

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 홍수인 소유물건(2025타경2205)

의뢰인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길

감정서번호 : 부성20250611-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

부성감정평가사사무소

TEL. 032-236-8080 FAX. 032-236-8084

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

김규환

(인)

| 감정평가액 | 이역사백만원정 (₩204,000,000.-) | | | | | |
|------------------|--------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|----------------|
| 의뢰인 | 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 인천지방법원 부천지원 경매3계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 홍수인 (2025타경2205) | | 감정평가조건 | - | | |
| 물건목록 표시근거 | 귀제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025. 06. 12 | 2025. 06. 11 ~ 2025. 06. 12 | 2025. 06. 12 | |
| 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종별 | 면적 또는 수량(m ²) | 종별 | 면적 또는 수량(m ²) | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | -- | 204,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 합계 | | | | | | ₩204,000,000.- |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 구래동 소재 '구래역(김포골드라인)' 남서측 인근에 위치하는 '디원시티 시그니처 지식산업센터' 제6층 제609호에 대한 인천지방법원 부천지원 경매3계의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 12일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 11일 ~ 2025년 6월 12일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 기타 참고사항

- ① 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라, 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 토지, 건물 배분비율표를 참조하여 '(구분건물)감정평가 명세표'에 표기하였으니 참고하시기 바람.
- ② 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

| | | | |
|---------|---|----------------------------|--|
| 소재지·건물명 | 경기도 김포시 구래동 6871-12외 디원시티 시그니처 지식산업센터 제6층 제609호 | | |
| 도로명주소 | 경기도 김포시 김포한강10로133번길 107 (구래동) | | |
| 주용도 | 공장(지식산업센터,창고), 지원시설(근린생활시설) | | |
| | 722개호 | | |
| 주구조 | 철근콘크리트구조 | | |
| 사용승인 | 2022.04.08 | | |
| 건물규모 | 층수 | 지하 3층/지상 10층 | |
| | 연면적 | 65,012.7296 m ² | |
| 비고 | - | | |



2. 각 호별 상세 개요

| 일련 번호 | 동/ 층/호수 | 용도 | 건물면적(m ²) | | | 대지권 (m ²) | 비고 (전용률 (%)) |
|----------|------------|------------|-----------------------|---------|---------|--------------------------|--------------------|
| | | | 전유 | 공용 | 분양 | | |
| (1) | 6/609 | 공장(지식산업센터) | 54.8824 | 46.2626 | 101.145 | 14.6933 | 54.26 |
| 합계 (1개호) | | | 54.8824 | 46.2626 | 101.145 | 14.6933 | - |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

없음.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

| 일련 번호 | 소재지 | 동/ 층/호수 | 용도 | 면적(m ²) | | 거래가액(원) (원/전유m ²) | 거래시점 (사용승인) | 비고 |
|----------|-----------------|------------|----------------|---------------------|---------|----------------------------------|----------------------------|----|
| | | | | 전유 | 대지권 | | | |
| #1 | 구래동 6871-12외 | 7/736 | 공장(지식 산업센터) | 51.66 | 13.8306 | 186,400,000 (@3,608,207) | 2024.02.21 (2022.04.08) | - |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교 거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

| 의견 | 사정보정치 |
|-----------------------------|-------|
| 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. | 1.000 |

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

| 시군구 | 상승률 (시점수정치) | 산출근거 | |
|-----------|---------------------|--------------|---|
| 경기 오피스 | 3.203% (1.03203) | 거래시점/기준시점 | 2024.02.21/2025.06.12 |
| | | 분기별 자본수익률 | 오피스지역 : 경기 2024년 01분기 : 0.86 2024년 02분기 : 0.64 2024년 03분기 : 0.55 2024년 04분기 : 0.2 2025년 01분기 : 0.77 2025년 02분기 : 0.77 (2025년 01분기 자료) |
| | | 산식 | $(1+0.0086 \times 40 \div 91) \times (1+0.0064) \times (1+0.0055) \times (1+0.002) \times (1+0.0077) \times (1+0.0077 \times 73 \div 90) \approx 1.03203$ |

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 공업용[일련번호 (1)] / 비교 사례 #1]

| 조 건 | 세부항목(공업용) | 격차율 | 비고 |
|------------------------|---|--------------|------------------|
| 단지 외부요인 | 외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성 (가로 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 단지 내부요인 | 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 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 호별요인 | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 가치형성요인 비교치 (누계) | | 1.000 | - |

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 본 건 | | | 거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정 | | | | | | 산정가액(원) | 시산가액(원) |
|-------|--------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|-------|---------|----------|----------------------------|-------------|-------------|
| 일련 번호 | 동/층 호수 | 전유 (사정) 면적(m ²) | 거래사례 | | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치 형성 요인 | 산정단가 (원/전유m ²) | | |
| | | | 일련 번호 | 단가 (원/전유m ²) | | | | | | |
| (1) | 6/609 | 54.8824 | #1 | 3,608,207 | 1.000 | 1.03203 | 1.000 | 3,723,777 | 204,369,866 | 204,000,000 |
| 합계 | | 54.8824 | - | - | - | - | - | - | - | 204,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

| 구 분 | 주위환경 | 도로조건 | 거래수준(원/전유㎡) | 기타 |
|-------|------------|------|---------------------|-----|
| 본건 인근 | 시가지주변 공장지대 | 중로각지 | 3,500,000-3,800,000 | 준주거 |

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

| 일련 번호 | 소재지 동/층/호수 | 용도 | 면적(㎡) | | 감정평가액(원) (원/전유㎡) | 기준시점 (사용승인) | 평가목적 |
|----------|-----------------------|--------------------|---------|---------|---------------------|----------------------------|------|
| | | | 전유 | 대지권 | | | |
| (1) | 구래동 6871-12외 6/601 | 공장 (지식산업 센터) | 60.6037 | 16.2255 | 237,000,000 | 2024.02.28 (2022.04.08) | 법원경매 |
| | | | | | (@3,910,652) | | |
| (2) | 구래동 6871-12외 6/602 | 공장 (지식산업 센터) | 45.99 | 12.3126 | 175,000,000 | 2024.02.28 (2022.04.08) | 법원경매 |
| | | | | | (@3,805,175) | | |

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

| 일련번호 | 평가대상 | 전유면적(m ²) | 대지권(m ²) | 감정평가액(원) |
|------|---|-----------------------|----------------------|-------------|
| (1) | 제6층 제609호 | 54.8824 | 14.6933 | 204,000,000 |
| | 합계 | 54.8824 | 14.6933 | 204,000,000 |
| 결정의견 | 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함. | | | |

2. 기타 참고사항

없음.

(구분건물)감정평가명세표

| 건 물 명 | | 디원시티 시그니처 지식산업센터 제6층 제609호 | | | | | | |
|----------|--|----------------------------|---|---|------------|-------------|-----------|-----|
| 일련 번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 용 도 | 구 조 및 용도지역 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| (1) | 경기도 김포시 구래동 [도로명주소] 경기도 김포시 김포한강10로 133번길 107 | 6871-12 | 공장 (지식산업 센터, 창고), 지원시설 , 근린 생활시설) | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 ~ 8층 각 9층 ~ 10층 각 | | | | |
| | | 6871-13, | | | 1,490.992 | | | |
| | | 6871-14, | | | 8,164.7418 | | | |
| | | 6871-15 | | | 8,041.4814 | | | |
| | | 디원시티 | | | 4,871.3484 | | | |
| | | 시그니처 | | | 4,775.5466 | | | |
| | | 지식 | | | 4,738.3635 | | | |
| | | 산업센터 | | | 4,722.8785 | | | |
| | | | | | 4,657.9317 | | | |
| | | | | | | | | |
| | 1. 상동 | 6871-12 | 대 | 준주거지역 | 2,372 | | | |
| | 2. 상동 | 6871-13 | 대 | 준주거지역 | 2,372 | | | |
| | 3. 상동 | 6871-14 | 대 | 준주거지역 | 2,372 | | | |
| | 4. 상동 | 6871-15 | 대 | 준주거지역 | 2,372 | | | |
| | | | | (내) | | | | |
| | | | 철근콘크리트구조 | | | | | |
| | | | 제6층 제609호 | 54.8824 | 54.8824 | 204,000,000 | 집합 | |
| | | | 소유권 | 14.6933 | | | 건축물대장상 | |
| | | | 1~4.x ----- | 9,488 x---- | 14.6933 | | 공용부분 포함 | |
| | | | 대지권 | 9,488 | | | 101.145㎡ | |
| | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | | |
| | | | | | 토 지: | 61,200,000 | | |
| | | | | | 건 물: | 142,800,000 | | |

(구분건물)감정평가명세표

| 건물명 | | 디원시티 시그니처 지식산업센터 제6층 제609호 | | | | | | |
|----------|-----|----------------------------|----------|-----------------|--------|----|----------------|----|
| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지용 목적 | 구조 및 용도지역 | 면적 (㎡) | | 감정평가액 | 비고 |
| | | | | | 공부 | 사정 | | |
| | 합계 | | | 이 하 | 여 | 백 | ₩204,000,000.- | |

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 김포시 구래동 소재 '구래역(김포골드라인)' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 지식산업센터, 공장 및 판매시설, 아파트 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철(김포골드라인-구래역) 등이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물 내 제6층 제609호로서,

외벽 : 복합판넬 마감 등.

창호 : 하이샷시 창호 등.

(4) 이용상태

지식산업센터로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비 등이 설비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

4필1단의 사다리형 토지로서, 현황 공장(지식산업센터) 및 지원시설(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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

단지 내 포장도로를 이용중이며, 외곽공도와 연결되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

6871-12 :

도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 공공공지 (저축), 종로1류(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>.

6871-13 :

도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 종로1류 (폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발) <택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(청소행정과 확인)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

6871-14 :

도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 종로1류 (폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발) <택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(청소행정과 확인)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|---|--|---|--|
| (1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및 | (2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이 | (3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |
|---|--|---|--|

6871-15 :

도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 종로1류 (폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발) <택지개발촉진법>, 하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(청소행정과 확인)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

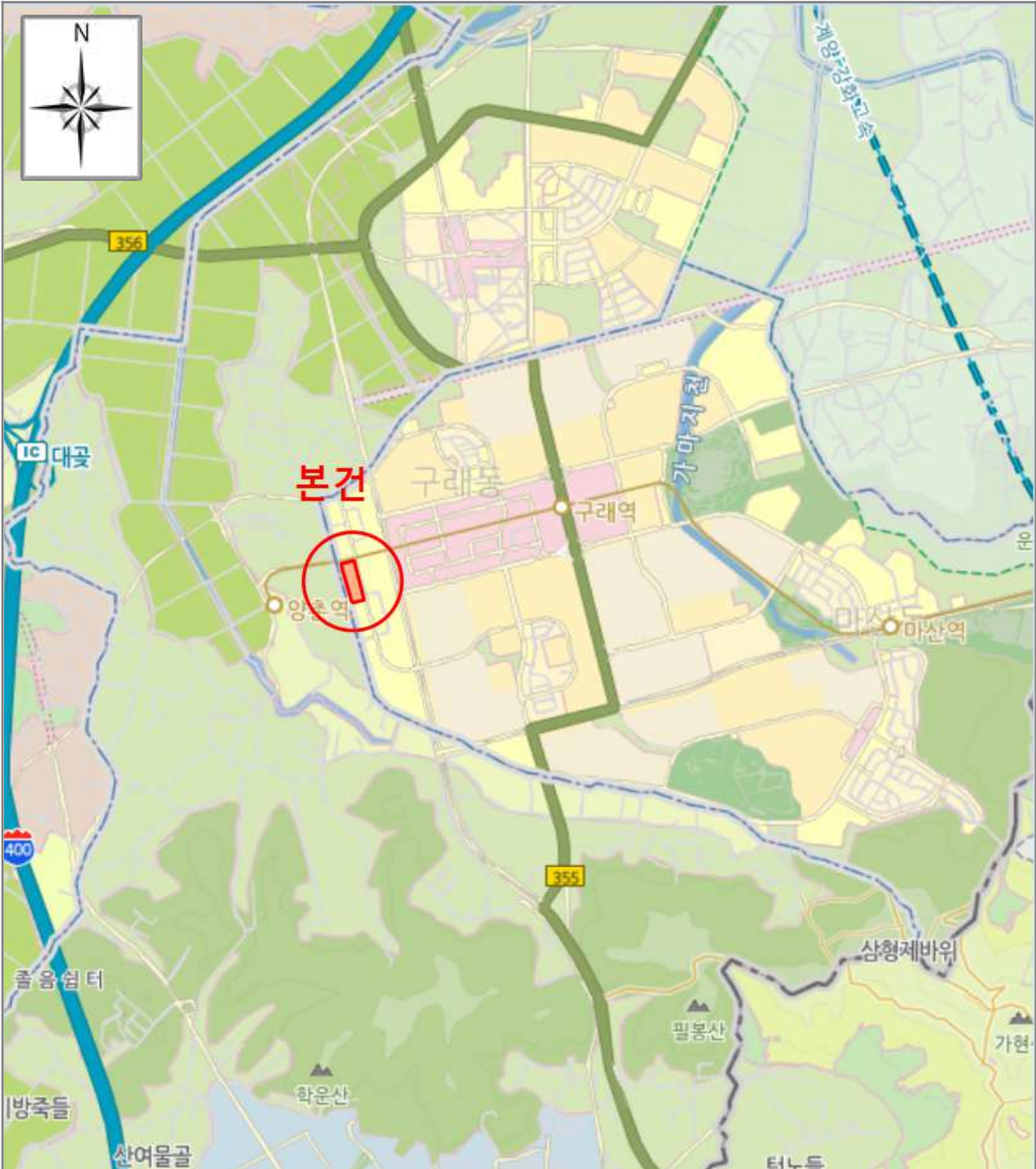
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

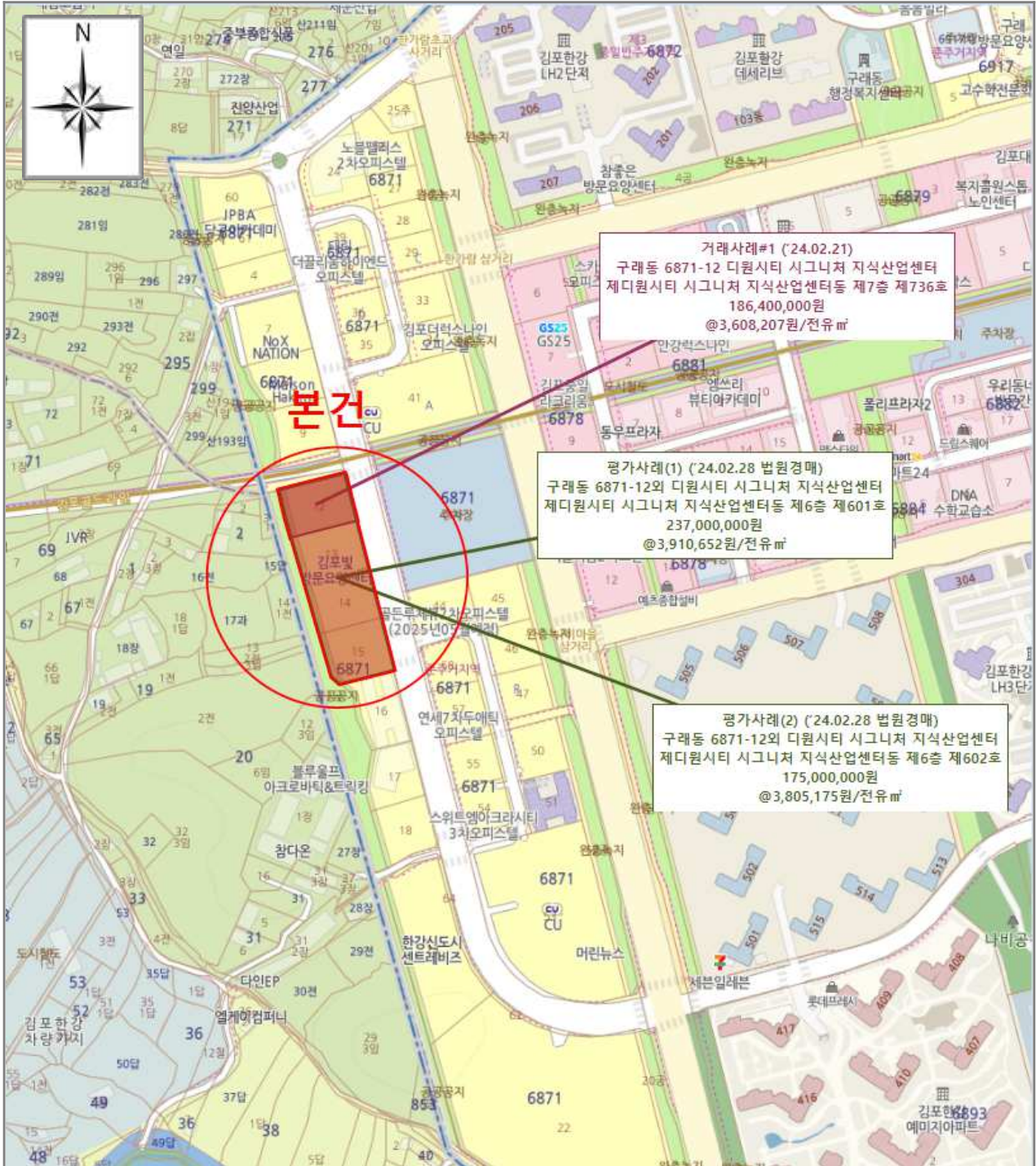
| | |
|-----|---|
| 소재지 | 경기도 김포시 구래동 6871-12 외 디원시티 시그니처 지식산업센터 제6층 제609호 |
|-----|---|



| | | | |
|--------|-------|--------|--------|
| [범례] | ■ 본 건 | ■ 평가사레 | ■ 거래사레 |
|--------|-------|--------|--------|

상세 위치도

| | |
|-----|---|
| 소재지 | 경기도 김포시 구래동 6871-12 외 디원시티 시그니처 지식산업센터 제6층 제609호 |
|-----|---|



[범례]

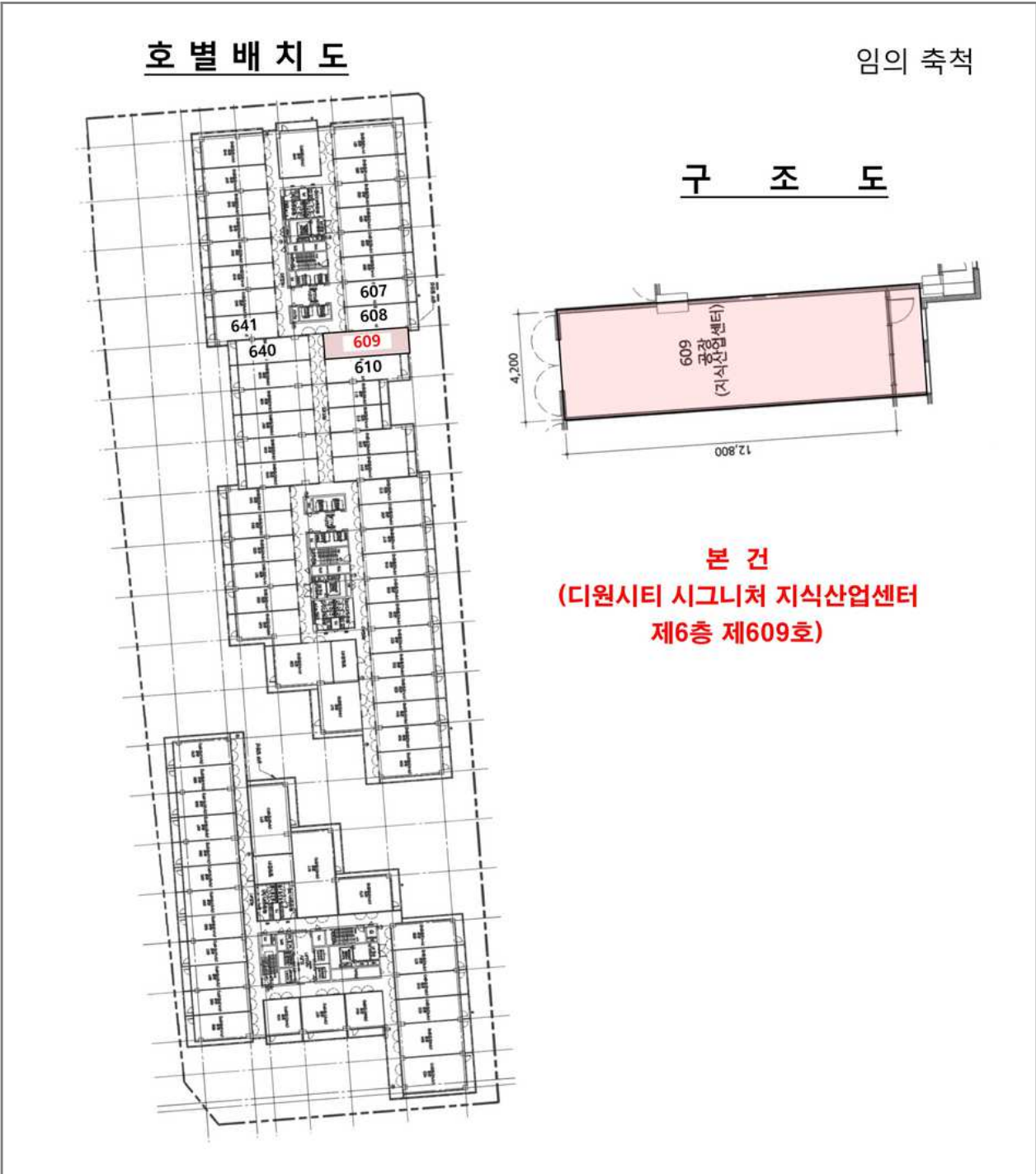
■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

건물개황도

| | |
|-----|---|
| 소재지 | 경기도 김포시 구래동 6871-12 외 디원시티 시그니처 지식산업센터 제6층 제609호 |
|-----|---|



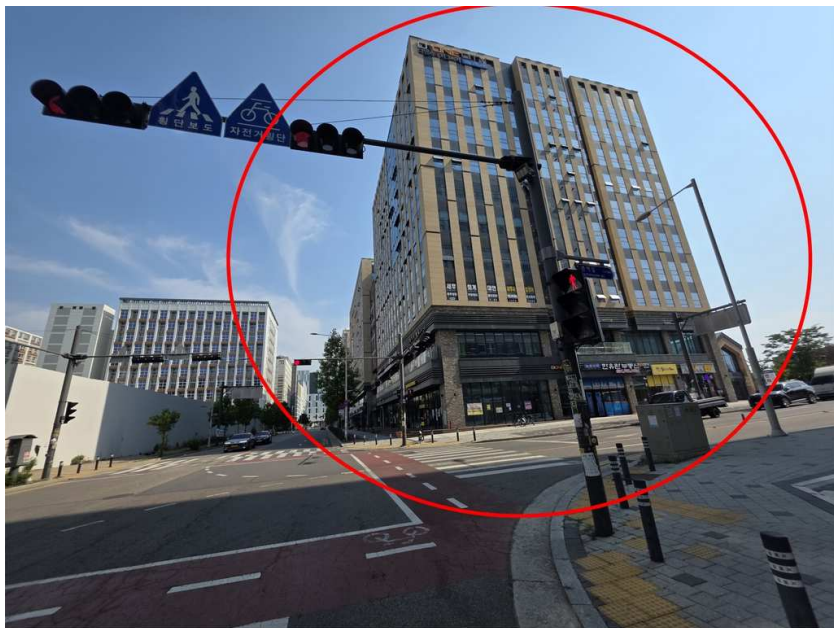
사 진 용 지

소재지

경기도 김포시 구래동 6871-12 외 디원시티 시그니처
지식산업센터 제6층 제609호



본건 전경 : 「북동측」에서 촬영



주위 환경 : 「북측」에서 촬영

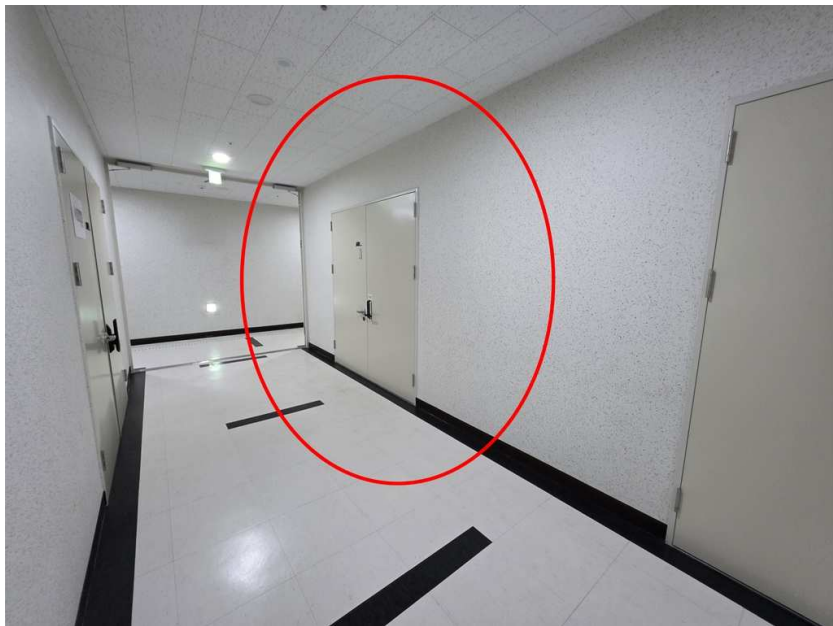
사 진 용 지

소재지

경기도 김포시 구래동 6871-12 외 디원시티 시그니처
지식산업센터 제6층 제609호



본건 전경 : 「북서측」에서 촬영



본건 전경 : 「남서측」에서 촬영

사 진 용 지

| | |
|-----|--|
| 소재지 | 경기도 김포시 구래동 6871-12 외 디원시티 시그니처 지식산업센터 제6층 제609호 |
|-----|--|



1층 공동 출입구