

감정평가서

건명	오정수 소유물건 (2025타경33602)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진
감정서번호	SY250609-101

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.

선영감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 영 조

감정평가액	일십이억칠천만원정(₩1,270,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	오정수 (2025타경33602)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.13	2025.06.11 ~ 2025.06.13	2025.06.13		
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	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	1,270,000,000
	합 계					₩1,270,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 통진읍 마송리 소재 “통진읍행정복지센터” 북서측 인근에 위치하는 (통칭:통진메디컬타워) 1동 1층 101호 및 1층 102호 구분건물로서, 인천 지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소 재 지	경기도 김포시 통진읍 마송리 515-4 [도로명주소 : 경기도 김포시 통진읍 김포대로 2225]						
건 물 명 동 호수	(통칭:통진메디컬타워) 1동 1층 101호, 102호						
구 조	철근콘크리트구조 콘크리트슬라브지붕 7층			사용승인일자	2015.07.02		
구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	용도		
기호	동 /호수				공부	현황	
1	1동 1층 101호	49.5	38.29	87.79	15.830139	소매점	소매점 (공실)
2	1동 1층 102호	38.0	29.4	67.4	12.152425	소매점	소매점 (공실)

3. 감정평가 근거 및 기준가치

가. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 여기서 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

4. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 06월 13일로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 16월 11일 ~ 2025년 16월 13일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가 방법

가. 감정평가 방식

감정평가의 방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식)이 있고 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식과 공시지가기준법(비교방식)이 있으며 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

나. 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

다. 토지와 건물의 일괄감정평가

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 함.
- 2) 다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 토지, 건물 가격배분

- 1) 본건은 집합건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하였는 바, 경매 진행시 참고 바랍니다.
- 2) 한국부동산연구원에서 제시한 「비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」상 배분비율에 의거 배분함.[배분비율(토지:건물) = 3 : 7]

나. 기타 등

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

[출처: 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	동/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
1	김포시 통진읍 마송리 521-**	○○○	○○동 1층 1○○호	58.8	18.49	774,255,000	2023.04.12
							2023.06.08
2	김포시 통진읍 마송리 514-**	○○○	○○동 1층 1○○호	55.1	16.93	637,450,000	2024.05
							2022.11.28
3	김포시 통진읍 마송리 515-**	○○○	○○동 1층 1○○호	43	13.75	530,000,000	2016.03
							2015.07.02

나. 비교사례 선정

인근지역 내 비교 가능한 거래사례로서, 대상물건과 물적 유사성이 높은 본건 사례#1를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

4. 시점수정

가. 시점수정치의 결정방법

한국부동산원이 조사, 발표하는 부동산 통계 중에서 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “자본수익률-집합상가”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 다만 기준시점 현재의 당해 분기의 자본수익률이 발표되지 않아 직전 분기의 자본수익률을 연장하였음.

나. 시점수정치 산정

(경기도 - 집합상가)

구 분	자본수익률(%)	비 고
2023년 02분기	0.01	$(1+0.0001 \times 80/91) \times (1-0.0004) \times (1+0.0022) \times (1+0.0036) \times (1+0.0043) \times (1+0.0032) \times (1+0.0015) \times (1+0.0007) \times (1+0.0007 \times 74/90) \approx 1.01586$
2023년 03분기	-0.04	
2023년 04분기	0.22	
2024년 01분기	0.36	
2024년 02분기	0.43	
2024년 03분기	0.32	
2024년 04분기	0.15	
2025년 01분기	0.07	
2025년 02분기	0.07 (2025년 01분기자료)	
2025.03.05 ~ 2025.04.15	0.068 (1.00068)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

가. 가치형성요인 비교항목

구분	항목
단지 외부요인	고객 유동성과 적합성, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 대중 교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등
단지 내부요인	단지내 주차의 편의성, 건물전체의 공실률, 건물전체의 임대료수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	전유부분의 용도, 층별·위치별·향별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 가치형성요인 비교치

기호 1

사례#1

구분		단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	동 /호수					
1	1동 1층 101호	1.10	0.97	1.03	1.00	1.099
의견						
단지외부요인		본건은 사례와 비교하여 고객 유동성과의 적합성, 상가의 성숙도 등 단지외부요인이 우세함.				
단지내부요인		본건은 사례와 비교하여 인근지역에 위치하며, 노후도 등 단지내부요인이 열세함.				
호별요인		본건은 사례와 비교하여 위치별 효용, 층별 효용 및 주출입구와의 거리 등 호별요인이 우세함.				
기타요인		본건은 사례와 비교하여 기타요인이 유사함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호 2

사례#1

구 분		단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	동 /호수					
2	1동 1층 102호	1.10	0.97	1.00	1.00	1.067
의 견						
단지외부요인		본건은 사례와 비교하여 고객 유동성과의 적합성, 상가의 성숙도 등 단지외부요인이 우세함.				
단지내부요인		본건은 사례와 비교하여 인근지역에 위치하며, 노후도 등 단지내부요인이 열세함.				
호별요인		본건은 사례와 비교하여 위치별 효용, 층별 효용 및 주출입구와의 거리 등 호별요인이 유사함.				
기타요인		본건은 사례와 비교하여 기타요인이 유사함.				

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		사례 기호	비교사례 거래금액	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가격 (원)
기호	동 /호수							
1	1동 1층 101호	#1	774,255,000	1.00	1.01586	1.099	$\frac{49.5}{58.80}$	727,685,040
2	1동 1층 102호	#1	774,255,000	1.00	1.01586	1.067	$\frac{38.0}{58.80}$	542,361,140

III. 참고가격 자료

1. 시세수준

구 분	시 세 수 준
유사부동산	전용면적당 @11,000,0000 ~ 15,000,000원 정도인 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 감정평가사례[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적	기준시점
							사용승인일
1	김포시 통진읍 마송리 515-**	○○○	○○동 1층 100호	39	511,000,000	담보	2024.03.19
							2015.07.02
2	김포시 통진읍 마송리 515-**	○○○	○○동 1층 100호	40	530,000,000	시가 참고	2022.08.08
							2016.01.27

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가격 (원)
기호	동/호수				
1	1동 1층 101호	49.5	15.830139	727,685,040	728,000,000
2	1동 1층 102호	38	12.152425	542,361,140	542,000,000
감정평가액		1,270,000,000			

2. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래 사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

(구분건물)평가명세표

소 재 지	경기도 김포시 통진읍 마송리 515-4 1동 1층 101호외						
건 물 명	오정수 소유물건(2025타경33602)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1	[1동의 건물의 표시] 경기도 김포시 통진읍 마송리 515-4 1동 [도로명주소] 경기도 김포시 통진읍 김포대로 2225 철근콘크리트구조 콘크리트슬라브지붕 7층 지2층 지1층 1층, 2층 각 3층 4층 5층 6층, 7층 각	제1,2층 근린생활시설			728,000,000	비준가액	
	[전유부분의 건물의 표시] 1층 101호 철근콘크리트구조		49.5	49.5			
	[대지권의 목적인 토지의 표시] 토지의 표시 : 1. 경기도 김포시 통진읍 마송리 515-4 대지권의종류 : 1. 소유권 대지권의비율 : 1.		대	886.9			15.830139
				886.9			15.830139
							토지·건물
							토 지 :
							건 물 :
							배분내역
							218,400,000
							509,600,000
	[1동의 건물의 표시]						

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 통진읍 마송리 소재 '통진읍행정복지센터' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 로변을 따라서 상업용 건물, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 무난시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 콘크리트슬라브지붕 7층 건물내 제1층 제101호, 제1층 제102호로서, 외벽: 석재붙임 마감 등.
내벽: 내부 인테리어 마감 등.
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

본건 각호 공히 집합건물대장상 소매점으로 등재되어 있으며, 현재 공실상태 임.

(5) 설비내역

위생설비, 상·하수도 설비, 승강기설비, 소화설비 등이 되어 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) |

대체로 정방형 평지의 토지로서, 근린생활시설의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 북측으로 광대로에 접하고, 남측으로 중로인 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역 (모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포 마송지구 택지개발예정지구 지정변경(2차)제2012-274호(2012.5.30.)) <택지개발촉진법>, 하수처리구역(통진처리분구)<하수도법> 본증명은간혹전산오류로인하여 사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

(9) 공부와의 차이

-.

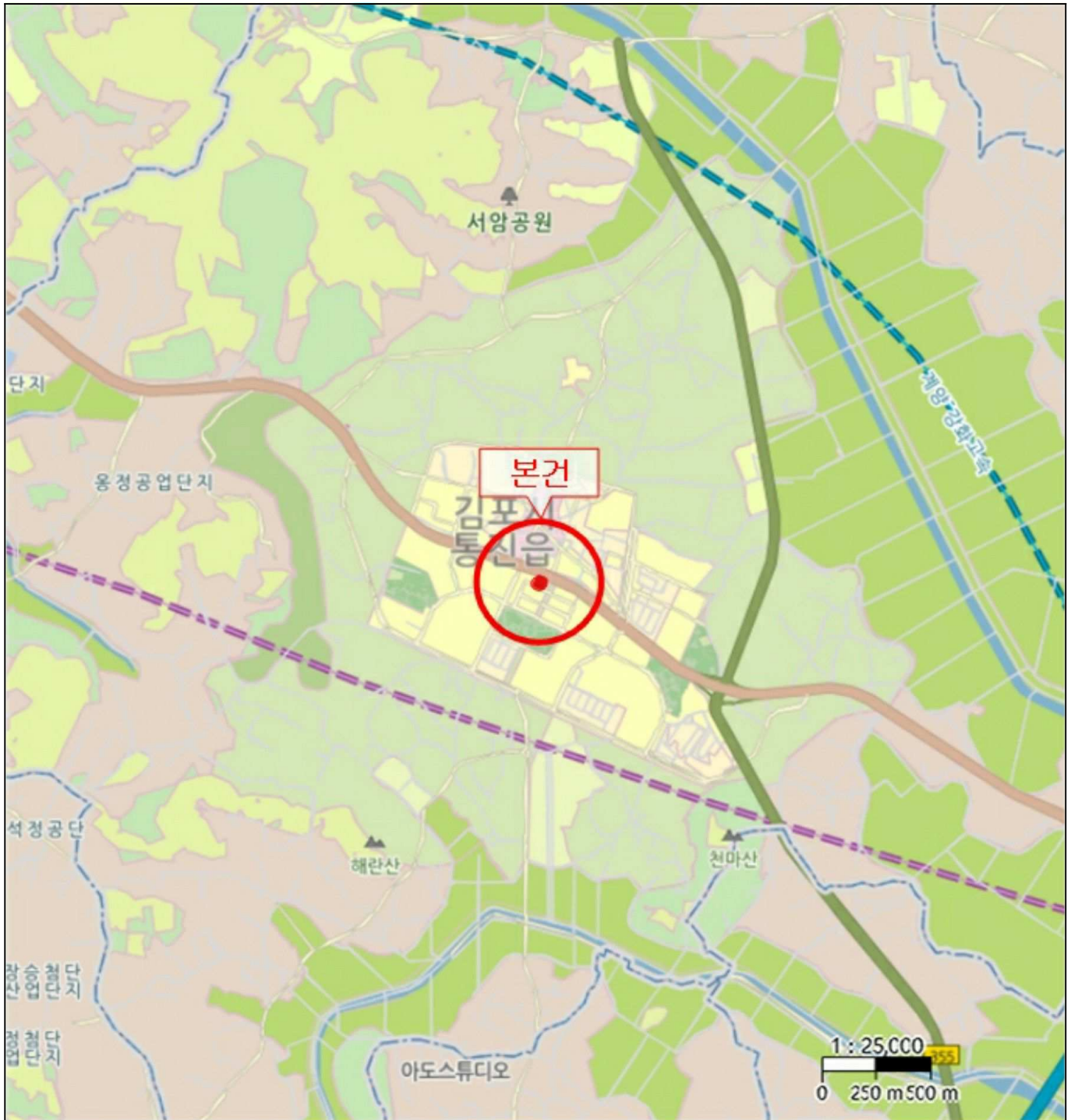
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



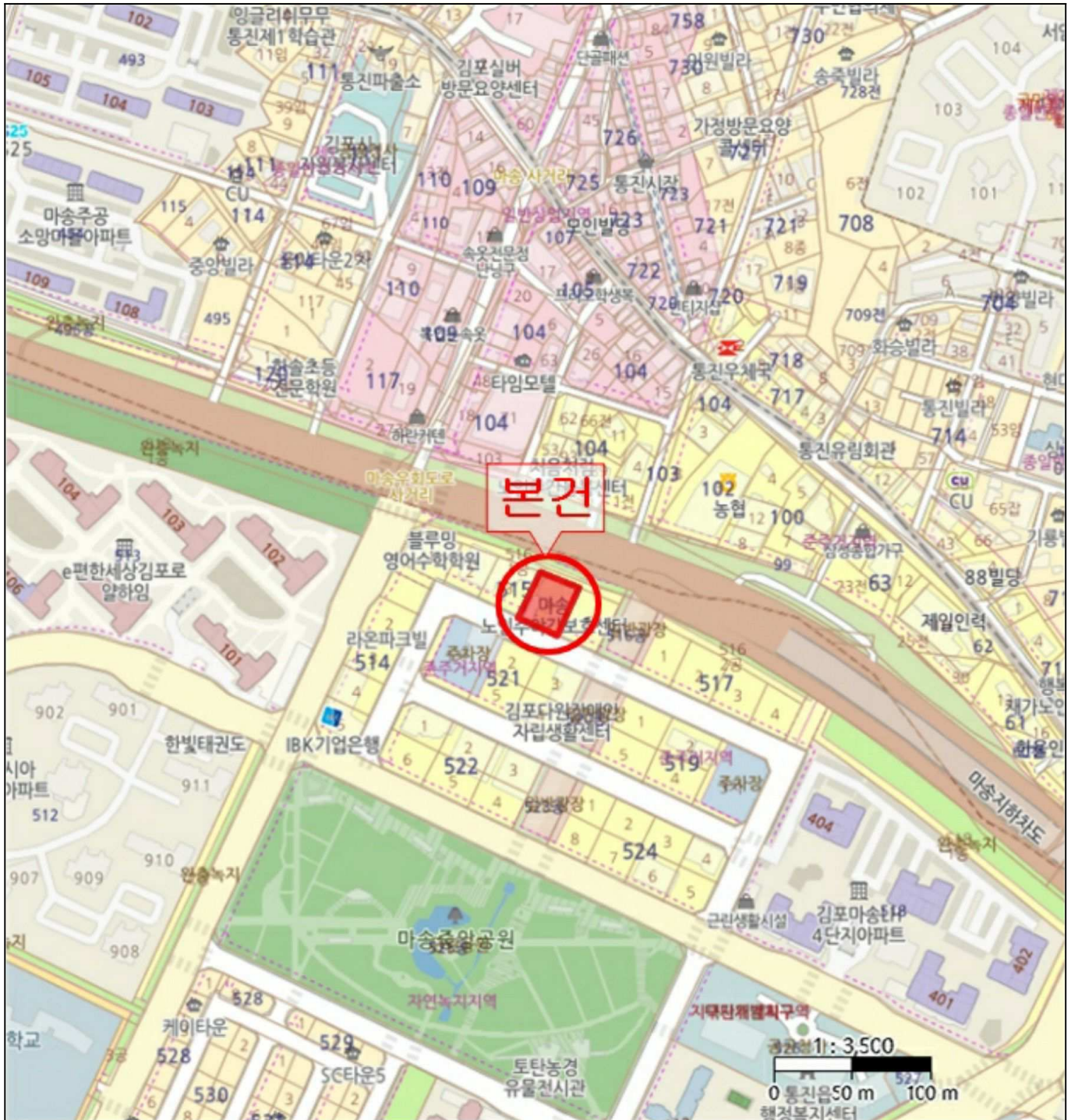
소재지	경기도 김포시 통진읍 마송리 515-4 1동 1층 101호외
-----	-----------------------------------



위치도



소재지	경기도 김포시 통진읍 마송리 515-4 1동 1층 101호외
-----	-----------------------------------



건물개황도

S : 축적없음

호별배치도



본건 (통칭: 동진메티컬타워) 1층 101호, 102호



