

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사겸오자 소유물건
(2025타경2281)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 송애순

감정평가서번호: 류호광2025 - 51

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.

류호광감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	이십육억칠천팔백만원정(₩2,678,000,000.-)		
-------	-------------------------------	--	--

의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사경오자 (2025타경2281)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.23	2025.06.23 ~ 2025.06.23	2025.06.24

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	4개호 이	구분건물 하	4개호 여	- 백	2,678,000,000
합 계					₩2,678,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 통진읍 마송리 소재 "마송중학교" 북동측 인근에 위치한 핵심프라자3 단지 내 3층301호, 3층302호, 3층303호 및 3층304호에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」이 정한 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」이 정한 바에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 인근지역 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당되어 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」이 정한 바에 따라 가격조사 완료일인 2025. 06. 23. 임.

5. 그 밖의 사항

-

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 김포시 통진읍 마송리 521-3 외 1필지 [도로명주소] 경기도 김포시 통진읍 마송1로84번길 53			
건물명.층.호수	핵심프라자3 3층301호, 3층302호, 3층303호, 3층304호			
용도	제1.2종근린생활시설, 노유자시설, 운동시설			
사용승인일자	2023. 06. 08.			
층.호별 면적(㎡)	전유부분면적	공용부분면적	분양면적	대지권면적
3층 301호	219.52	177.345	396.865	69.04
3층 302호	88.2	71.256	159.456	27.74
3층 303호	88.2	71.256	159.456	27.74
3층 304호	219.52	177.345	396.865	69.04

3. 거래사례의 선정

동일 근린생활시설 내의 거래사례로 본건과 물적유사성이 높은 사례를 선정함.

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료 출처	거래시점
							사용승인일
마송리 521-**	**프라자	8/000	181.44	57.05	800,000	실거래	2023. 12. 14
							2023. 06. 08

4. 사정보정

본 거래사례는 가격수준 대비 고가거래로 추정되어, 이를 사정보정함(0.85)

5. 시점수정

(1) 한국은행이 발표하는 생산자물가지수를 활용하여 산정함.

(2) 시점수정치 산출

거래시점 당시 생산자물가지수 : 117.56(2023.12)
 기준시점 당시 생산자물가지수 : 119.66(2025.05)
 시점수정 119.66/117.56 ≈ 1.0179
 ※ 2025. 06월 이후 지수 미공표로 2025. 05월 지수 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조건	세항목	사례	1~4	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	외부요인 유사함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	건물요인 유사함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요 인	층별, 위치별 차이	1.00	1.14	층별 등 개별적요인 본건이 우세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.14	1.00x1.00x1.14	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기 호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격 (원)
1	800,000,000	0.85	1.0179	1.14	219.52/181.44	954,684,639
2	800,000,000	0.85	1.0179	1.14	88.2/181.44	383,578,650
3	800,000,000	0.85	1.0179	1.14	88.2/181.44	383,578,650
4	800,000,000	0.85	1.0179	1.14	219.52/181.44	954,684,639

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산 가격수준

인근지역의 유사부동산 가격수준은 8,000,000원/분양면적 내외인 것으로 조사되었음.

2. 인근지역 평가전례

소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
마송리 521-**-**	**프라자	6/000	219.52	69.04	경 매	834,000	2025.06.02
							2023.06.08

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 기호1 3층 301호 955,000,000원
 기호2 3층 302호 384,000,000원
 기호3 3층 303호 384,000,000원
 기호4 3층 304호 955,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근지역 유사부동산 가격수준, 인근지역 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 감정평가액을 본건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 김포시 통진읍 마송리 521-3외 핵심프라자3 3층 301호외					
건 물 명	주식회사경오자 소유물건(2025타경2281)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
2	경기도 김포시 통진읍 마송리 521-3, 521-4 핵심프라자3 [도로명주소] 경기도 김포시 통진읍 마송1로84번길 53 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 지2층 1285.84㎡ 지1층 1265.65㎡ 1층 832.5㎡ 2층~6층 각761.1㎡ 7층~8층 각548.42㎡ 옥탑층 101.04㎡ 전유부분의 건물의 표시 3층302호 철근콘크리트구조	제1.2종 근린생활시설, 노유자시설, 운동시설				
	1.경기도김포시통진읍 마송리521-3 2.동 소521-4 소유권/대지권 소 계		대 대	711.4 730.1 27.74 1,441.5x---- 1,441.5	88.2 88.2	384,000,000

구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 김포시 통진읍 마송리 521-3외 핵심프라자3 3층 301호외						
건 물 명	주식회사경오자 소유물건(2025타경2281)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
3	경기도 김포시 통진읍 마송리 521-3, 521-4 핵심프라자3 [도로명주소] 경기도 김포시 통진읍 마송1로84번길 53 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 지2층 1285.84㎡ 지1층 1265.65㎡ 1층 832.5㎡ 2층~6층 각761.1㎡ 7층~8층 각548.42㎡ 옥탑층 101.04㎡ 전유부분의 건물의 표시 3층303호 철근콘크리트구조	제1.2종 근린생활시설, 노유자시설, 운동시설					
			88.2	88.2	384,000,000		
	1.경기도김포시통진읍 마송리521-3		대	711.4			
	2.동 소521-4		대	730.1			
				27.74			토지 건물 배분가액
				1,441.5x----	27.74		토지 :115,200,000
			소유권/대지권	1,441.5			건물 :268,800,000
							합계 :384,000,000
			소 계			₩384,000,000	

구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 김포시 통진읍 마송리 521-3외 핵심프라자3 3층 301호외						
건 물 명	주식회사경오자 소유물건(2025타경2281)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
4	경기도 김포시 통진읍 마송리 521-3, 521-4 핵심프라자3 [도로명주소] 경기도 김포시 통진읍 마송1로84번길 53 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 지2층 1285.84㎡ 지1층 1265.65㎡ 1층 832.5㎡ 2층~6층 각761.1㎡ 7층~8층 각548.42㎡ 옥탑층 101.04㎡ 전유부분의 건물의 표시 3층304호 철근콘크리트구조	제1.2종 근린생활시설, 노유자시설, 운동시설					
			219.52	219.52	955,000,000		
	1.경기도김포시통진읍 마송리521-3		대	711.4			
	2.동 소521-4		대	730.1			
				69.04			토지 건물 배분가액
				1,441.5x----	69.04		토지 :286,500,000
			소유권/대지권	1,441.5			건물 :668,500,000
							합계 :955,000,000
			소 계			₩955,000,000	
			합 계			₩2,678,000,000.-	
	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 통진읍 마송리 소재 "마송중학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위일대는 근린생활시설, 상업용건물, 아파트 단지, 공원 등이 소재한 지역으로 주위환경은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 각종 차량의 출입이 용이하고, 버스정류소 등이 근거리에 소재하여, 대중교통사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

2023. 06월경에 사용승인을 득한 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상8층건 제1.2종근린생활시설, 노유자시설, 운동시설 건물 내 3층301호, 3층302호, 3층303호 및 3층304호로서,
외벽:콘크리트 위 돌붙임 등 마감.
내벽:몰탈 위 페인팅 및 판넬 등 마감.
창호:샷시창호임.

(4) 이용상태

- 기호1건물: 한의원으로 이용중임.
- 기호2건물: 학원으로 이용중임.
- 기호3건물: 학원으로 이용중임.
- 기호4건물: 학원으로 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) | |

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 소화전설비, 승강기설비 등을 구비하고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단인 장방형의 토지로서 인접토지 및 도로와 동고평탄하며, 현황 제1.2종근린생활시설, 노유자시설, 운동시설 건물의 부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북동측 및 남서측으로 도로폭 약15m의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2토지 공히,
도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(접함),
가축사육제한구역(모든축종 제한), 성장관리권역,
택지개발지구(김포마송지구 택지개발예정지구 지정변경(2차)제2012-274호(2012.5.30)),
하수처리구역(통진처리분구).

(9) 공부와의 차이

없음.

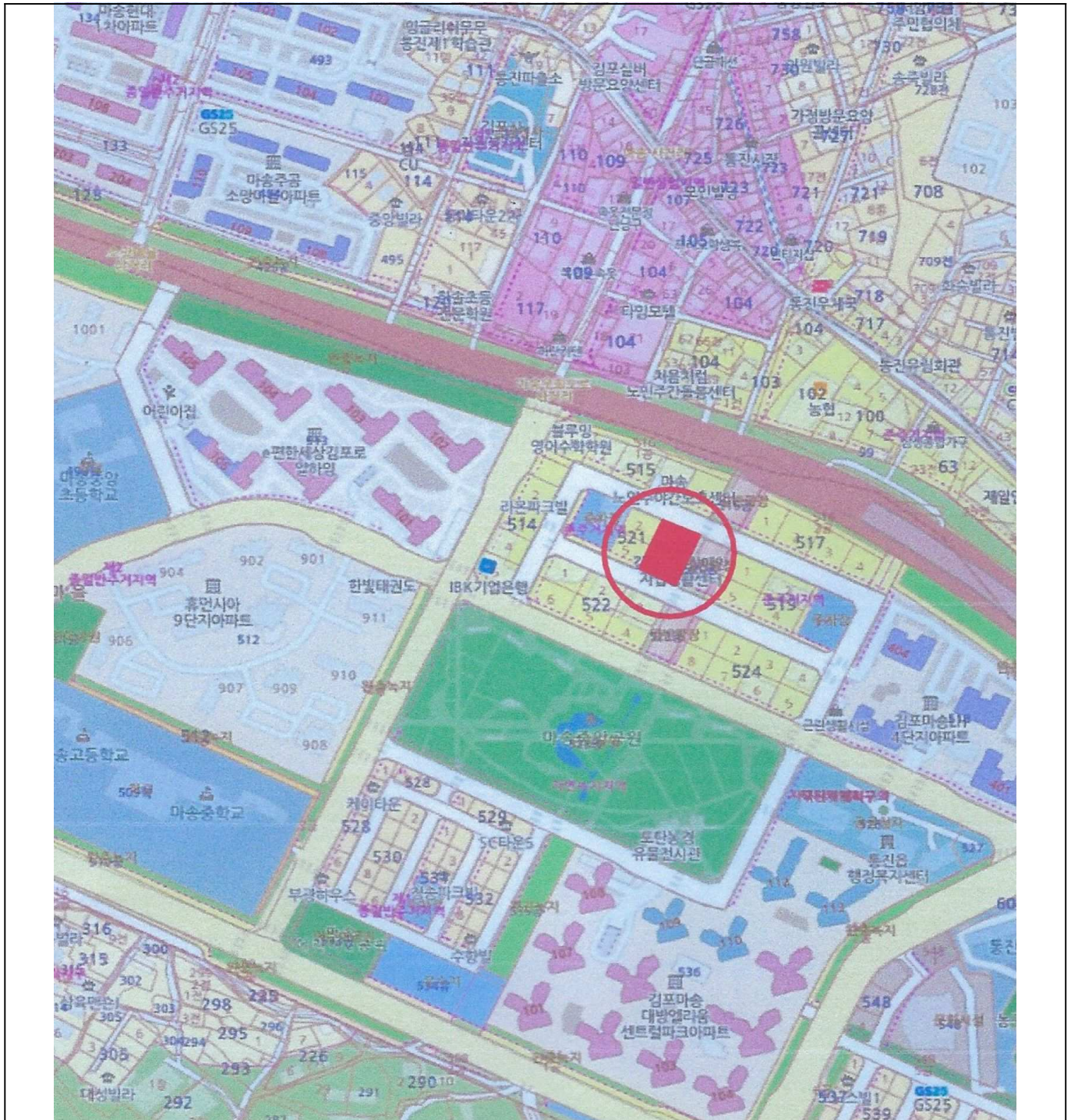
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 사항은 미상임.

위치도



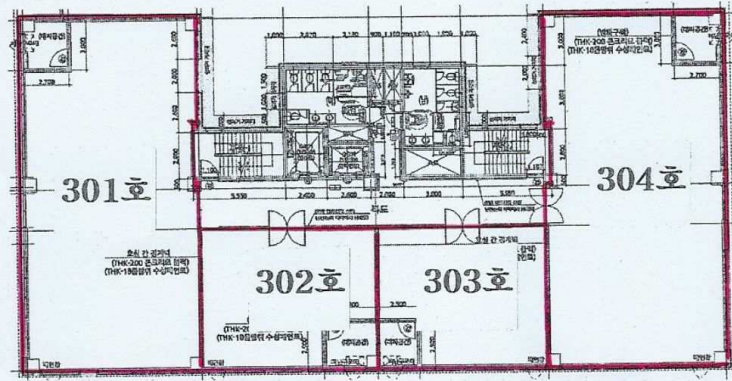
소재지	경기도 김포시 통진읍 마송리 521-3외 핵심프라자3 3층 301호외
-----	--



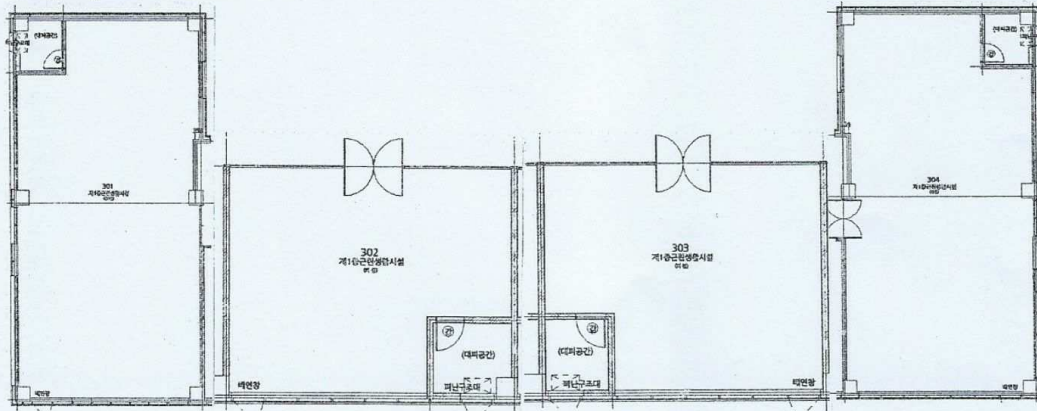
건물개황도

소재지 경기도 김포시 동진읍 마송리 521-3 외 1필지
(핵심프라자3 3층301호, 3층302호, 3층303호, 3층304호)

<호별배치도>



<내부구조도>







(301)



(302)



(303)



(304)



()



()