

감정평가서

건명	윤인영 소유물건(2024타경6170)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진
감정서번호	ES2024-1120

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.

은송감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
한지연

(인)

감정평가액	일억이천육백만원정(₩126,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤인영 (2024타경6170)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.27	2024.12.27	2024.12.31	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	126,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩126,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 구래동에 소재하는 구분건물(디원시티 지식산업센터 5층에스 520호, 전유부분 면적 23.2917㎡)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 27일로 함.

4. 감정평가방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그밖의 사항

- 가. 구분건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 본건의 평가가격을 ‘비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표(법원감정평가실무(한국감정평가사협회))’ 상의 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물감정평가명세표” 상에 기재하였으며, 해당 배분가격은 본건 평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.
- 나. 본건 현장조사당시 이해관계인의 폐문부재로 내부조사를 실시하지 못하여 동유형 구분건물의 일반적·평균적 상태를 기준으로 평가하였으며, 호별 위치확인 등 집합건축물대장 현황도면 및 현장조사시 외부 호 표기에 의하여 확인하였으니 참고하시기 바람.
- 다. 본건은 집합건축물대장 현황도면 및 탐문에 의하여 복층구조(다락 포함)인 것으로 조사되어, 다락 부분은 거래관행에 따라 구분건물에 포함하여 평가하였으니 참고하시기 바람.
- 라. 본 평가는 법원의 경매목적의 평가로서, 담보, 소송 등 평가목적에 달리는 평가와는 평가가액이 상이할 수 있으니 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 대상물건 개요

소재지	경기도 김포시 구래동 6871-7, 6871-8, 6871-9 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강10로133번길 127						
건물명칭	디원시티 지식산업센터						
집합건축물대장상 건물주용도	공장(지식산업센터), 근린생활시설(지원시설)	구조		철근콘크리트구조/ (철근)콘크리트지붕			
전체층수	지하4층 / 지상10층	사용승인일		2020.12.11			
구분			전유면적 (㎡)	공용부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	비고	
기호	층 호	집합건축물 대장상 용도					
1	5	에스520	지원시설(기숙사)	23.2917	22.9977	5.8227	다락 포함

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처: 한국부동산원 KAIS 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적단가 (원/㎡)	사용승인
A	구래동 6871-*	기숙사	7/ 에스7**	23.2917	5.8227	120,400,000	2022.05.24
						5,169,000	2020.12.11
B	구래동 6871-*	기숙사	2/ 에스2**	23.2917	5.8227	120,000,000	2022.11.22
						5,152,000	2020.12.11

2) 거래사례의 선정

인근 지역내 유사부동산의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례 A>를 적용 거래사례로 선정함.

2. 사정보정

<사례 기호 A>에 매도인과 매수인 간의 특수한 사정은 포착되지 않음(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

본건 구분건물은 지식산업센터의 지원시설(기숙사)로서 한국부동산원이 조사·발표하는 상업용부동산 임대동향조사중 “경기 오피스 자본수익률”을 기준으로 시점수정치를 산정하는 것이 적정한 것으로 판단함.

- 경기 오피스 자본수익률

2022년 02분기	: 0.71
2022년 03분기	: 0.63
2022년 04분기	: 0.21
2023년 01분기	: 0.15
2023년 02분기	: 0.27
2023년 03분기	: 0.03
2023년 04분기	: 0.28
2024년 01분기	: 0.86
2024년 02분기	: 0.64
2024년 03분기	: 0.55

- 시점수정치 산출(2022.05.24~25.01.01)

$$(1+0.0071 \times 38/91) \times (1+0.0063) \times (1+0.0021) \times (1+0.0015) \times (1+0.0027) \times (1+0.0003) \times (1+0.0028) \times (1+0.0086) \times (1+0.0064) \times (1+0.0055) \times (1+0.0055 \times 88/92) \approx 1.04530$$

※ 2024년 4분기 이후의 자본수익률은 기준시점 현재 미발표되어 전분기인 2024년 3분기 수익률을 연장적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	-
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별/라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000	1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시산가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (원)	적용가격(원)
							전유면적단가 (원/㎡)
1	120,400,000	1.00	1.04530	1.000	23.2917/ 23.2917	125,854,120	126,000,000
							5,410,000

6. 인근 감정평가전례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPAHUB)

기호	소재지	구분	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점
						전유면적단가 (원/㎡)		사용승인
a	구래동 6871-*	기숙 사	4/ 에스4**	23.2917	5.8277	123,000,000	법원 경매	2024.09
						5,281,000		2020.12
b	구래동 6871-*	기숙 사	5/ 에스520 (본건)	23.2917	5.8277	114,000,000	공매	2024.07
						4,894,000		2020.12

7. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 탐문조사에 의한 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 참작할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

기호	구분		전유면적(㎡)	평가가액(원)	전유면적단가 (원/㎡)	비고
	층	호				
1	5	에스520	23.2917	126,000,000	5,410,000	-

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경기도 김포시 구래동 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강10로 133번길 127	6871-7, 6871-8, 6871-9 디원시티 지식산업 센터	공장 (지식산업 센터), 근린생활 시설 (지원시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층				
				지4층	6019.6108			
				지3층	6744.5938			
				지2층	6575.5028			
				지1층	4223.1460			
				1층	3529.6689			
				2층	4043.5195			
				3층	4143.5196			
				4층-10층 (각)	4143.5151			
				(1)	경기도 김포시 구래동	6871-7	대	준주거지역
(2)	동 소	6871-8	대	준주거지역	2,440			
(3)	동 소	6871-9	대	준주거지역 (내)	2,439.4			
1				철근콘크리트구조 5층에스520호	23.2917	23.2917	126,000,000	비준가격, 공용부분 포함평가
				(1,2,3).소유권 대지권	5.8227 ----- 8284.4	5.8227 ----- 8284.4		
							배분내역	
							토 지 :	50,400,000
							건 물 :	75,600,000
	합 계						₩126,000,000.-	

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 구래동 소재 '한가람초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 지식산업센터, 공장, 오피스텔 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철(김포골드라인 양촌역)이 소재하여 대중교통 이용편의도는 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물내 5층에스520호로서,
외벽: 강화유리, 인조석 및 몰탈위페인팅 마감 등,
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등.
창호: 새시창호 등임.

(4) 이용상태

지원시설(기숙사)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비, 화재탐지설비, 스프링클러설비, 승강기설비 등이 되어있음.

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

3필 일단의 부정형 완경사지로, 공장(지식산업센터) 및 근린생활시설(지원시설) 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 소로, 북동측 및 남동측으로 각각 중로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)(6871-7번지): 도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 소로2류(폭 8m~10m)(2014-11-27)(저축), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>.

기호(2)(6871-8번지): 도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>.

기호(3)(6871-9번지): 도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2019-07-26)(철도과)<철도안전법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>.

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) | |

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



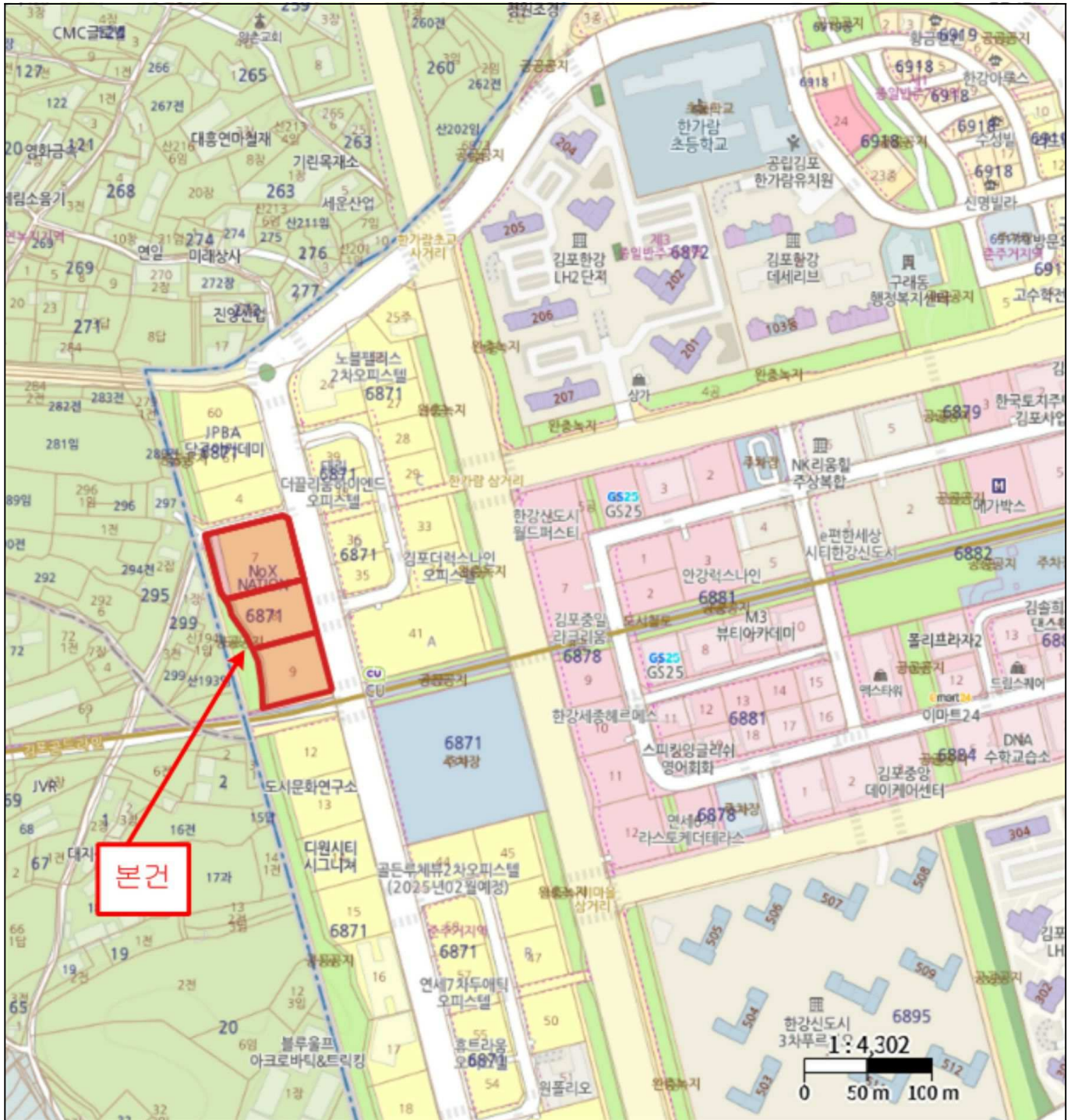
소재지	경기도 김포시 구래동 6871-7 외 디원시티 지식산업센터 5층 에스520호
-----	--



위치도



소재지	경기도 김포시 구래동 6871-7 외 디원시티 지식산업센터 5층 에스520호
-----	--



호 별 배 치 도

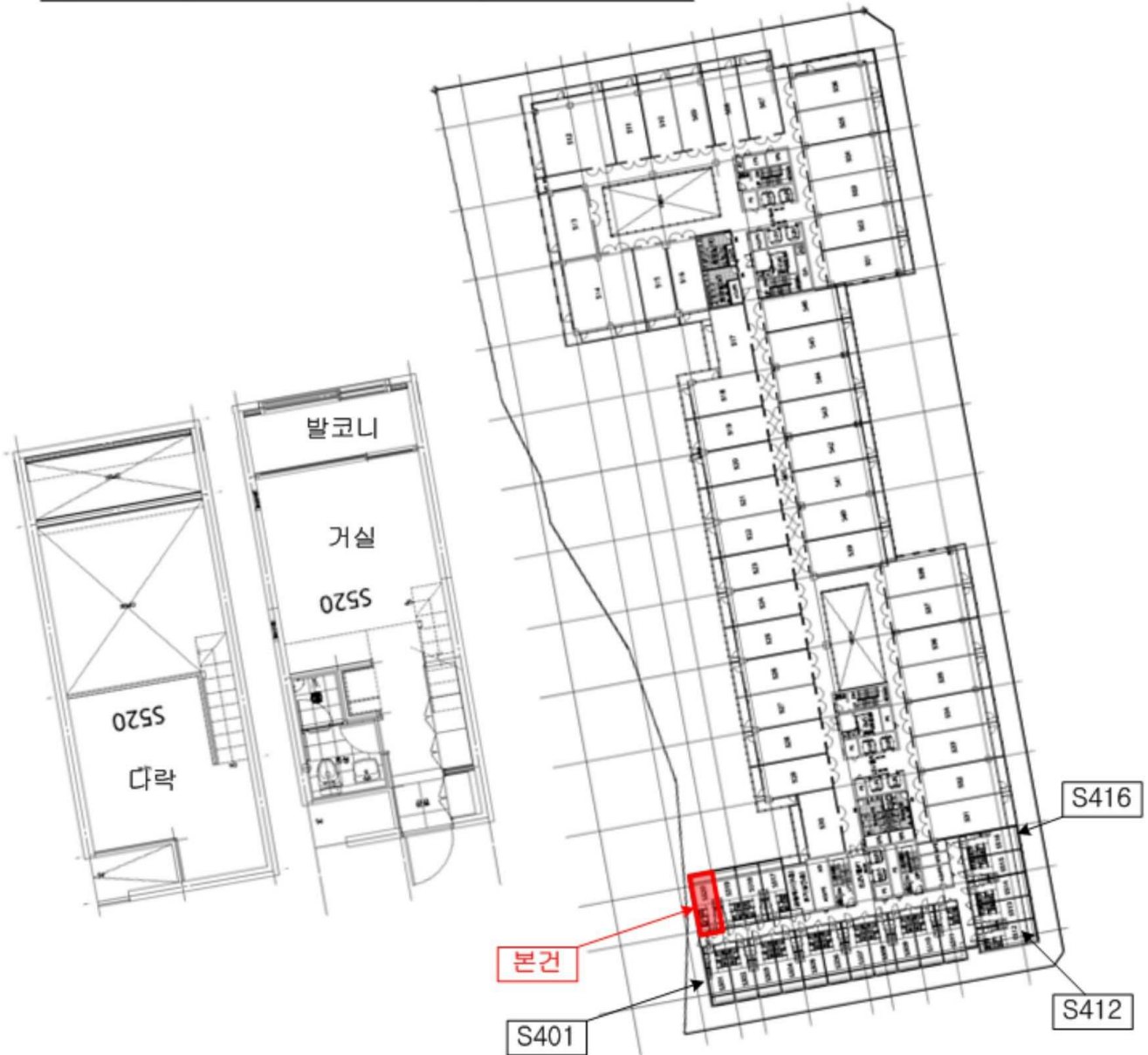


소 재 지

경기도 김포시 구래동 6871-7 외 디원시티 지식산업센터 5층 에스520호

No Scale

디원시티 지식산업센터 5층 에스520호



사 진 용 지

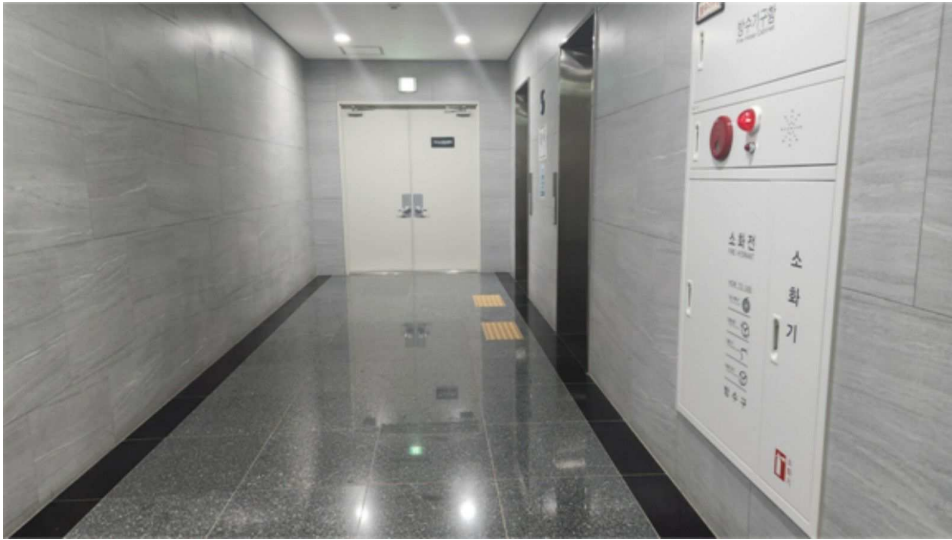


본건 소재 건물 전경

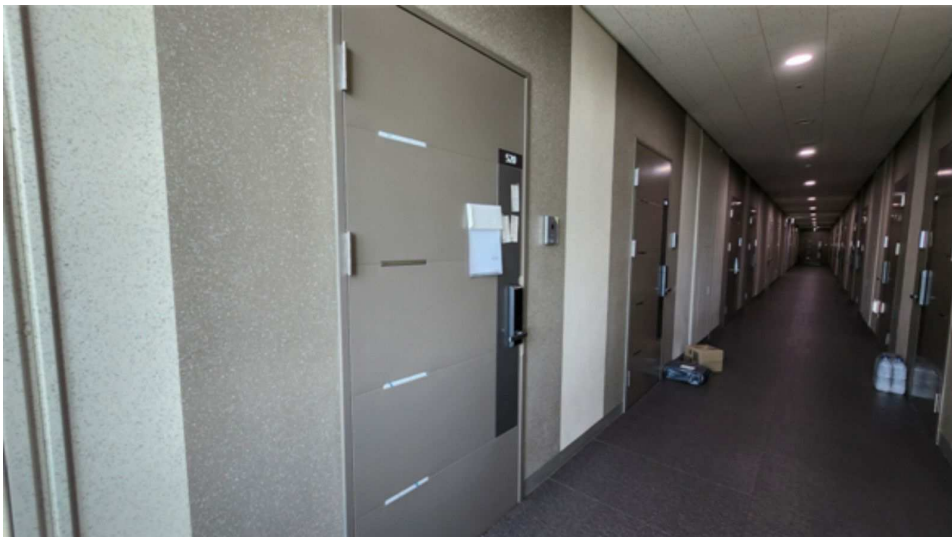


본건 소재 건물 전경

사 진 용 지



5층 승강기홀

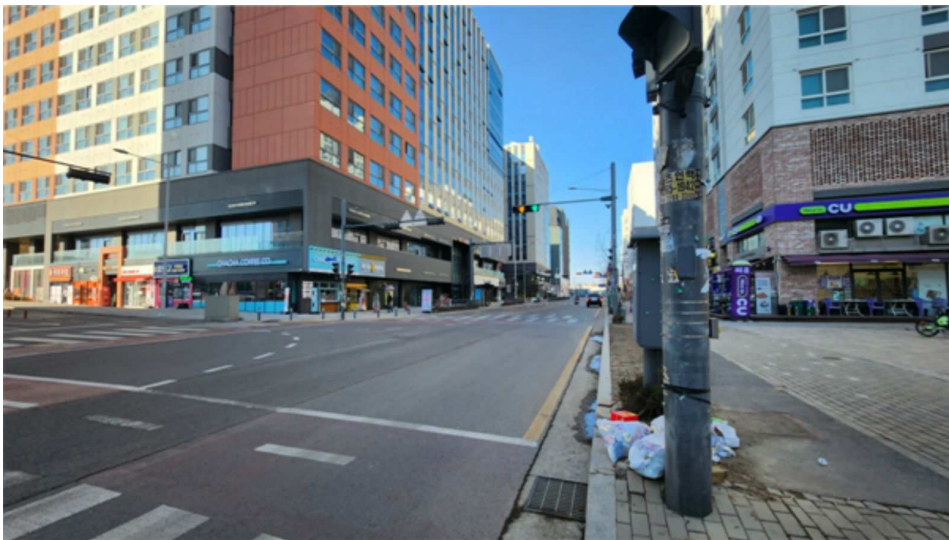


5층 복도 전경

사 진 용 지



본건 출입구



주위 환경