

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이선우 소유물건(2025타경33499)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
최보경

감정평가서번호: k2505-1-1275

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.

코아감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이희선

감정평가액	팔억육천일백만원정 (₩861,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이선우 (2025타경33499)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.02	2025.06.02	2025.06.05		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	861,000,000 백
	합계					₩861,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 풍무동 소재 김포골드라인 “풍무역” 남동측 인근에 위치하는
웅신타워 제1층 제116호[구분건물]로서, 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한
감정평가 건임.

2. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격
조사 완료일자인 2025년 06월 02일로 하였음.

나. 실지조사 · 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025년 06월 02일에 실지조사를 하
여 대상물건을 확인하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정
평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

가. 임대관계 및 내부구조도

본건은 현장 조사시 소유자 및 이해관계인 부재로 인하여 임대관계 및 내부구조는 확인하지 못하였는 바, 업무 진행시 참고 바람.

나. 토지·건물가액 배분

본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청에 의거하여 토지와 건물의 가액을 구분하여 후첨 “구분건물 감정평가명세표”에 표기하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

다. 기타 참고사항

1) 호별위치 확인

본건의 위치는 관할행정청에서 발급한 건축물현황도와 현황에 의거 위치 확인하였음.

2) 기타 사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II . 대상물건 개요

1. 물건 개요

소재지		경기도 김포시 풍무동 1022 [도로명주소 : 경기도 김포시 유현로238번길 31]					
건물명칭/동		웅신타워					
건물 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			건물 연면적(㎡)		12,031.16
건물 층수		지하1층 / 지상6층			사용승인일자		2018.07.25
주 용 도		자동차관련시설, 제1,2종근린생활시설			용도지역		일반상업지역
물건 기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	집합건축물 대장상 용도	비 고
1	1층 116호	49.53	11.96	61.49	14.66	일반음식점	-

※ 공급면적 = 전유면적 + 공용면적

※ 공용면적은 집합건축물대장상의 공용부분을 합산한 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가의 법적 근거 및 적용

1. 감정평가의 법적 근거

가. 감정평가 법적 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거하였음.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 (개별물건기준 원칙 등)	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 (감정평가방식)	감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 (감정평가방법 의 적용 및 시산가액 조정)	① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

**제16조
(토지와
건물의
일괄감정평가)**

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가 방법

- 가. 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제12조, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 감정평가 하였음.
- 나. 대상물건은 [구분건물(근린생활시설)] 부동산으로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법의 적용이 용이하지 아니하여 인근 유사물건의 시세수준, 평가사례, 경매통계분석 등 기타자료 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였음.
- 다. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래내역

[출처: 등기사항전부증명서]

물건 기호	전유면적 (㎡)	거래시점	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	비 고
1	49.53	2024.02.28	924,813,000	18,671,774	-

나. 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계 KAIS]

기호	소재지/ 건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	풍무동 10** 웅신타워	1층 ***호	50.8	15.04	948,550,500	18,672,254	2024.01.22
							2018.07.25
B	풍무동 10** 웅신타워	1층 ***호	49.53	14.66	892,952,000	18,028,507	2024.01.11
							2018.07.25

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보차원에서 미상 처리하였음.(이하 동일)

다. 대상물건 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPAHUB]

물건 기호	평가목적	전유면적 (㎡)	기준시점	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	비 고
1	담보	49.53	2024.03.04	867,000,000	17,504,543	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근지역 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 KAPAHUB]

기호	소재지/ 건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	기준시점	감정 평가 목적
						사용승인일	
가	풍무동 10** 웅신타워	1층 ***호	48.26	801,000,000	16,597,596	2024.01.30	담보
						2018.07.25	
나	풍무동 10** 신유베라트	1층 ***호	30.4	510,000,000	16,776,316	2024.07.25	담보
						2019.11.06	
다	풍무동 10** 김포히즈메디 병원	1층 ***호	73.46	1,292,000,000	17,587,803	2024.03.21	담보
						2019.01.02	

※ 상기 평가사례의 구체적인 호수는 개인정보차원에서 미상 처리하였음.(이하 동일)

마. 인근지역 시세수준

구 분	시세수준 [전유면적 기준]	비 고
인근지역 내 유사 부동산의 시세수준 (1층 상가)	약 @16,000,000원/㎡ ~ @18,000,000원/㎡ 수준	지리적위치, 도로조건, 전유면적 등에 따라 가격차이 있음

바. 경매통계분석(2024.06.05. ~2025.06.05.)

[출처: 경매정보 태인]

용 도	기 간	경기		김포시		풍무동	
		평균 낙찰가율	낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰건수	평균 낙찰가율	낙찰건수
근린상가	최근 1년간 평균	51.03%	954건	48.57%	61건	46.16%	12건
	최근 6개월 평균	47.67%	555건	39.09%	35건	46.25%	7건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례 선정

인근지역 내에 위치한 최근의 거래사례로서, 대상물건과 용도지역, 위치적·물적 유사성 등 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 <거래사례 A>을 비교사례로 선정함.

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지/ 건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	풍무동 10** 웅신타워	1층 ***호	50.8	15.04	948,550,500	18,672,254	2024.01.22
							2018.07.25

※ 상기 거래사례의 구체적인 호수는 개인정보차원에서 미상 처리하였음.(이하 동일)

나. 사정보정

인근지역 내 유사물건의 거래가격수준 등을 고려할 때, 거래사례(A)는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

다. 시점수정

1) 생산자물가상승률 (총지수)

[출처: 한국은행 ECOS 경제통계시스템]

구분	기준시점	가격지수	변동률(A/B)
본건 기준시점 지수 (A)	2025.04	120.24	1.02280
사례 매매시점 지수 (B)	2023.12	117.56	

※ 기준시점 지수는 기준시점 이전 지수 중 직전 시점에 발표된 지수를 인용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 자본수익률 [매장(집합) - 경기 김포한강]{분기/연간}

[출처: 한국부동산원 감정평가정보체계]

기 간	2024				2025				누 계 (2024.01.22 ~ 2025.06.02)
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	
수익률(%)	0.02	-0.08	-0.1	-0.2	-0.32	-	-	-	-0.906 % (0.99094 배)
비 고	$(1+0.0002*70/91)*(1-0.0008)*(1-0.001)*(1-0.002)*(1-0.0032)*(1-0.0032*63/90) \approx 0.99094$								

※ 기준시점 지수는 기준시점 이전 지수 중 직전 시점에 발표된 지수를 인용하였음.

3) 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나, 본건의 경우 구분건물[근린생활시설]으로서, 대상물건의 특성 및 가격추이를 잘 반영하고 있는 “경기 김포한강, 자본수익률[매장(집합)]”을 시점수정치로 결정하였음. (0.99094)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
요인구분	세부항목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	본건은 비교사례와 동일건물에 소재하여 대등함.
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등	1.00	1.00	본건은 비교사례와 동일건물에 소재하여 대등함.
호별 요인	층별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유 부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.94	본건은 비교사례대비 주출입구와의 거리에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건은 비교사례대비 대체로 유사함.
누 계		0.940		1.00 x 1.00 x 0.94 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

물건 기호	비교사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	18,672,254	1.000	0.99094	0.940	17,392,898	49.53	861,470,238	861,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

물건 기호	소재지/ 건물명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	경기도 김포시 풍무동 1022 웅신타워	1층 116호	49.53	14.66	861,000,000
감정평가액 (합계)					₩861,000,000.-

2. 감정평가액 결정의견

주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액은 참고가격 자료(인근지역 내 유사부동산의 시세수준 및 평가사례, 경매통계분석 등)와 비교 검토한 결과 그 합리성이 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준, 대상 부동산의 특성, 환가성 및 장래 동향, 평가목적 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상부동산의 감정평가액을 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

본건은 경기도 김포시 풍무동 소재 김포골드라인 "풍무역" 남동측 인근에 소재하며, 주위는 상업용빌딩, 아파트단지, 오피스텔, 공원 등이 소재하는 상업지역으로 제반 주위환경은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 "풍무역" 이 소재하는 등 대중교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물내 제1층 제116호로서,
외벽: 석재붙임 마감 등.
내벽: 페인팅마감 등.
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

기준시점 현재 근린생활시설[골프용품점(상호:팬더골프)]로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 소화설비, 주차시설, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

(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) | |

인접필지 대비 등고평탄한 가장형 토차로서, 근린생활시설 및 자동차관련시설의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건토지 북동측 및 남서측으로 노폭 각각 약10미터, 15미터 도로와 접하고, 북서측으로 노폭 약6미터인 보행자전용도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역(2014-08-27) , 고도지구(공항공도제한해발112.86m~371.43m미만) , 제1종지구단위계획구역(풍무2) , 소로1류(폭 10m~12m)(2014-08-27)(접합) , 소로3류(폭 8m 미만)(2014-08-27)(접합) , 주차장(2014-08-27) , 중로2류(폭 15m~20m)(2014-08-27)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(숙명여자대학교 부속 풍무숙명 유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(풍무처리분구)<하수도법>

(9) 공부와의 차이

없음.

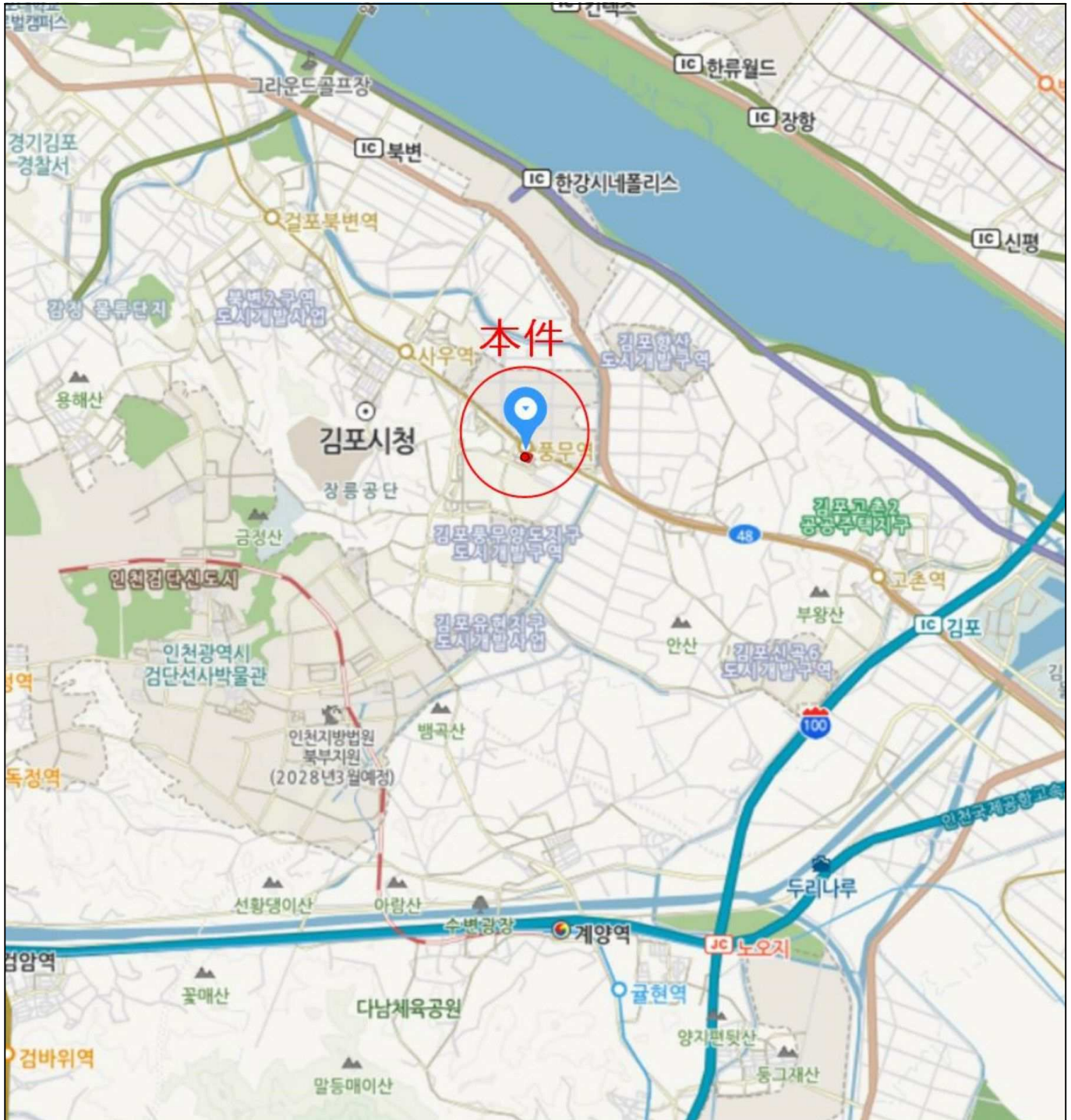
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 김포시 풍무동 1022 웅신타워 1층 116호
-----	-------------------------------



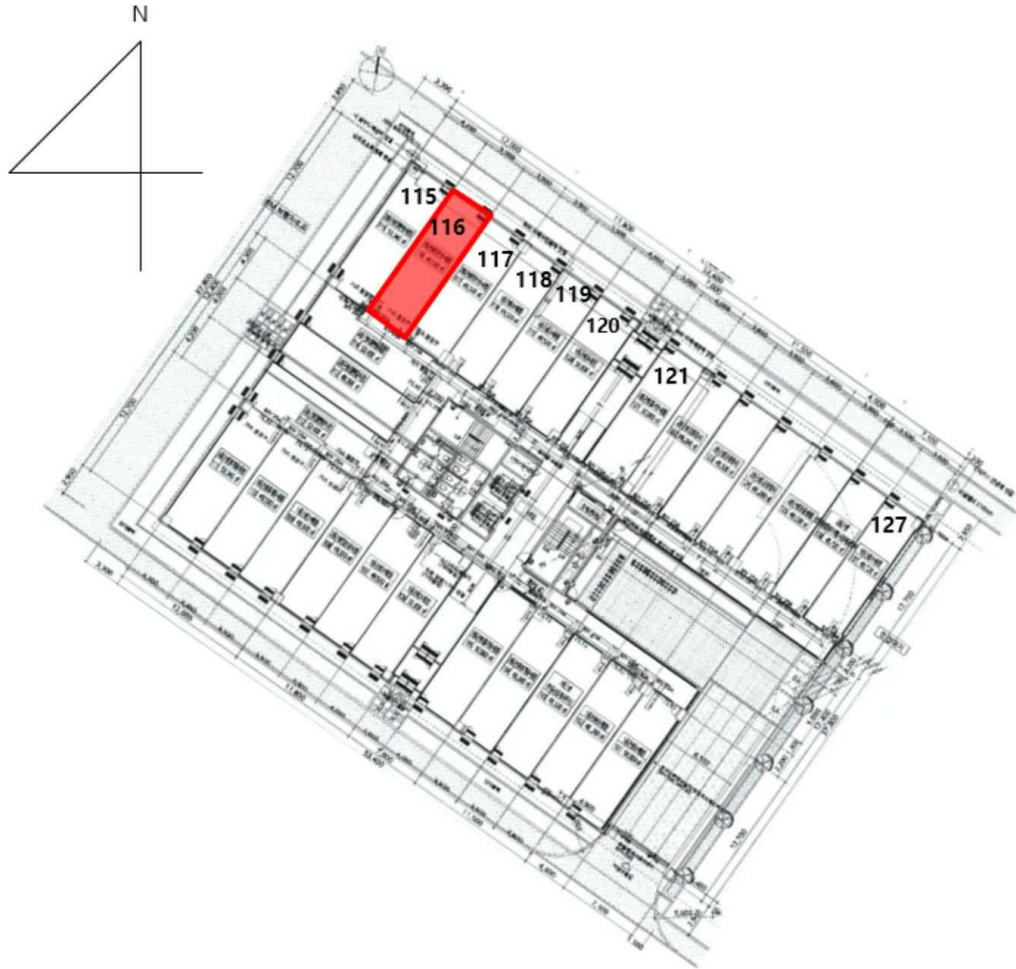
상세위치도



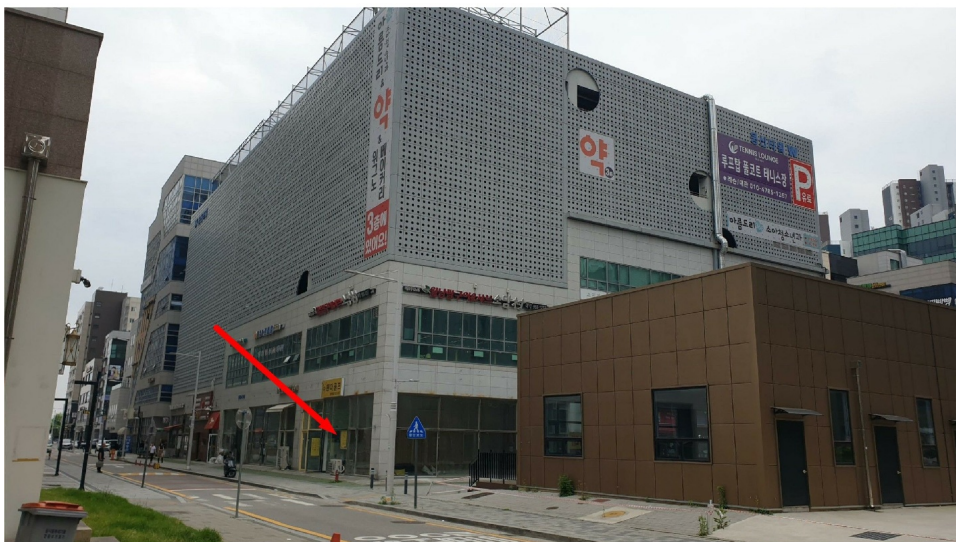
소재지	경기도 김포시 풍무동 1022 웅신타워 1층 116호
-----	-------------------------------



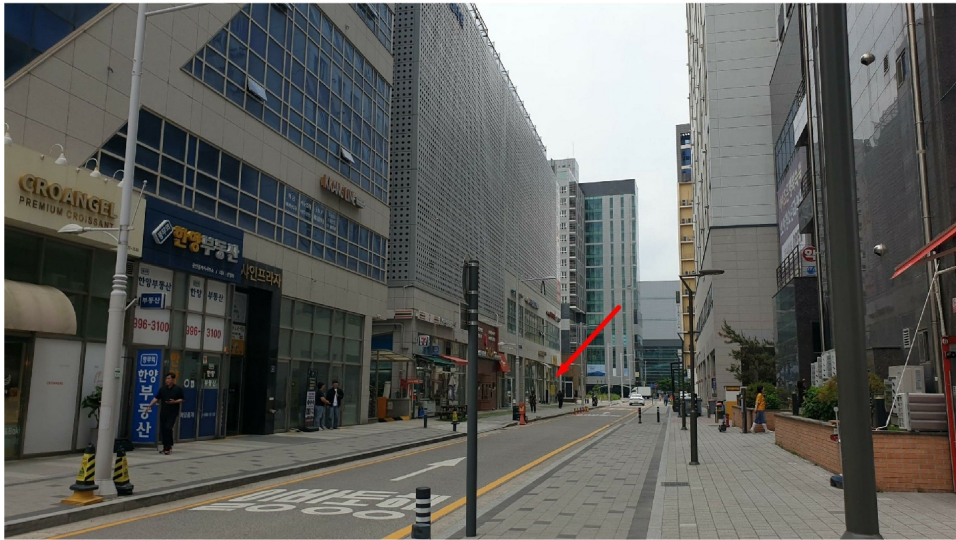
건물개황도



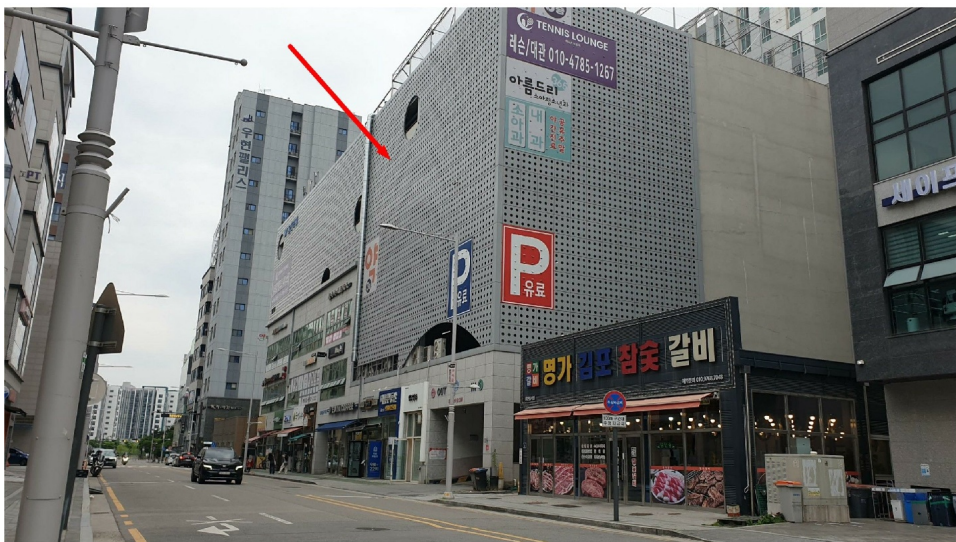
[본건 : 응신타워 제1층 제116호]



()



()



()