

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 선선관 소유물건(2025타경3604)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관  
이민호

감정평가서번호: ij2509-1-06

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.

인주감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
박 영 근

감정평가액	사억오천일백만원정 (₩451,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 이민호	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	선선관 (2025타경3604)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.15	2025.09.12 ~ 2025.09.15	2025.09.15		
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	1	구분건물	1	-	451,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩451,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 구래동소재 “디원시티 지식산업센터 10층 1014호” 에대한 경매목적의 감정평가 건임.

### 2. 대상 물건의 개요

소재지	경기도 김포시 구래동 6871-7,6871-8,6871-9 디원시티 지식산업센터			
이용상황	공장(지식산업센터) 근린생활시설(지원시설)	사용승인일자	2020.12.11.	
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층/지상10층	규모	679호	
용도지역	준주거지역			
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분(㎡)	
1	10층 1014호	115.1950	111.2933	28.7975

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 09월 15일임.

### 4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 09월 12 ~ 09월 15일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가능 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가조건

없 음.

### 3. 기 타

본건은 기준시점 현재 거주자의 폐문부재 등으로 내부이용상황 등은 건축물대장상 도면을 참고하였으며 통상적인 내부마감 상태 등을 종합 참작하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

(가) 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분 과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

(나) 본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출과정

#### 가. 평가개요

본건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

#### 나. 감정평가액 산출과정

##### (1) 유사 물건의 거래사례 등 각종 사례

##### 1) 유사 물건의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원) (전유면적당단가)	신축 년도
A	구래동 0000-0	10층 0000호	52.796	2023.03.29	205,274,000 (@ 3,888,059원/㎡)	2020

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 유사 물건의 평가 선례

(자료출처 : 한국감정평가협회 등)

기호	소재지 · 건물명칭 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	신축년도
B	구래동 0000-0 10층 0000호	57.12	경매	2025.07.11	225,000,000	3,939,076	2020

### (2) 사례의 선정

상기 사례자료 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례인 기호 “A” 를 선정하였음.

### (3) 사정보정

상기 사례는 거래당사자간 특수한사정이나 개별적인 동기가 반영되지 않은 정상적인거래사례임  
(1.00)

### (4) 시점수정

- 시점수정이란 가치의 산정에 있어서 선정사례자료의 거래시점과 본건의 기준시점이 시간적으로 불치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 선정사례가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 본건의 시점수정은 한국부동산원에서 조사발표한 오피스자본수익율을 참작하여 시점수정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(경기:23.03.29 ~ 25.09.15)

기간	자본수익율 (%)	비 고
2023년 1분기	0.15	-
2023년 2분기	0.27	-
2023년 3분기	0.03	-
2023년 4분기	0.28	-
2024년 1분기	0.86	-
2024년 2분기	0.64	-
2024년 3분기	0.55	-
2024년 4분기	0.20	-
2025년 1분기	0.77	-
2025년 2분기	0.04	-
2025년 3분기	0.04	2025년 2분기자료
누계 (2023.03.29. ~ 2025.09.15.)	3.736 (1.03736)	$(1+0.0015*3/90)*(1+0.0027)*(1+0.0003)*(1+0.0028)*(1+0.0086)*(1+0.0064)*(1+0.0055)*(1+0.002)*(1+0.0077)*(1+0.0004)*(1+0.0004*77/91) \quad \approx 1.03736$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 격차율 산정

(대상기호1/A사례)

개 별 요 인			
요 인 구 분	항 목	대상/사례	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 (조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대등함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	대등함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음등	0.97	전유면적에서 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
<b>누 계</b>		<b>0.970</b>	

## (6) 호가수준

위 치	이용상황	단가 수준 (원/㎡)
본건인근	유사부동산	3,500,000원/㎡ ~ 4,000,000원/㎡ 내외

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 감정평가액

### (1) 평가산정단가

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 격차율							
기호	동·호수	사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	산정단가 (원/㎡)
1	10층 1014호	A	3,888,059	1.00	1.03736	0.97	3,912,317

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 감정평가액 결정

기호	구분	면적(㎡)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)	감정가액(원)
1	10층 1014호	115.195	3,912,317	450,679,356	451,000,000



# 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 구래동소재 한가람초등학교 남서측인근에 위치하며 주위로는 아파트 및 오피스텔, 근린생활시설이 혼재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 버스정류장 및 전철역(양촌역, 구래역)이 소재하여 교통여건은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물 중 10층 1014호로서  
외벽:복합판넬 마감등.  
창호:샤시창호.

## (4) 이용상태

공장(지식산업센터)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 승강기설비, 소방설비등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단의 사다리형 토지를 공장(지식산업센터) 및 근린생활시설 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, 북측, 남측으로 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

구래동 6871-7

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>

토지거래계약에관한허가구역((대상자:외국인등

용도:단독다가구아파트연립다세대.지정기간:25.8.26.~26.8.25.)토지정보과문의)

구래동 6871-8

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>

토지거래계약에관한허가구역((대상자:외국인등

용도:단독다가구아파트연립다세대.지정기간:25.8.26.~26.8.25.)토지정보과문의)

구래동 6871-9

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>

토지거래계약에관한허가구역((대상자:외국인등

# 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) |          |

용도: 단독다가구아파트연립다세대. 지정기간:25.8.26.~26.8.25.)토지정보과문의)

(9) 공부와의 차이

---

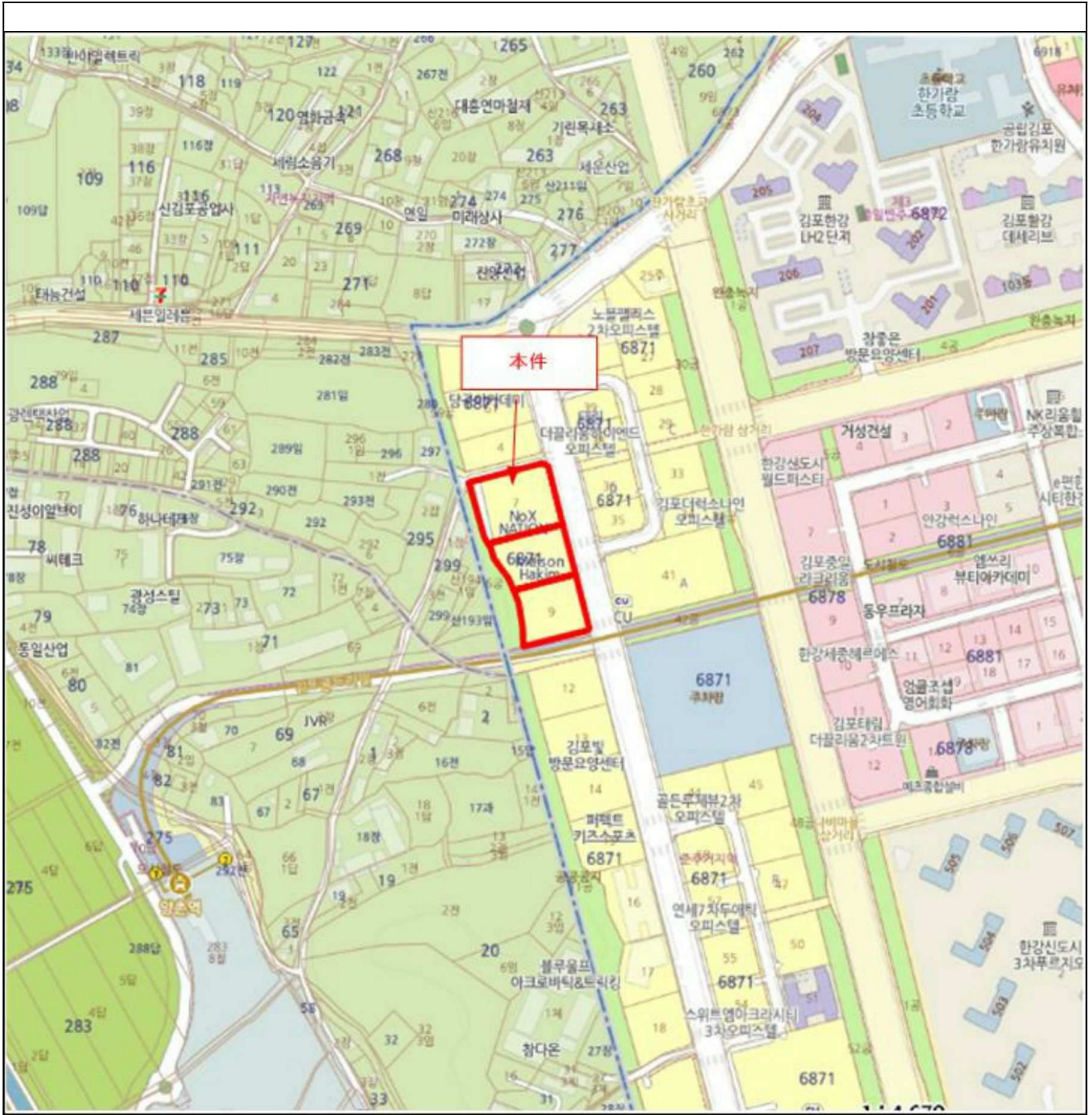
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임

# 위치도



소재지	경기도 김포시 구래동 6871-7외 디원시티 지식산업센터 10층 1014호
-----	---



# 건물개황도

