통상황은 비교적 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 1층 119호 및 120호로서,
(2018.10.18 사용승인)

외벽 : 석재붙임 등 마감.
창호 : 샷시창호 등

(4) 이용상태

공부상 휴게음식점으로 등재되어 있으며, 기준시점 현재 공실상태임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 도시가스인입설비 등이 갖추어져 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

인접필지와 등고평탄한 장방형 토지로서, 업무시설, 제1,2종근린생활시설 등의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 동측으로 각각 로폭 역20미터 및 15미터 내외의 지선도로(김포한강11로)에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 종로1류(폭 20m~25m)(접함), 종로2류(폭 15m~20m)(2014-11-27)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(하늘빛중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(운양처리분구)<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(청소행정과 확인)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

(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) | |

- 본건 건물은 2018.10.18에 사용승인되어 약6년이 경과하였으나 상권이 활성화되지 못한 상태이며, 기준시점 현재 1층의 경우 대상물건 포함 많은 상가가 공실상태임.

위 치 도

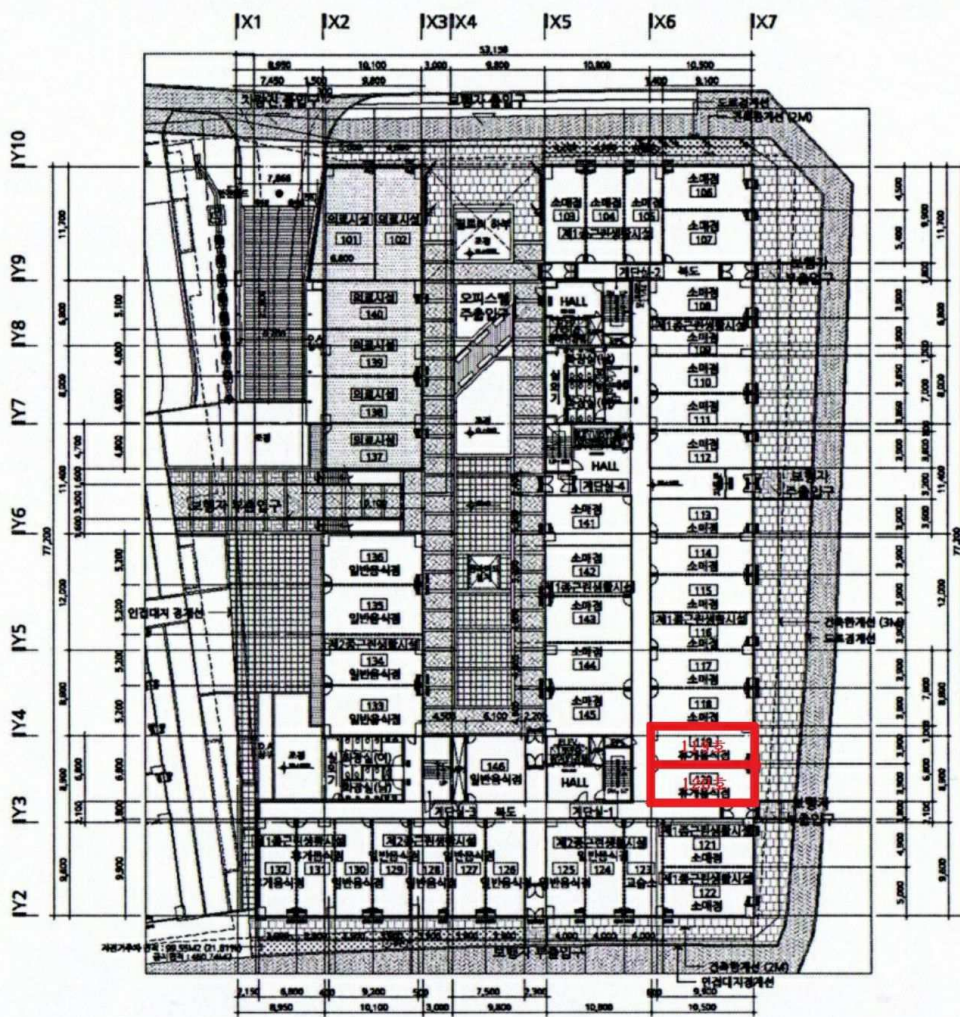


소재지

경기도 김포시 운양동 1296-3 더리버뷰 1층 119호, 120호



건물개황도(호별배치도)





(119 , 120)



()



()