

감정평가서

건명	선선관 소유물건(2025타경3505)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득
감정서번호	인이2025-77

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.

인이감정평가사사무소

TEL. 032-835-5886 FAX. 032-835-5887

인천광역시 연수구 해돋이로 107 더샵퍼스트월드 D동 307호

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박 남 용

감정평가액	이억오천사백만원정 (₩254,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	선선관 (2025타경3505)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.09.09	2025.09.08 ~ 2025.09.09	2025.09.10	
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	2개호 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	254,000,000
	합 계					₩254,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 구래동 소재 '양촌역' 북동측 인근에 위치하는 디원시티 지식산업센터 2층 에스219호 외 1개호 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가근거

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가 하였음.

3. 평가방법

- (1) 본건에 대한 가격결정은 부근의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건, 지상건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도, 내부시설 등을 고려 하였으며, 층별.위치별 효용도등 제반가격 형성요인과 인근 유사형 구분건물의 일반적인 가격수준 등을 종합참작하여 “감정평가에 관한 규칙”에 따라 토지의 소유권.대지권과 건물을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준,평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하되,대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.
- (2) 본건 호별 위치와 내부구조 및 이용상태는 관계인의 폐문부재로 표준적인 이용상태 및 집합건축물대장을 기준으로 현지조사한 사정 등을 참조하여 작성하였으며,본건 작성시 인용 또는 참고한 사례들은 개인정보보호 관계로 부지번 등에 **처리 하였으니 참고바람.

4. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

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.

2. 대상물건 개요

소재지		경기도 김포시 구래동 6871-7 외		
건물명,층,호수		디원시티 지식산업센터 2층 에스219호 외 1개호		
용도		지원시설 (기숙사)	사용승인일자	2020.12.11
기호	호수	전유면적(m ²)	공유면적(m ²)	대지권면적(m ²)
1	에스219호	23.2917	22.9977	5.8227
2	에스818호	23.2917	22.9977	5.8227

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	거래금액(원)	거래시점(조사처)
1	구래동 1871-7 외	디원시티 지식산업센터	2층 에스 20*호	23.2917	5.8227	120,000,000 (@5,152,050원/m ²)	2022-11-22 (감정평가정보 체계)

(2) 비례사례의 선정

대상물건과 인근지역지역에 위치하고, 비교적 최근 거래된 사례(1)을 선정함.

4. 사정보정

본 거래 사례는 거래 당사자간에 적정한 가격 대비 적정한 가격으로 거래된 사례로

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사정보정이 불필요함. (1.00)

5. 시점수정

(1) 한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 상권별 자본수익률(오피스)을 활용하여 산정함.

(2) 오피스

지역 : 경기 (22.11.22~25.09.09)

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

2024년 04분기 : 0.2

2025년 01분기 : 0.77

2025년 02분기 : 0.04

2025년 03분기 : 0.04 (2025년 02분기 자료)

$$(1+0.0021*40/92)*(1+0.0015)*(1+0.0027)*(1+0.0003)*(1+0.0028)*(1+0.0086)* \\ (1+0.0064)*(1+0.0055)*(1+0.002)*(1+0.0077)*(1+0.0004)*(1+0.0004*71/91) \approx 1.03978$$

6. 가치형성요인비교

(1) 기호1

구 분		격 차 율		비 고
		사 례	대 상 (1)	
조 건	세 항 목			
단지의부 요인	◆외부진출입의 용이성, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등), ◆동력자원 및 노동력확보의 용이성	1.00	1.00	대등함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	<ul style="list-style-type: none"> ◆대중교통과의 편의성 ◆도심지 및 상업업무시설과의 접근성 ◆공급 및 처리시설의 상태 			
단지내부 요인	<ul style="list-style-type: none"> ◆건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 ◆입주업체의 용도 및 지원시설의 규모 ◆단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성 ◆단지내 주차의 편리성 유무 ◆건물의 구조 및 마감상태 ◆경과연수에 따른 노후도 	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	<ul style="list-style-type: none"> ◆층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별) ◆전유부분의 면적 및 대지권의 크기 ◆내부 평면방식 ◆전유면적의 비율, 향별 효율 	1.00	1.00	대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		

(2) 기호2

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상 (2)	
단지외부 요인	<ul style="list-style-type: none"> ◆외부진출입의 용이성, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등), ◆동력자원 및 노동력확보의 용이성 ◆대중교통과의 편의성 	1.00	1.00	대등함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	◆도심지 및 상업업무시설과의 접근성 ◆공급 및 처리시설의 상태			
단지내부 요인	◆건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 ◆입주업체의 용도 및 지원시설의 규모 ◆단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성 ◆단지내 주차의 편리성 유무 ◆건물의 구조 및 마감상태 ◆경과연수에 따른 노후도	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	◆층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별) ◆전유부분의 면적 및 대지권의 크기 ◆내부 평면방식 ◆전유면적의 비율, 향별 효율	1.00	1.03	본건이 사례대비 층별효용에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.030		

7. 비준가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적	산출가격(원)	비준가액(원)
1	120,000,000	1.00	1.03978	1.000	1.00	124,773,600	125,000,000
2	120,000,000	1.00	1.03978	1.030	1.00	128,516,808	129,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준(호가)	본건 유사 부동산의 전유면적(m ²)기준 400~500만원만원 내외 수준
----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 평가전례

(출처:협회 감정평가정보)

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점 (평가목적)
1	구래동 6871-7외	디원시티 지식산업센터	7층 에스70*호	23.29	5.83	122,000,000	2024.05.04 (시가참고)
2	구래동 6871-7외	디원시티 지식산업센터	5층 에스50*호	23.29	5.83	114,000,000	2024.07.23 (공매)

IV. 감정평가액 결정의견

위 상기 거래가격 및 인근시세, 평가전례, 평가목적 등을 종합참작하여 본건의 가격을 각각 결정함.

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	공장 (지식산업 센터) 근린생활 시설 (지원 시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕				
				10층				
				지4층	6,019.6108			
				지3층	6,744.5938			
				지2층	6,575.5028			
				지1층	4,223.146			
				1층	3,529.6689			
				2층	4,043.5195			
				3층	4,143.5196			
				4층	4,143.5151			
				5층	4,143.5151			
				6층	4,143.5151			
				7층	4,143.5151			
				8층	4,143.5151			
9층	4,143.5151							
10층	4,143.5151							
	1. 동 소	6871-7	대			3,405		
	2. 동 소	6871-8	대			3,440		

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		
1	3. 동 소	6871-9	대	(내) 철근콘크리트구조 2층에스219호	2,439.4		125,000,000	비준가액
					23.2917	23.2917		
					5.8227			
					1~3.----- 대지권	5.8227		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 37,500,000 87,500,000	
2				(내) 철근콘크리트구조 2층에스818호	23.2917	23.2917	129,000,000	비준가액
					5.8227			
					1~3.----- 대지권	5.8227		
합 계							₩254,000,000.-	
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 "양촌역" 북동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 지식산업센터, 업무시설, 공동주택 및 근린생활시설 등이 소재하며, 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 양촌역이 소재하는 등, 대중교통 여건은 무난시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건내 2층 219호 외 1개호로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.
창호 : 새시 창호임.

(4) 이용상태

공히 지원시설(기숙사)임.

(5) 설비내역

공용부분에 위생설비 및 급배수시설, 승강기설비 등이 구비되어 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

3필1단의 장방형 토지로서, 공장 및 근린생활시설부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북측,동측 및 남측으로 노폭 약 8미터,22미터,10미터의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1 : 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.)토지정보과문

기호2 : 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

기호3 : 도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에

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)

관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2019-07-26)(철도과
><철도안전법>, 택지개발지구(김포신도시택지개발)<택지개발촉진법>,
하수처리구역(양촌처리분구)<하수도법> 토지거래계약에관한허가구역((대상자:외국인등
용도:단독다가구아파트연립다세대. 지정기간:25.8.26.~26.8.25.)토지정보과문의

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

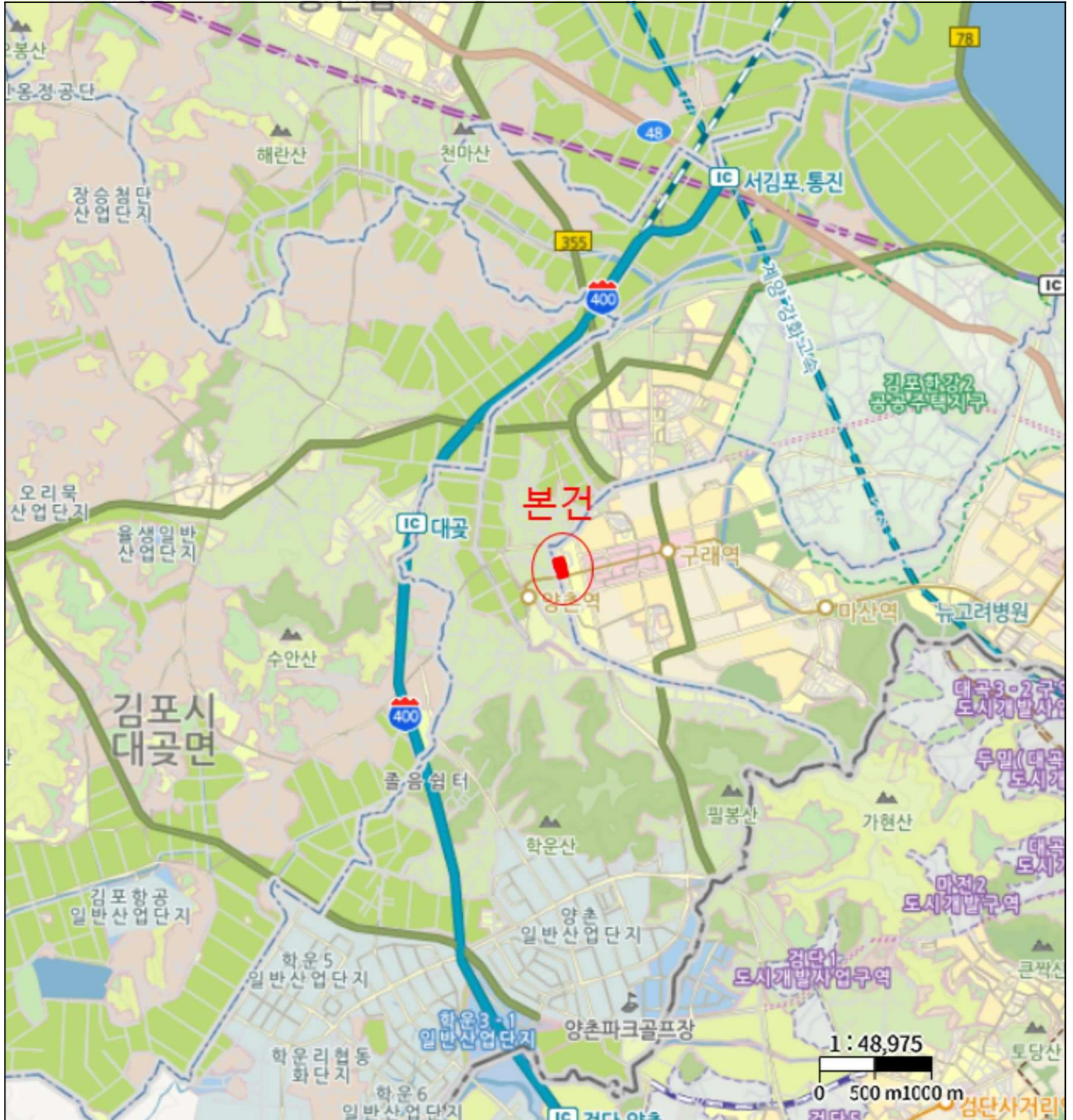
임대관계 : 미상임.
기 타 : 없음.

광역 위치도



소재지

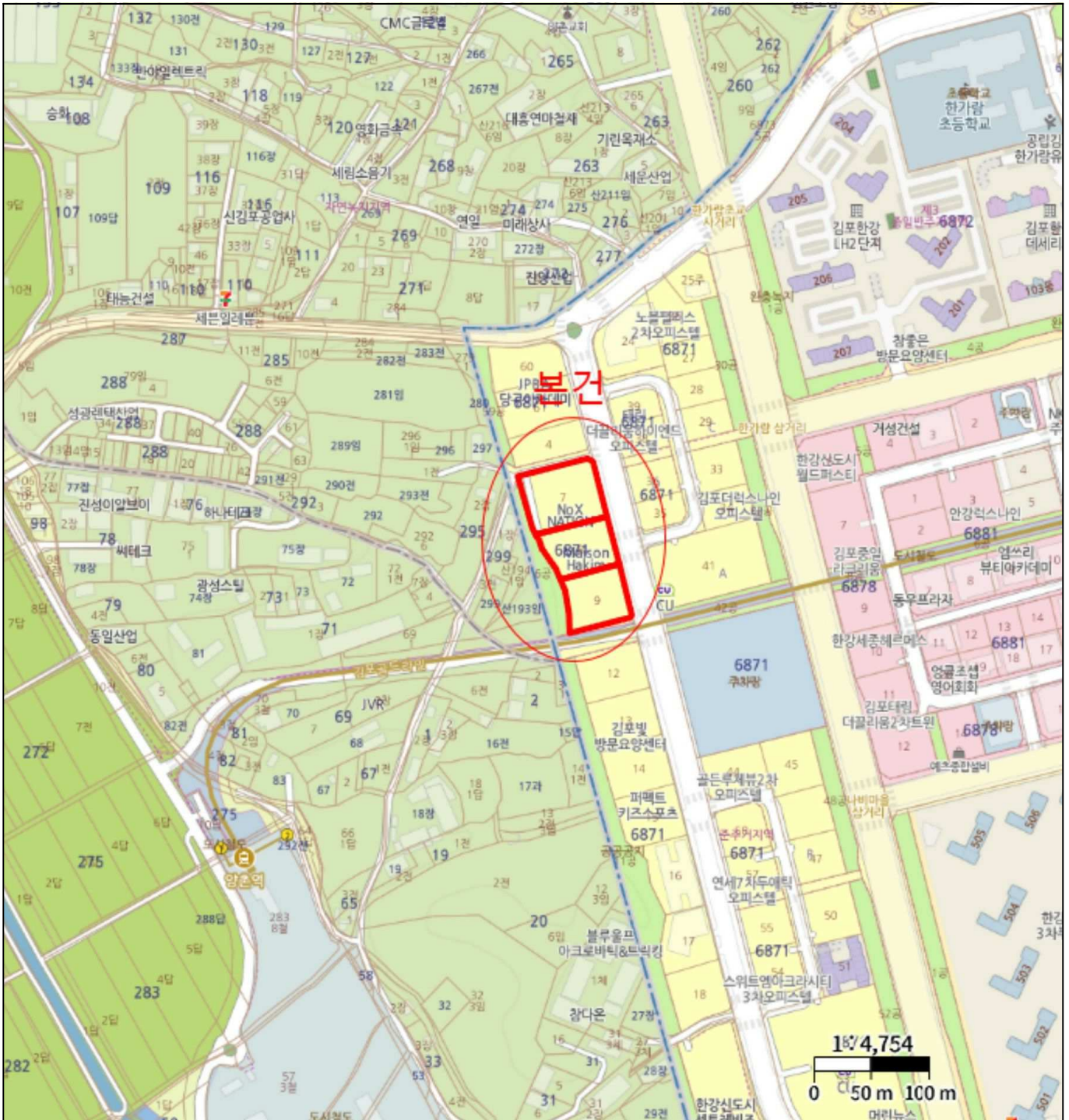
경기도 김포시 구래동 6871-7외 디원시티 지식산업센터 2층 에스219호외



위치도

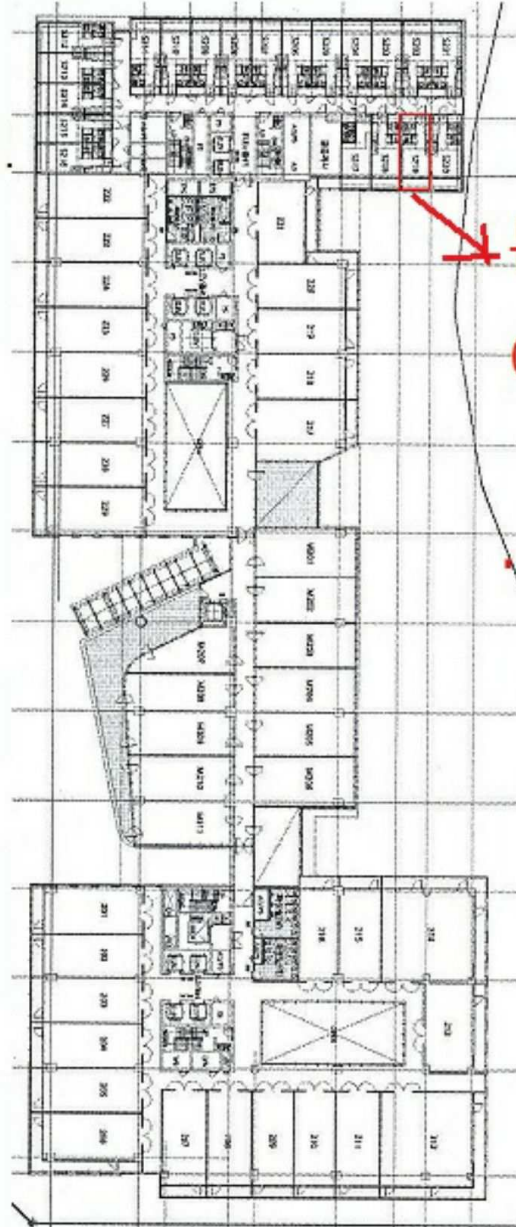


소재지 경기도 김포시 구래동 6871-7외 디원시티 지식산업센터 2층 에스219호외



건물개황도

호별배치도



본건1

에스219호

본건 (디원시티 지식산업센터 2층 에스 219호)





219





818

