

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김영석 소유물건(2025타경33963)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
송애순

감정평가서번호: BZW250717-1060

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.

비즈웰감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
손 은 하

감정평가액	팔억사천사백만원정 (₩844,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김영석 (2025타경33963)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.31	2025.07.31	2025.08.04		
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	구분건물	1개호	-	844,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩844,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 운양동 소재 더리버뷰 1층 113호(집합건축물대장상 전유면적 : 40.95㎡)로서 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 31일로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 07월 31일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그밖의 사항

- 1) 본건 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가 격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 2) 본 평가는 법원의 경매를 위한 평가로서, 담보, 보상, 소송 등 타 목적의 평가와는 평가가액이 상이할 수 있음에 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 대상물건 개요

기호	소재지	경기도 김포시 운양동 1296-3 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강11로 328			
1	건물명, 층, 호수	더리버뷰 1층 113호			
	집합건축물대 장상 용도	소매점	사용승인일	2018. 10. 18	
	면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	
		40.95	47.86	19.88	

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(※ 자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	용도	층/호 수	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
A	운양동 1296-**	근린생활 시설	1층/ ○○호	38.61	18.75	800,000,000	2023. 11. 01
							2018. 10. 18

2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 평가 대상 구분건물의 인근에 소재하는 구분건물로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 것으로 판단되는 거래사례인 바 <사례 기호 A>를 적용 거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

<사례 기호 A>는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

본건 구분건물은 한국부동산원이 조사 발표하는 상업용부동산 임대동향조사의 지역별 자본수익률 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 경기도 상업용부동산(집합상가) 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정함.

1) 기호 1 시점수정치 산출(2023.11.01~2025.07.31)

2023년 3분기	2023년 4분기	2024년 1분기	2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 4분기	2025년 1분기	2025년 2분기	2025년 3분기
-0.04	0.22	0.36	0.43	0.32	0.15	0.07	0.00	미발표
산정								
$(1+0.0022*61/92)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)$ $*(1+0)*(1+0*31/91) \approx 1.01484$								
시점수정치								
1.01484								

※ 2025년 3분기 이후의 전국 상업용 부동산 자본수익률이 미발표되어 직전분기인 2025년 2분기의 경기도 상업용 부동산 자본수익률을 연장 적용하여 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
요인구분	세부항목	사례	대상	
단지 외부요인	고객 이동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	본건 구분건물은 사례 구분건물 대비 단지외부요인은 대등함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	본건 구분건물은 사례 구분건물 대비 단지내부요인은 대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유면적의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.98	본건 구분건물은 사례 구분건물 대비 위치별 효용 등 호별요인은 다소 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		0.980		$1.00 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	시산가액 (원)
1	800,000,000	1.00	1.01484	0.980	40.95 /38.61	≒ 843,854,836

7. 참고가격 자료

1) 인근 부동산 가격수준

유사형 가격수준	유사층 기준 위치, 면적 등에 따라 전유면적기준 16,000,000원/㎡ ~ 21,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.
-------------	--

2) 인근 평가전례

기호	소재지	용도	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
								사용승인일
a	운양동 1296-**	근린 생활 시설	1층/ ○○호	40.43	19.63	법원 경매	833,000,000	2024.12
								2018.10
b	운양동 1296-**	근린 생활 시설	1층/ ○○호	40.95	19.88	법원 경매	839,000,000	2024.07
								2018.10
c	운양동 1296-**	근린 생활 시설	1층/ ○○호	39.60	19.24	법원 경매	845,000,000	2024.07
								2018.10

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 감정평가액 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액이 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)와 비교할 때 합리성이 인정되어 다음과 같이 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

기 호	감 정 평 가 액	비 고
1	844,000,000	-
합 계	844,000,000	

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 김포시 운양동 1296-3					
건 물 명	더리버뷰 1층 113호					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	(1동의 건물의 표시) 경기도 김포시 운양동 1296-3 더리버뷰	업무시설 및 제1.2종근린 생활시설			844,000,000	[도로명주소] 경기도 김포시 김포한강11로 328
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층					
	지2층		4,237.51			
	지1층		4,389.77			
	1층		2,813.59			
	2층		2,812.85			
	3층		2,977.44			
	4층		2,977.44			
	5층		2,977.44			
	(전유부분의 건물의 표시) 1층 113호 철근콘크리트구조			40.95		
(대지권의 목적인 토지의 표시) 토지의 표시 : 1. 경기도 김포시 운양동 1296-3	대	5,015.4				
대지권의 종류 : 1. 소유권		19.88				
대지권의 비율 : 1.		5,015.4x----	19.88			
			5,014.4			
				토지·건물	배분내역	

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 김포시 운양동 1296-3					
건 물 명	더리버뷰 1층 113호					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토 지 :	253,200,000	
				건 물 :	590,800,000	
	합 계				₩844,000,000.-	
		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 운양동 소재 김포골드라인 '운양역' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 업무시설, 아파트 등이 혼재된 지역으로서 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며 인근에 김포골드라인 '운양역' 및 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통이용편의도는 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 1층 113호로서,
외벽 : 인조석 붙임 및 강화유리 마감 등,
창호 : 샷시창 등임.

(4) 이용상태

본건은 집합건축물대장상 용도는 소매점으로 현황 공실상태임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 업무시설 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 25m, 동측으로 노폭 약 20m 내외의 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종 지구단위계획구역(김포한강신도시), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(2014-11-27)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(하늘빛중학교) <교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시 택지개발)<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.

광역 위치도



소재지 경기도 김포시 운양동 1296-3 더리버뷰 1층 113호



위치도



소재지 경기도 김포시 운양동 1296-3 더리버뷰 1층 113호

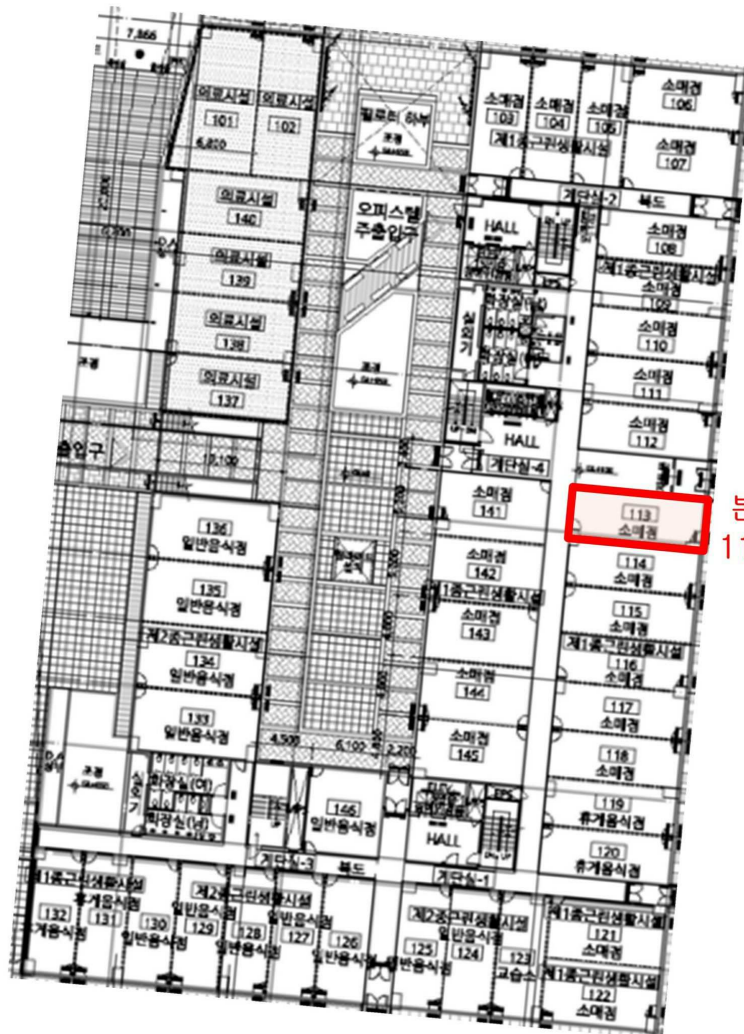


호 별 배치도



소재지 경기도 김포시 운양동 1296-3 더리버뷰 1층 113호

NO SCALE



본건
113호

더리버뷰
1층 113호

사 진 용 지



본건소재 건물전경



본건소재 건물전경

사진용지



본건전경



본건전경

사 진 용 지



본건내부



주위환경

사 진 용 지



주위환경



주위환경