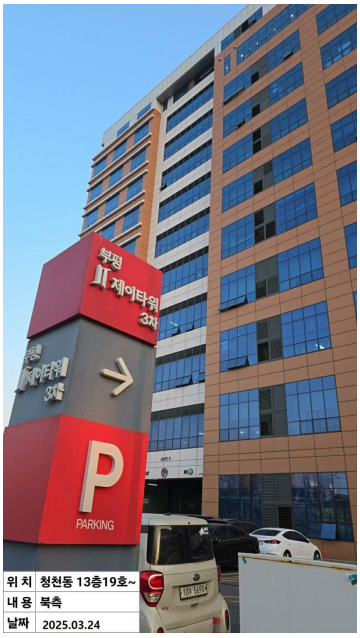
감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 김용배 소유물건(2025타경508264)

의 뢰 인 : 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정평가서번호 : JDI250317-2-003



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.

(주)감정평가법인 정도 경인지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 성 치

(주)감정평가법인 정도 경인지사 지사장 김병철 (서명또는인)

감정평가액	**일억일천이백만원정(₩112,000,000.-)**		
의 뢰 인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	인천지방법원 경매18계
소 유 자 (대상업체명)	김용배 (2025타경508264)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가 조 건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2025.03.24	2025.03.20 ~ 2025.03.24 / 2025. 03. 31

감정평가내용

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 이	구분건물	1개호 하	- 백	112,000,000 여
합 계					₩112,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
김 병 철

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 인천광역시 부평구 갈산동 소재 “인천부평북초등학교” 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물, 부평제이타워3차 지식산업센터, 제13층 13-019호)로서, 법원경매(인천지방법원 제출용)목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2025년 03월 24일을 기준시점**으로 하였음.

(실지조사기간 : 2025년 03월 20일 ~ 2025년 03월 24일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

대상물건 감정평가는 **『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』** 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

2) 대상물건은 「**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**」에 의한 구분소유권의 대상이 되는 물건으로서, 「**감정평가에 관한 규칙**」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 「**감정평가에 관한 규칙**」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법 이외의 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성(지원시설-기숙사) 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「**감정평가에 관한 규칙**」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

5. 기타 참고 사항

1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.

2) 귀 원의 요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였는바 경매진행 시 참조하시기 바람.

3) 대상물건 호수의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 현장조사시 현관문 호수표기 등을 확인하였고, 내부구조는 수차례 방문하였으나 이해관계인 폐문 및 부재로 인하여 내부구조 및 확장여부 등을 확인하지 못하여 집합건축물대장상 건축물 현황도면을 기준으로 일반적 상태로 평가하고 내부구조도를 도시하였는바 업무 진행시 참조하시기 바람.

4) 인터넷상 대상 지식산업센터 홍보자료상 건물규모는 아래와 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명 칭	부평 제이타워3차 지식산업센터
소 재 지	인천광역시 부평구 청천동 426-1 (도로명주소 : 인천광역시 부평구 부평대로 337 (청천동))
용 도 지 역	일반공업지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕, 지하 1층 / 지상 15층
사용승인일자	2020.11. 20
주 용 도	공장(지식산업센터)
기 타 설 비	위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비 등

※ 대상 건물 용도는 공부상 13층~15층만 “지원시설-기숙사”이며, 1층~12층은 대부분 공장(지식산업센터)임

2. 대상 부동산의 현황

일련번호	층	호	용 도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	비고
1	13	13-019	공장 (지원시설-기숙사)	18.38	17.9216	36.3016	5.023	복층형

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 동일건물 내 기숙사(13층~15층) 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	건물 명칭	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	부평구 청천동 426-1	제이타워 3차 지식 산업센터 (기숙사)	15/ 15-***	18.38	5.02	110,000,000	5,984,766	2024.07.18
								2020.11.10
#2	부평구 청천동 426-1	제이타워 3차 지식 산업센터 (기숙사)	13/ 13-***	18.38	5.02	90,000,000	4,896,627	2023.07.25
								2020.11.10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례 기호	소재지	건물 명칭	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
#3	부평구 청천동 426-1	제이타워 3차 지식 산업센터 (기숙사)	14/ 14-***	18.38	5.02	89,000,000	4,842,220	2023.06.12 / 2020.11.10
#4	부평구 청천동 426-1	제이타워 3차 지식 산업센터 (기숙사)	13/ 13-***	18.38	5.02	97,500,000	5,304,679	2022.09.16 / 2020.11.10
#5	부평구 청천동 426-1	제이타워 3차 지식 산업센터 (기숙사)	13/ 13-***	18.38	5.02	118,577,000 (준공후 분양권거래)	6,451,415	2022.05.04 / 2020.11.10
#6	부평구 청천동 426-1	제이타워 3차 지식 산업센터 (기숙사)	15/ 15-***	18.38	5.02	125,290,000 (준공후 분양권거래)	6,816,649	2022.05.16 / 2020.11.10
#7	부평구 청천동 426-1	제이타워 3차 지식 산업센터 (기숙사)	14/ 14-***	18.38	5.02	123,991,000 (준공후 분양권거래)	6,745,974	2022.04.28 / 2020.11.10

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교거래사례의 선정

대상 건물의 최근 거래사례는 적은 상태이며, 상기에서 제시한 바와 같이 지리적으로 가까운 동일건물내 기숙사 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있으며 거래사례로서 최근 거래사례로 감정평가목적 등을 고려하여 **비교가능성이 크다고 판단되는 <거래사례 #1>를 선정하였음.**

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	건물 명칭	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	부평구 청천동 426-1	제이타워 3차 지식 산업센터 (기숙사)	15/ 15-***	18.38	5.02	110,000,000	5,984,766	2024.07.18
								2020.11.10

3. 사정보정

사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

대상물건은 지식산업센터 건물내 지원시설(기숙사)로서 한국부동산원이 조사·발표하는 유형별 주택매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 **'오피스텔 매매가격지수', 인천광역시** 를 활용하여 산정함.

[출처 : R-one(인천광역시)]

구분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2025년	97.19	**96.89**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	99.93	99.76	99.55	99.29	99.1	**98.88**	98.66	98.39	98.26	98.14	97.89	97.47
2023년	103.56	103.18	102.84	102.40	101.85	101.36	101.13	100.96	100.79	100.63	100.41	100.00
2022년	106.38	106.22	106.18	106.06	105.95	105.85	105.66	105.48	105.20	104.91	104.55	104.04
2021년	101.27	101.18	101.29	101.49	101.86	102.34	102.84	103.70	104.70	105.44	106.00	106.42

구 분	적 용 연 월	가 격 지 수	비 고
사례 거래시점 (2024.07.18)	2024년 06월	98.88	B
기준시점 (2025.03.24)	2025년 02월	96.89	A
시점수정치		**0.97987**	**A/B**

※ 거래시점: 2024.07.18, 2024년06월 지수를 적용 함

※ 기준시점: 2025.03.24, 2025년02월 지수를 적용 함

5. 지역요인비교

대상물건은 비교사례와 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	대상물건 / 사례#1	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.99	대상은 비교사례대비 층별효용 등에서 다소 열세함
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.05	경매평가 목적 및 장래동향 등을 고려하여 일부 상향조정함
비교치 누계		1.040	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

가. 감정평가 단가결정

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	5,984,766	1.000	0.97987	1.000	1.040	6,098,864	**6,100,000**

※ 적용단가는 유효숫자 세자리 기준하였음.

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	13/ 13-019	18.38	6,100,000	112,118,000	**112,000,000**	복층형

※ 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

8. 가격자료 및 합리성 검토

가. 대상건물 내 기숙사(13층~15층) 평가사례

[출처 : 감정평가정보센터]

사례 기호	소재지	건물 명칭	층/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	기준시점	
									사용승인일
ㄱ	부평구 청천동 426-1	제이타워 3차 지식 산업센터 (기숙사)	13/ 13-***	18.38	법원 경매	114,000,000	6,202,394	2024.02.05	2020.11.10
ㄴ	부평구 청천동 426-1	제이타워 3차 지식 산업센터 (기숙사)	13/ 13-***	18.38	법원 경매	123,000,000	6,692,057	2024.01.09	2020.11.10
ㄷ	부평구 청천동 426-1	제이타워 3차 지식 산업센터 (기숙사)	14/ 14-***	18.38	담보 평가	123,000,000	6,692,057	2022.06.10	2020.11.10
ㄹ	부평구 청천동 426-1	제이타워 3차 지식 산업센터 (기숙사)	14/ 14-***	18.38	담보 평가	119,000,000	6,474,429	2022.02.03	2020.11.10
ㅁ	부평구 청천동 426-1	제이타워 3차 지식 산업센터 (기숙사)	13/ 13-***	18.38	담보 평가	117,000,000	6,365,615	2022.01.10	2020.11.10

나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 대상물건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[출처 : 인근 공인중개사사무소 등]

구분	가 격 수 준
대상 건물내 기숙사	대상 건물내 유사유형 지원시설(기숙사) 최근 거래사례는 적은 상태이며, 대상과 유사 전유면적 약 18㎡ 기준으로 살펴볼 때, 대상과 유사 기숙사 가격수준은 전유면적당 약 5,300,000원/㎡ ~ 6,300,000원/㎡ 내외 수준으로 파악됨. 다만, 사용승인일, 접면도로 너비, 전면도로 상태, 향, 층, 조망감 등에 따라 차이가 있으며, 최근 몇년간 부동산시장 경기변동 둔화에 따른 수요 감소로 가격변동성이 있으므로 유의하시기 바람.

다. 경매통계자료

[출처 : 대법원 법원경매정보]

소재지	통계기간	물건구분	매각율(%)	매각가율(%)
인천광역시 부평구	최근1년 (2024.04~2025.03)	아파트	30.9	82.5
		단독주택,다가구	16.7	75.7
		대지,임야,전,답	27.8	58.2
		연립주택,다세대	27.8	33.5
		오피스텔	36.2	78.5

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

기호	소재지	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	결정가격 (원)
1	인천광역시 부평구 청천동 426-1 부평 제이타워3차 지식산업센터 제13층 제13-019호	18.38	17.9216	36.3016	5.023	112,000,000
합 계						112,000,000

2. 감정평가액 결정 의견

대상물건은 지원시설(기숙사)로 이용중인 구분건물로서, 인근 유사건물의 거래사례, 인근 평가사례, 인근 가격수준, 거래동향 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	인천광역시 부평구 청천동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 부평대로 337	426-1 부평제이 타워3차 지식산업 센터	공장 (지식산업 센터)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
				지하1층	45.075			
				1층	9253.66			
				2층	9762.42			
				3층~4층 (각)	9662.41			
				5층~9층 (각)	9409.60			
				10층	9439.44			
				11층	5696.16			
				12층	4365.10			
				13층	3079.42			
				14층~15층 (각)	3043.09			
	1). 동소	426-1	공장용지	일반공업지역 (내)	15,788			
1				철근콘크리트조 제13층 제13-019호	18.38	18.38	112,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1),소유권 대지권	5.023 15,788x----- 15788	5.02		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 44,800,000 67,200,000	
	합 계						**₩112,000,000.-**	
			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

대상물건은 인천광역시 부평구 갈산동 소재 "인천부평북초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 대부분 공장 등이 소재하는 공장지대로서, 제반 주위환경은 대체로 보통시 됨.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 인천지하철1호선 '갈산역'이 소재하고 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 대체로 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 건물 내 13층 13-019호로서,
(사용승인일 : 2020.11. 20)

외벽 : 복합판넬 마감 등
창호 : 강화유리창호임.

(4) 이용상태

관련공부 상 "지원시설(기숙사)"로 이용중임. (폐문부재로 내부확인 못함)

(5) 설비내역

대상 건물에는 기본적인 위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 1층 에스컬레이터 설비 등이 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 가장형의 토지로서 "공장(지식산업센터), 지원시설(기숙사)" 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건 동측으로 노폭 약 35미터, 북측으로 약 15미터, 남측으로 10미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역(2017-04-25), 도로(2017-04-25)(저촉), 도시철도(저촉), 산업시설구역(2013-01-30)(국가산업단지-기타 자세한 사항은 경제지원과 문의 바람)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2014-07-14)<철도안전법>임.

(9) 공부와의 차이

없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 부평구 청천동 426-1 부평 제이타워3차 지식산업센터 13층 13-019호

상 세 위 치 도

소 재 지	인천광역시 부평구 청천동 426-1 부평 제이타워3차 지식산업센터 13층 13-019호

호 별 배 치 도

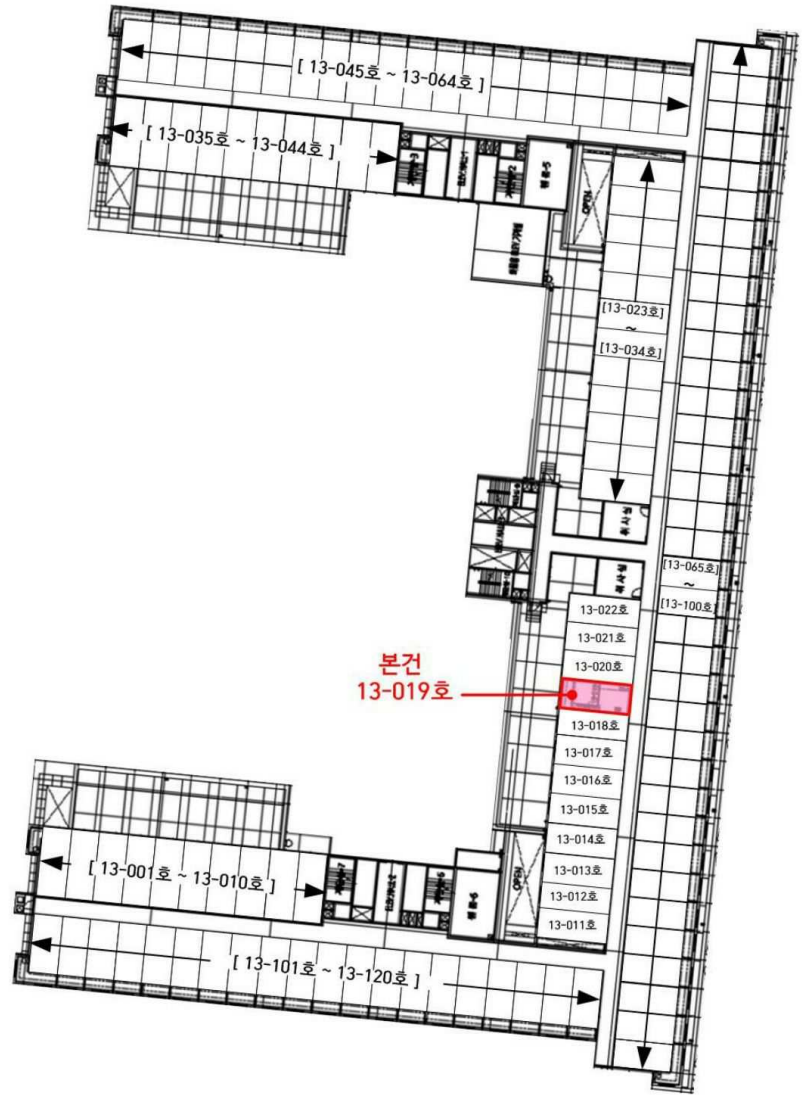
소 재 지	인천광역시 부평구 청천동 426-1 부평 제이타워3차 지식산업센터 13층 13-019호

〈 호 별 배 치 도 〉

N

S = No Sclae

S



본건 : 인천광역시 부평구 청천동 426-1
부평 제이타워3차 지식산업센터 13층 13-019호

내 부 구 조 도

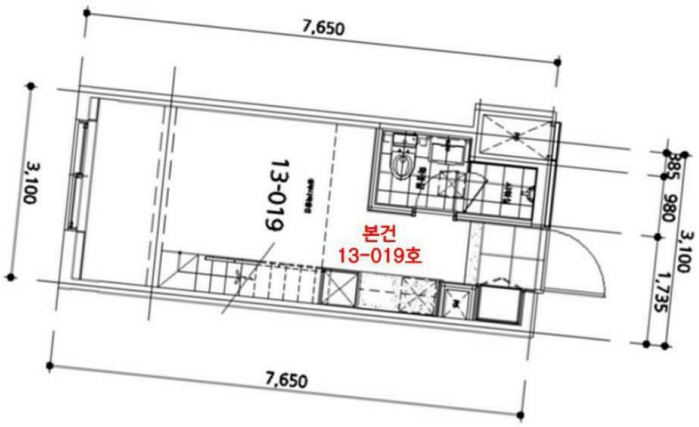
소 재 지	인천광역시 부평구 청천동 426-1 부평 제이타워3차 지식산업센터 13층 13-019호

N

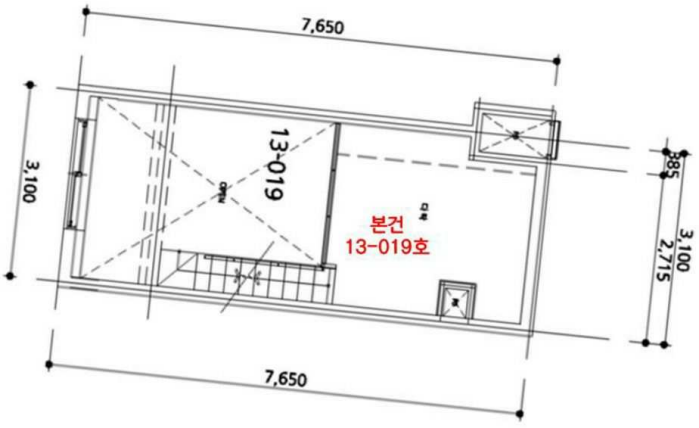
S = No Sclae

S

〈 내 부 구 조 도 〉



〈 13층 〉



〈 다락층 〉

본건 : 인천광역시 부평구 청천동 426-1
부평 제이타워3차 지식산업센터 13층 13-019호

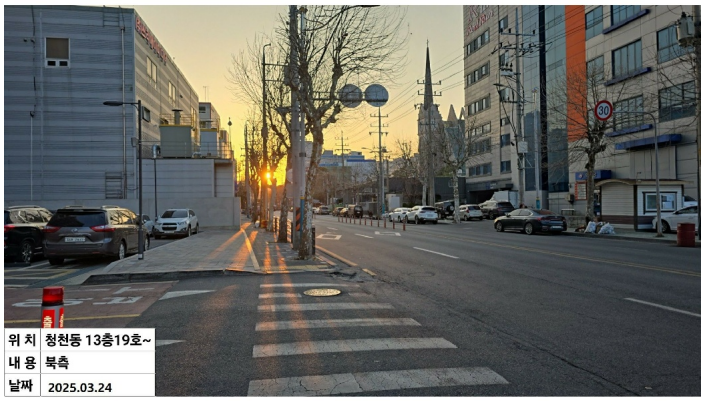
위 치 청천동 13층19호~
내 용 동측
날짜 2025.03.24

( )

P
PARKING
위 치 청천동 13층19호~
내 용 북측
날짜 2025.03.24

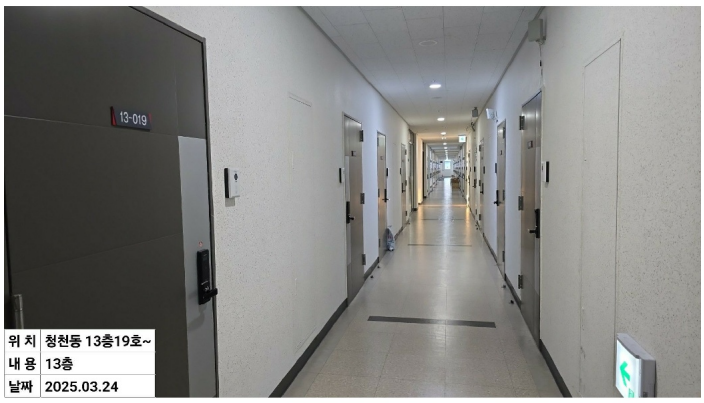
( )

위 치 청천동 13층19호~
내 용 동측
날짜 2025.03.24


위 치 청천동 13층19호~
내 용 북측
날짜 2025.03.24

13-019
위 치 청천동 13층19호~
내 용 13층
날짜 2025.03.24

<1>


13-019
위 치 청천동 13층19호~
내 용 13층
날짜 2025.03.24

<1>

C zone 13F
ELEVATOR
CCTV
위 치 청천동 13층19호~
내 용 C존
날짜 2025.03.24

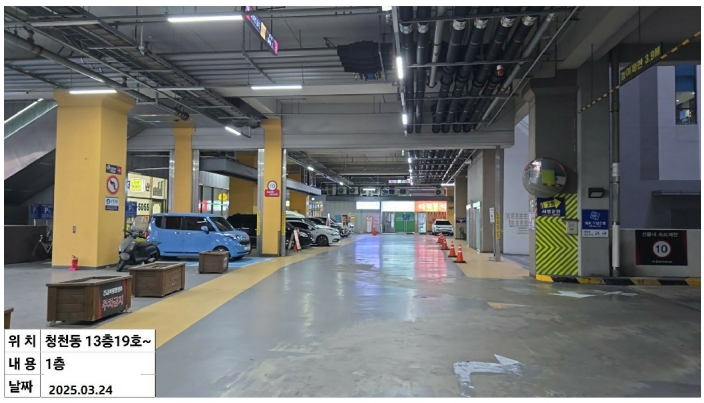
<1> 13

13
위 치 청천동 13층19호~
내 용 C존
날짜 2025.03.24

<1> 13

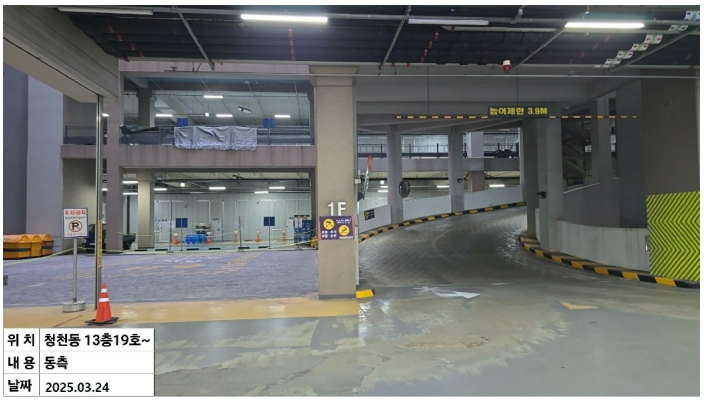
위 치	청천동 13층19호~
내 용	
날짜	2025.03.24

13



위 치	청천동 13층19호~
내 용	1층
날짜	2025.03.24

1



위 치	청천동 13층19호~
내 용	동측
날짜	2025.03.24

1

위 치	청천동 13층19호~
내 용	1층
날짜	2025.03.24

1