

감정평가서

의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진
건명	주식회사 민권설팅 소유물건(2024타경6293)
감정서번호	IJ-241220-1

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.

인진감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

정 현 석

감정평가액	이억원정 (₩200,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 민컨설팅 (2024타경6293)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024. 12. 20	2024. 12. 20	2024. 12. 22	
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
	공장	1개호 이	공장 하	1개호 여	- 백	200,000,000
	합 계					₩200,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 구래동 소재 “한가람초등학교” 남서측 인근에 위치하는 구분건물 (지식산업센터)로, 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.12.20.임.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교 검토는 생략하였음.

5. 그 밖의 사항

- (1). 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하여 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 지시에 따라 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 명세표상에 별도 부기하였음.
- (2). 본건은 표준적인 이용상황, 건축물현황도 및 현지조사한 사정 등을 참조하여 감정서를 작성하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 산정함 (거래사례비교법).

2. 대상물건의 개요

소재지	경기도 김포시 구래동 6871-7 (김포한강10로133번길 127)				
건물명, 층, 호수	디원시티 지식산업센터 8층 815호				
용도	공장 (지식산업센터)	사용승인일	2020.12.11		
면적	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
	51.84	25.8496 (각층)	77.6896	12.9595	67%

3. 거래사례의 선정

대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 다음의 거래사례를 선정 하였음.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	구래동 6871-7	디원시티 지식산업센터	10/102*	52.8	13.2	205,274	등기사항 전부증명서	2023.03.09 2020

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

한국감정원 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 지역별 수익률 중 본건과 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 ‘경기 김포한강구래 집합상가 자본수익률’을 활용하여 산정함.

- ▶ 2023.1Q : -0.27, 2023.2Q : -0.29, 2023.3Q : -0.02, 2023.4Q : 0.01, 2024.1Q : 0.02, 2024.2Q : -0.08, 2024.3Q : -0.1
- ▶ 시점 수정치(2023.03.09.~ 2024.12.20) : $(1-0.0027*23/90)*(1-0.0029)*(1-0.0002)*(1+0.0001)*(1+0.0002)*(1-0.0008)*(1-0.001)*(1-0.001*81/92) \approx 0.99384$

6. 가치형성요인비교(기호(1,2) 각)

조건	구분 세항목	격차율		비고
		사례	대상	
외부요인	외부진출의 용이성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	1.00	동일 건물인바, 본건과 사례의 외부요인은 대등함.
건물요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	1.00	본건과 사례의 건물요인은 대등함.
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	1.00	본건과 사례의 개별요인은 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
1	205,274,000	1.00	0.99384	1.00	51.84/52.8	200,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

본건 가격수준	190,000,000원~200,000,000원 내외수준
---------	--------------------------------

2. 인근의 평가전례 및 거래사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적	대지권	구분	감정평가액 (천원)	평가지점
							사용승인일
구래동 6871-7	디원시티 지식산업센터	2/22*	57.12	14.28	경매평가	225,000	2024.12.04
							2020
구래동 6871-7	디원시티 지식산업센터	7/71*	51.0	12.75	경매평가	200,000	2024.08.27
							2020
구래동 6871-12	디원시티 시그니처 지식산업센터	7/73*	51.66	13.8306	매매사례	186,400	2024.02.21
							2022

IV. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 비준가격, 부동산 탐문조사 가격수준, 평가전례 등을 종합
참작하여, ₩200,000,000원으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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 아파트 단지, 오피스텔 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철역(양촌역-김포골드라인)이 소재하는 등 대중교통 이용여건은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건내 8층 815호(사용승인일: 2020.12.11),
외벽: 강화유리 및 복합판넬 등 마감
창호: 샷시 창호임

(4) 이용상태

공장(지식산업센터)으로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, E/V 및 소화설비 등을 구비하고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필일단 부정형의 토지로서 공장(지식산업센터) 및 근린생활시설(지원시설) 건부지로 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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 동측 및 남측으로 노폭 약 24미터, 북측으로 약 8미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

6871-7:

도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 소로2류(폭 8m~10m)(2014-11-27)(저축), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한), 성장관리권역, 택지개발지구(김포신도시택지개발), 하수처리구역(양촌처리분구).

6871-8:

도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한), 성장관리권역, 택지개발지구(김포신도시택지개발), 하수처리구역(양촌처리분구).

6871-9:

도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한), 철도보호지구(2019-07-26)(철도과), 택지개발지구(김포신도시택지개발), 하수처리구역(양촌처리분구).

(9) 공부와의 차이

없 음.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1). 임대관계: 미상임.
- 2). 기타사항: 없 음.

광역 위치도



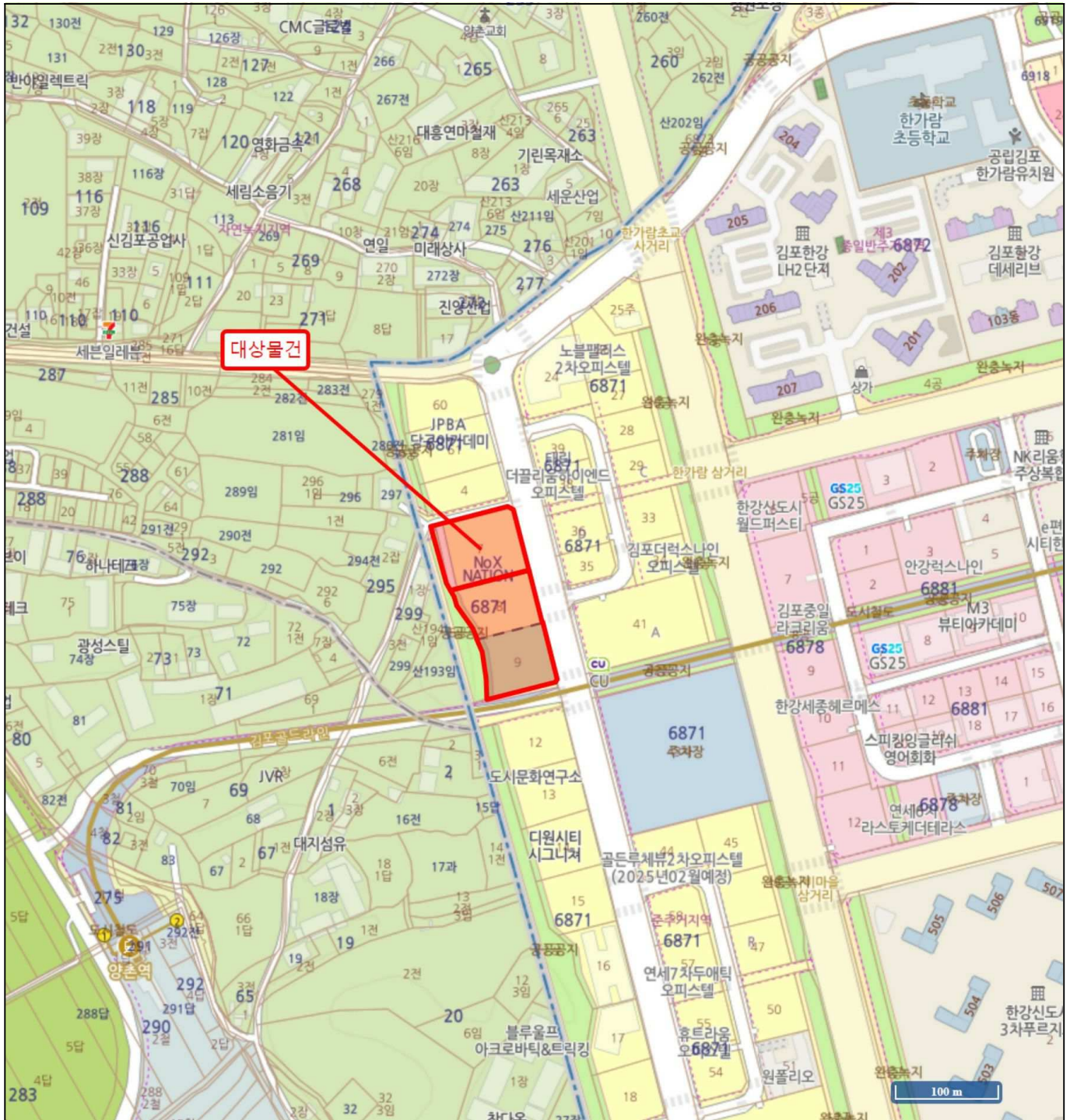
소재지	경기도 김포시 구래동 6871-7 디원시티 지식산업센터 8층 815호
-----	--



위치도



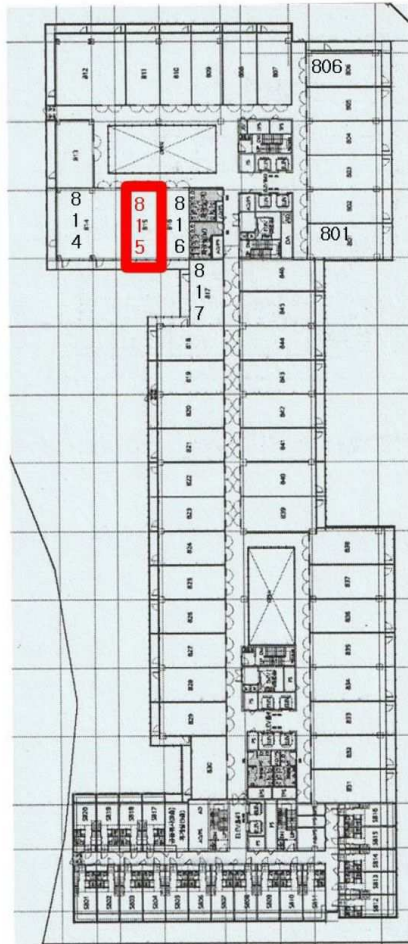
소재지	경기도 김포시 구래동 6871-7 디원시티 지식산업센터 8층 815호
-----	--



건물개황도

None Scale

< 호별 배치도 >



본건 < 디원시티 지식산업센터 8층 815호 >



