

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 주식회사 오모가리비케이 소유물건(2025타경33319)

의뢰인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경

감정서번호 : 부성20250428-02

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

부성감정평가사사무소

TEL. 032-236-8080 FAX. 032-236-8084

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

김규환

(인)

감정평가액	일십사억오천육백만원정 (₩1,456,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 오모가리비케이 (2025타경33319)		감정평가조건	--		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	--		2025. 04. 29	2025. 04. 28 ~ 2025. 04. 29	2025. 05. 01	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	--	1,456,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩1,456,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 운양동 소재 '운양역(김포골드라인)' 남동측 인근에 위치하는 '그랜드타워' 제1층 제127호 외 1개 호수에 대한 인천지방법원 부천지원 경매8계의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 29일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 28일 ~ 2025년 4월 29일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

미상임.

### 3. 기타 참고사항

- (1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라, 토지,건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 토지,건물 배분비율표를 참조하여 '(구분건물)감정평가 명세표'에 표기하였으니 참고하시기 바람.
- (2) 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 김포시 운양동 1307-4 그랜드타워 제1층 제127호 외 1개호		
도로명주소	경기도 김포시 김포한강1로 254		
주용도	제1,2종근린생활시설, 업무시설		
	151개호		
주구조	철근콘크리트구조		
사용승인	2017.08.01		
건물규모	층수	지하 2층/지상 5층	
	연면적	13,445.04 m <sup>2</sup>	
비고	-		



### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	1/127	일반음식점	60	47.1	107.1	27.55	56.02
(2)	1/128	일반음식점	60	47.1	107.1	27.55	56.02
합계 (2개호)			120	94.2	214.2	55.1	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

### V. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VI. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례 가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

없음.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	대지권			
#1	운양동 1307-4	1/107	일반음식점	48	22.04	700,000,000 (@14,583,333)	2022.09.08 (2017.08.01)	-
#2	운양동 1307-3	1/109	소매점	41.36	14.7	700,000,000 (@16,924,565)	2024.04.02 (2018.10.24)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교 거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1), (2)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 집합상가	-1.017% (0.98983)	거래시점/기준시점	2022.09.08/2025.04.29
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 경기 김포한강구래 2022년 03분기 : 0.25 2022년 04분기 : 0.27 2023년 01분기 : -0.27 2023년 02분기 : -0.29 2023년 03분기 : -0.02 2023년 04분기 : 0.01 2024년 01분기 : 0.02 2024년 02분기 : -0.08 2024년 03분기 : -0.1 2024년 04분기 : -0.2 2025년 01분기 : -0.32 2025년 02분기 : -0.32 (2025년 01분기 자료)
		산식	$(1+0.0025 \times 23 \div 92) \times (1+0.0027) \times (1-0.0027)$ $\times (1-0.0029) \times (1-0.0002) \times (1+0.0001) \times$ $(1+0.0002) \times (1-0.0008) \times (1-0.001) \times (1-0.002) \times$ $(1-0.0032) \times (1-0.0032 \times 29 \div 90) \approx 0.98983$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 (1),(2)] / 비교 사례 #1

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.84	본건이 사례에 비해 위치별 효용에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.840	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액(원)	시산가액(원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
(1)	1/127	60	#1	14,583,333	1.000	0.98983	0.840	12,125,417	727,525,020	728,000,000
(2)	1/128	60	#1	14,583,333	1.000	0.98983	0.840	12,125,417	727,525,020	728,000,000
합계		120	-	-	-	-	-	-	-	1,456,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VII. 참고 가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근	아파트 단지 주변 상가지대	중로변	10,000,000-13,000,000	준주거

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
			전유	대지권			
(1)	운양동 1307-4 1/124	일반음식점	48	22.04	591,000,000	2025.02.12 (2017.08.01)	공매 (국세,지방세)
					(@12,312,500)		
(2)	운양동 1307-4 1/125	일반음식점	48	22.04	591,000,000	2025.02.12 (2017.08.01)	공매 (국세,지방세)
					(@12,312,500)		
(3)	운양동 1307-4 1/126	기타제1종 근린생활시설	48	22.04	591,000,000	2025.02.12 (2017.08.01)	공매 (국세,지방세)
					(@12,312,500)		

(출처: 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## VIII. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

일련번호	평가대상	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
(1)	제1층 제127호	60	27.55	728,000,000
(2)	제1층 제128호	60	27.55	728,000,000
합계		120	55.1	1,456,000,000
결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고 가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

### 2. 기타 참고사항

없음.



## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명    그랜드타워 제1층 제127호 외 1개호

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제128호	60	60	728,000,000	집합 건축물대장상 공용부분 포함 107.1㎡
				소유권 1.x ----- 대지권	27.55 3,243.6 x----	27.55		
						토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 218,400,000 509,600,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩1,456,000,000.-</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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 김포시 운양동 소재 '운양역(김포골드라인)' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 오피스텔, 아파트 단지 등이 소재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철(운양역)이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건 내 제1층 제127호, 제128호로서

외벽 : 석재붙임 등 마감 .  
내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.  
창호 : 페어글라스 등 창호 임.

## (4) 이용상태

"근린생활시설"로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기설비, 지하주차장 설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 토지로 주상용 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측 일부로 중로변과 접하며, 서측으로 중로변의 보행자전용도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 소로3류(폭 8m 미만)(2014-11-27)(특수도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2014-11-27)(특수도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역 <공항시설법>, 상대보호구역(하늘빛중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역 <수도권정비계획법>, 철도보호지구(2019-07-26)(철도과 )<철도안전법>, 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.

# 광역 위치도

소재지	경기도 김포시 운양동 1307-4 그랜드타워 제1층 제127호 외 1개호
-----	--



[ 범례 ]

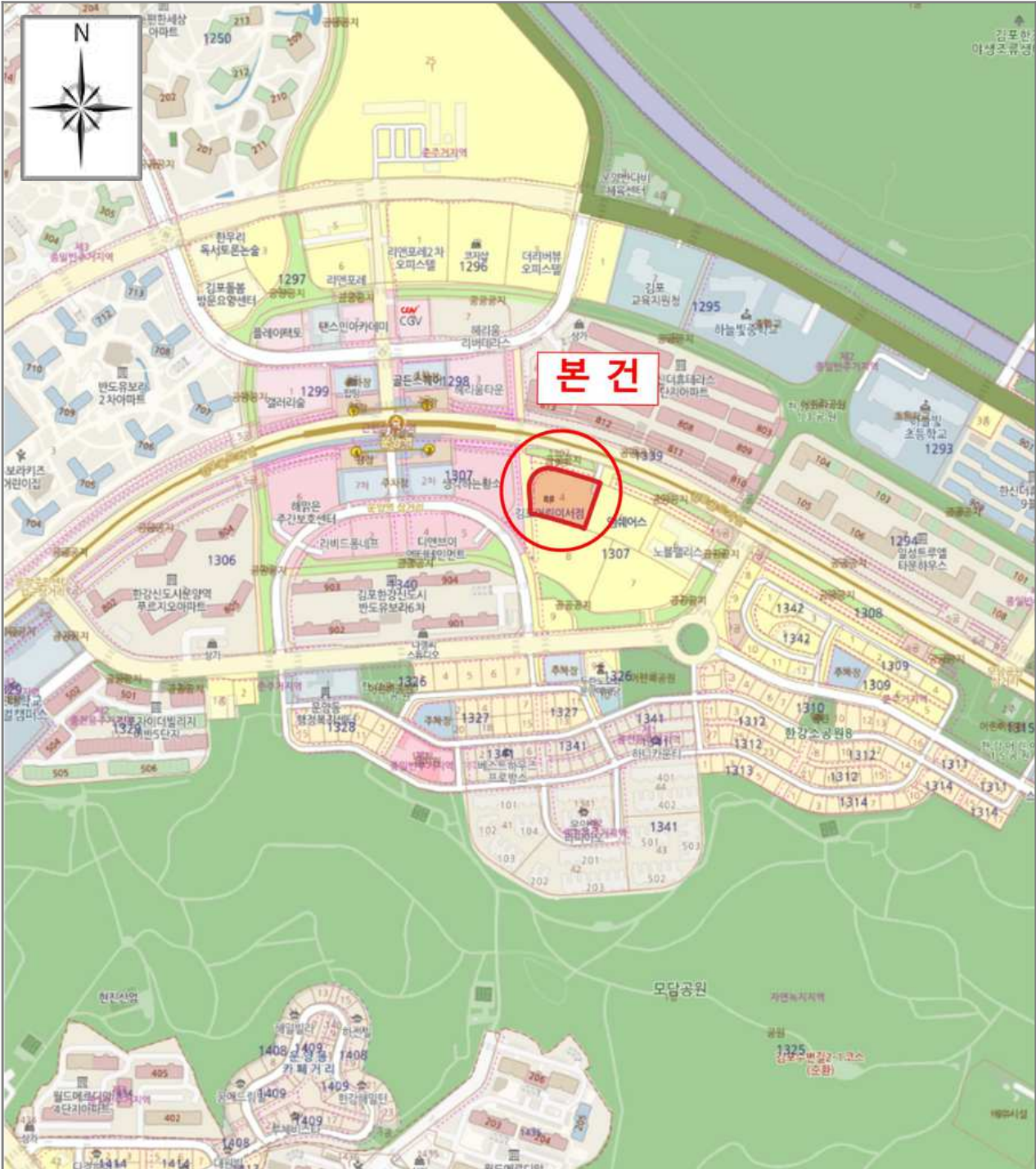
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 상세 위치도

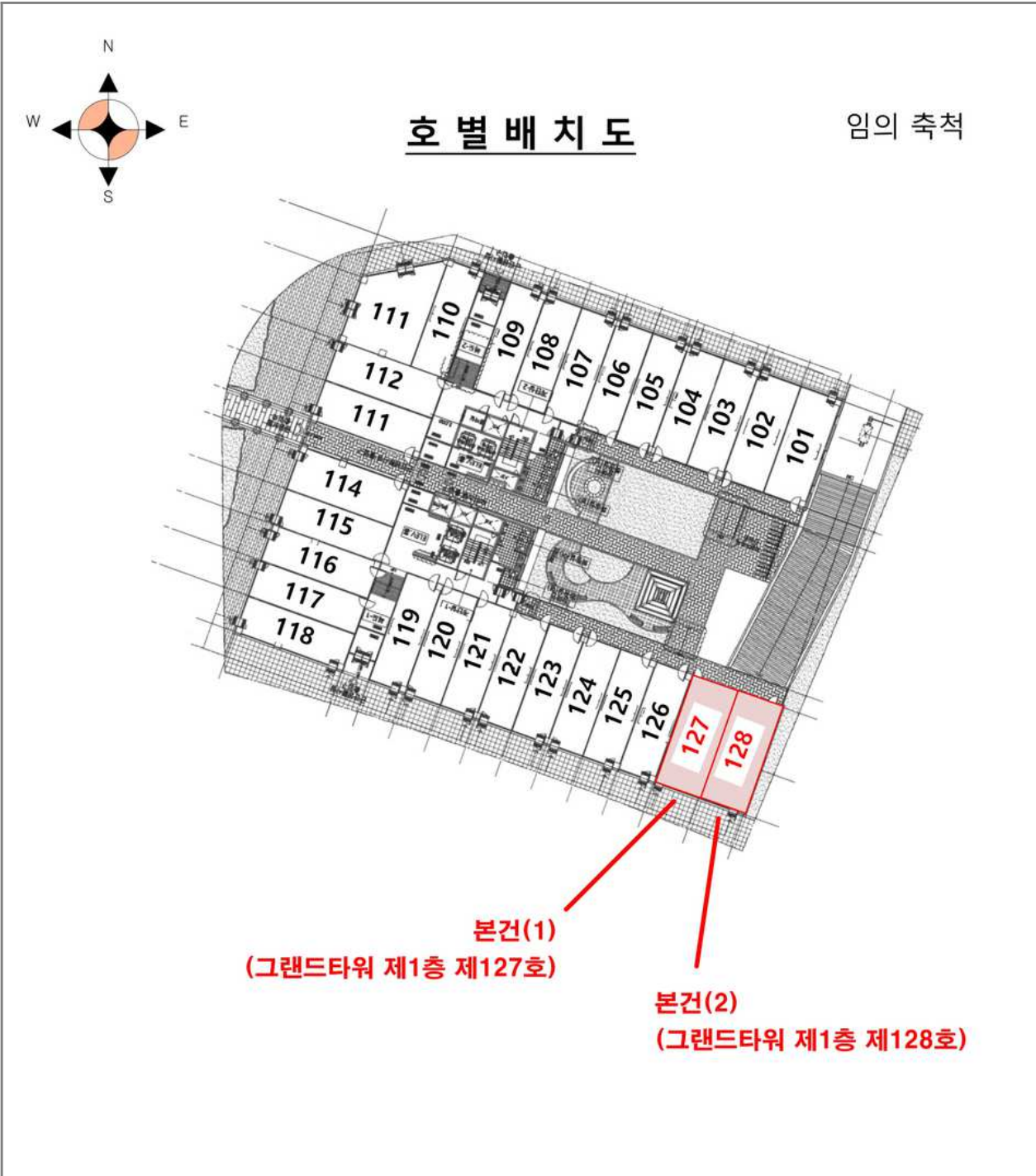
소재지	경기도 김포시 운양동 1307-4 그랜드타워 제1층 제127호 외 1개호
-----	--



[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	--------	--------

# 건물개황도

소재지	경기도 김포시 운양동 1307-4 그랜드타워 제1층 제127호 외 1개호
-----	--



# 건물개황도

소재지	경기도 김포시 운양동 1307-4 그랜드타워 제1층 제127호 외 1개호
-----	--



# 사 진 용 지

소재지	경기도 김포시 운양동 1307-4 그랜드타워 제1층 제127호 외 1개호
-----	--



본건 전경 : 「남동측」에서 촬영



본건 전경 : 「남서측」에서 촬영

# 사 진 용 지

소재지	경기도 김포시 운양동 1307-4 그랜드타워 제1층 제127호 외 1개호
-----	--



본건 전경 : 「남동측」에서 촬영



본건 전경 : 「북동측」에서 촬영

# 사 진 용 지

소재지	경기도 김포시 운양동 1307-4 그랜드타워 제1층 제127호 외 1개호
-----	---



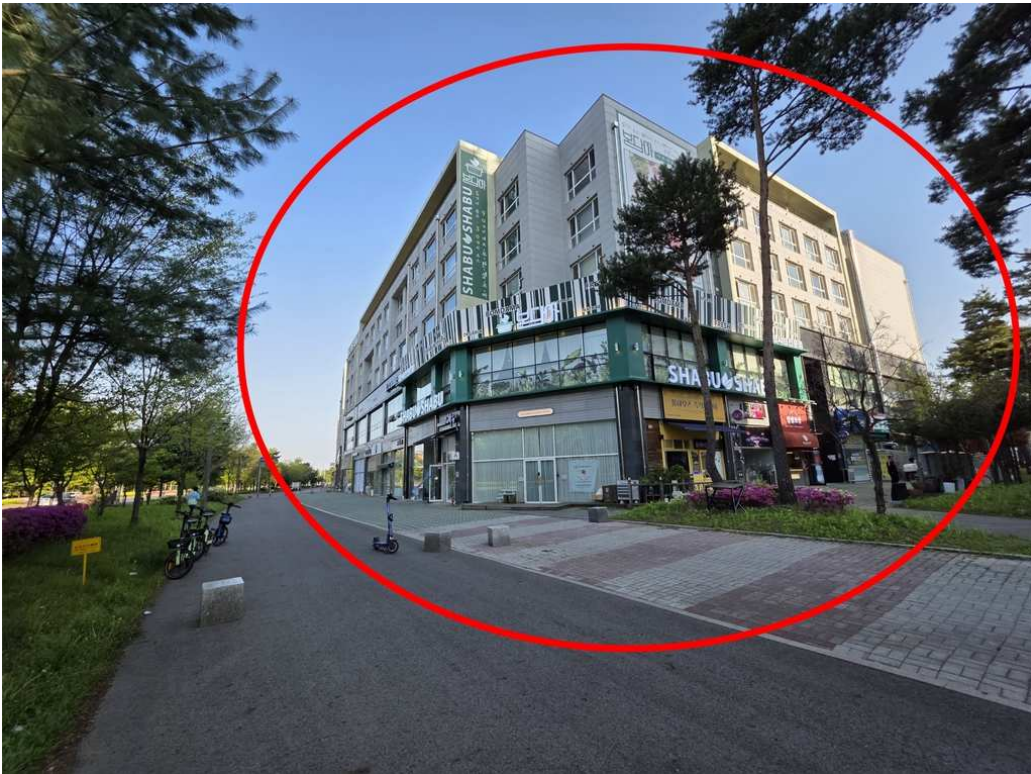
본건 전경 : 「서측」에서 촬영



본건 전경 : 「서측」에서 촬영

# 사 진 용 지

소재지	경기도 김포시 운양동 1307-4 그랜드타워 제1층 제127호 외 1개호
-----	--



본건이 소재한 1동의 건물 : 「북서측」에서 촬영