

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 선선관 소유물건  
(2025타경3611)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원  
사법보좌관 송애순

감정평가서번호: NE2025-09-B10

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

나은감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
백 군 호

감정평가액	이억이천팔백만원정 (₩228,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	선선관 (2025타경3611)	감정평가 조 건	--			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	--	2025.09.16	2025.09.12 ~ 2025.09.16	2025.09.16		
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	1개호수  이	구분건물	1개호수  하  여	-	228,000,000  백
	합 계					₩228,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 김포한강10로133번길에 위치하는 디원시티 지식산업센터 10층 1013호로서, 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 기준시점

- 본건은 시장가치를 기준으로 평가하였음.
- 본건의 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 9월 16일임.

### 3. 감정평가방법

평가목적상 '감정평가에 관한 규칙' 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액만을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 종합고려하여 감정평가액을 결정하기로 함.

### 4. 기타 참고사항

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지나, 한국부동산연구원의 '집합건물 토지·건물 배분비율표' 등을 참고하여 본건 평가액을 토지와 건물의 가격으로 배분하여 '구분건물평가명세표' 상에 표기하였으니 추후 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

## 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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가액을 산정함.

### 2. 대상물건 개요

소재지	경기도 김포시 구래동 6871-7 외 [도로명주소: 경기도 김포시 김포한강10로133번길 127]				
건물명, 층호수	디원시티 지식산업센터 10층 1013호				
용도	공장(지식산업센터)	사용승인일	2020-12-11		
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
	58.14	56.1707	114.3107	14.5344	

### 3. 거래사례의 선정

소재지	건물명 층수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점 (건축년도)
김포한강10로 133번길	공장 4층호	51.000	12.7495	190,000,000	부동산등기 사항증명서	2024-12-20 (2020년)

### 4. 사정보정

사정보정이라 함은 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 그 가격이 적정하지 아니하였을 때에 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 정상화하는 작업을 말하며, 상기 거래사례의 가격은 인근지역의 거래가능가격수준과 부합하는 것으로 판단되므로 별도의 사정보정은 없는 것으로 함.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 경기(김포한강구래) 부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

2024년 04분기 : -0.2%

2025년 01분기 : -0.32%

2025년 02분기 : -0.32%

$(1-0.002*12/92)*(1-0.0032)*(1-0.0032)*(1-0.0032*78/91) \approx 0.99063$

### 6. 가치형성요인비교

가치형성요인		격차율		비 고
요인	세 항 목	사례	본건	
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등	1.00	1.00	제조건에서 대체로 유사함.
내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대 수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	1.00	1.00	제조건에서 대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.05	층별 효용 등에서 다소 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제조건에서 대체로 유사함.
누 계		1.000	1.050	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 시산가격

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격 (원/㎡)
1	3,725,490	1.000	0.99063	1.050	1.00	3,875,111

### III. 감정평가액의 결정

#### 1. 인근지역의 평가선례[출처:감정평가정보센터]

소재지	건물명 층수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	감정가액 (원)	기준시점 (건축년도)
김포한강10로 133번길	공장 2층호	57.12	14.2794	225,000,000	2024-12-04 (2020년)
김포한강10로 133번길	공장 10층호	57.12	14.2794	225,000,000	2025-07-11 (2020년)
김포한강10로 133번길	공장 3층호	57.12	14.2794	219,000,000	2025-07-11 (2020년)

#### 2. 감정평가액의 결정

상기의 거래사례비교법에 의한 시산가격을 기초로 하고 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 동유형 부동산의 거래가능가격수준 등을 종합고려하여 대상부동산의 감정평가액을 ₩228,000,000원으로 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 김포한강10로133번길에 위치하며, 주위는 아파트단지, 공장, 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 및 주정차 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 "양촌역" 등이 소재함.

## (3) 건물의 구조

2020년 12월에 사용승인된  
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 중  
10층 1013호로서,  
외벽: 벽돌, 석재 및 페인팅 마감  
창호: 샷시 창호임.  
(사용승인일:2020-12-11)

## (4) 이용상태

집합건축물대장상 공장(지식산업센터)으로 등재되어 있음.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기, 옥내소화전, 화재탐지시설, 스프링클러, 주차장 등 되어 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

3필 일단의 부정형 토지로서, 공장 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측, 남측 및 동측으로 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

(토지 1)

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.)).

(토지 2)

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.)).

(토지 3)

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

## 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

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

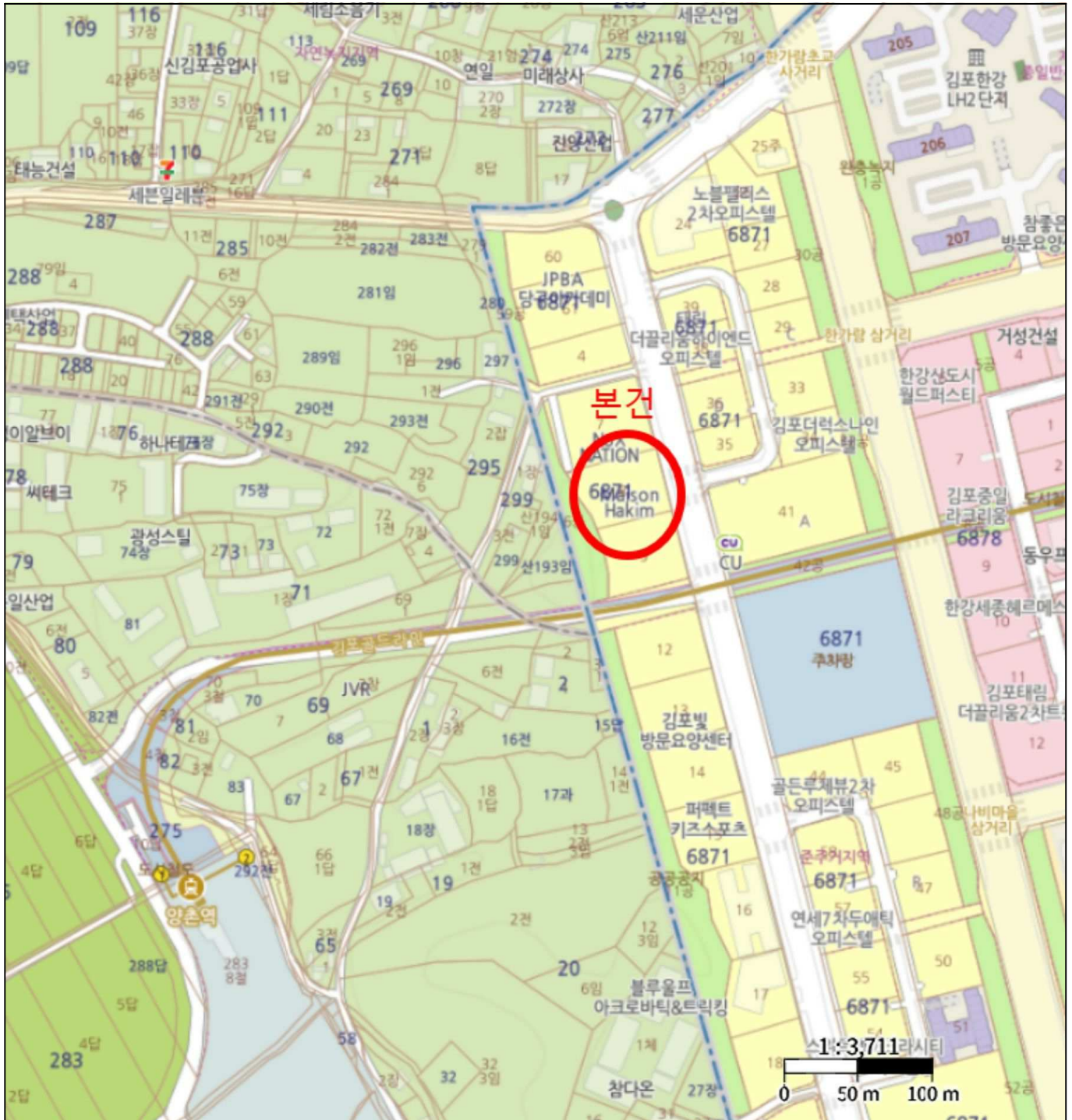
임대차관계는 미상임.

# 위치도



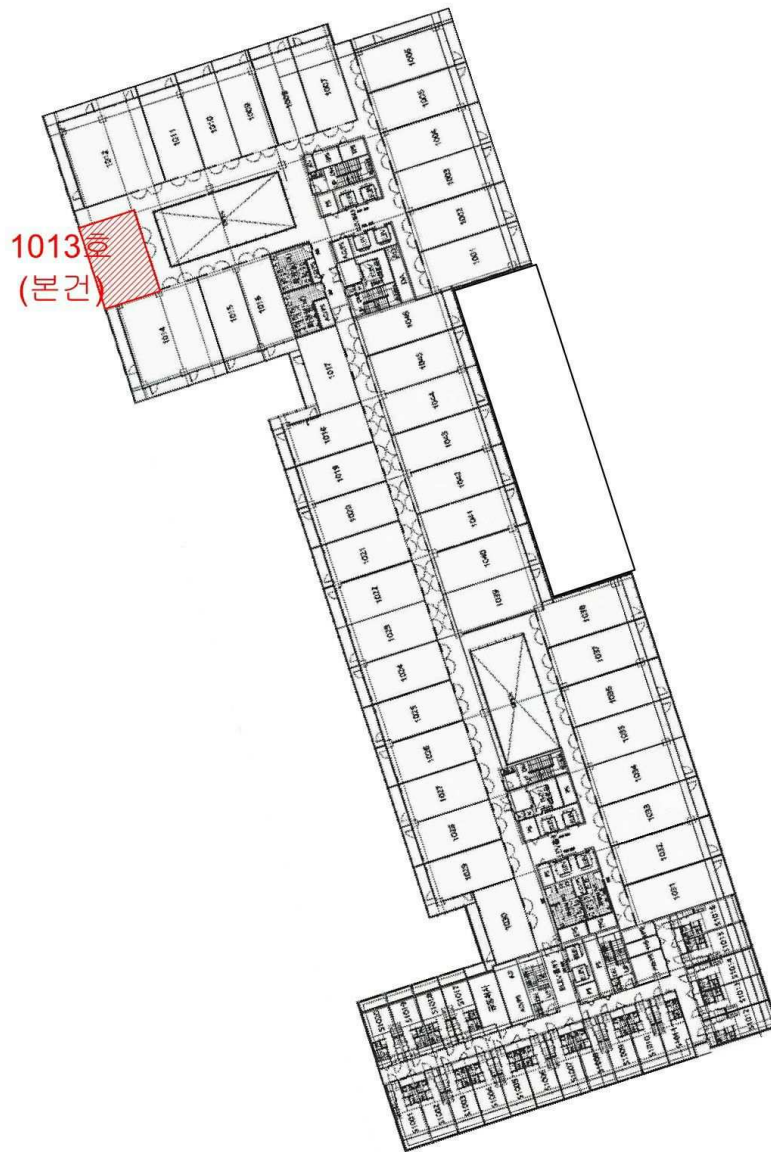
소재지

경기도 김포시 구래동 6871-7외 디원시티 지식산업센터 10층 1013호

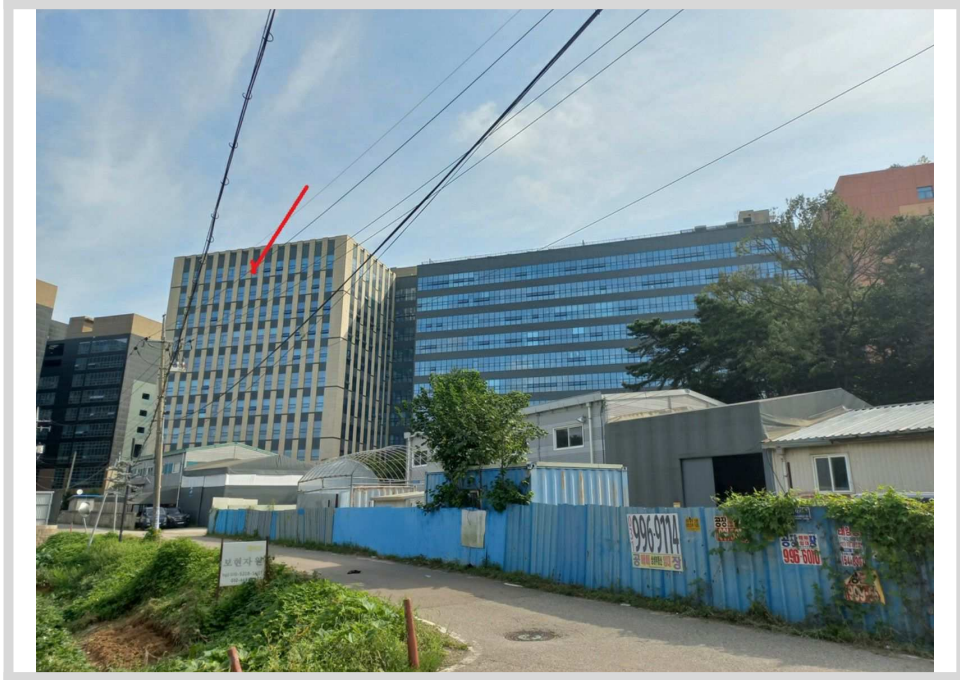


# 건물개황도

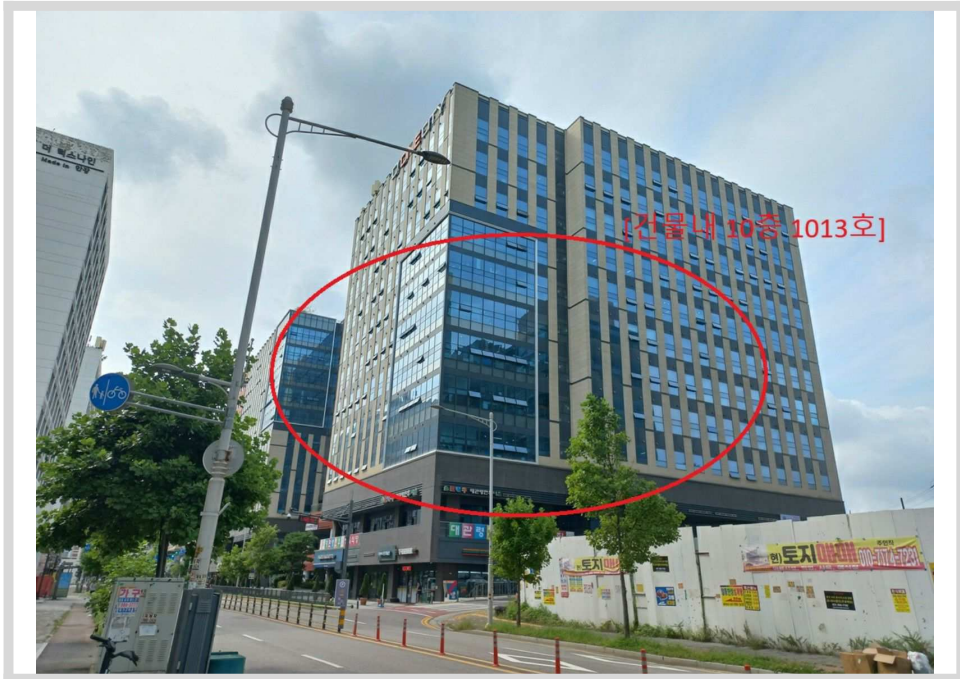
축척(No Scale)      호별배치도  
<디원시티 지식산업센터 10층>



# 사 진 용 지



[본건 전경]

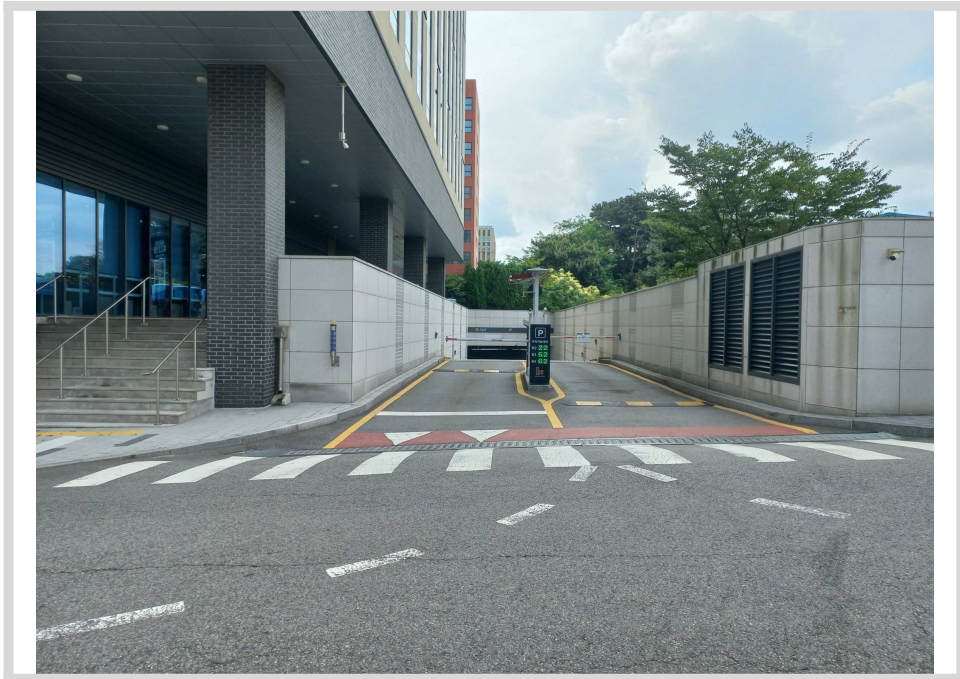


[본건 전경]

# 사 진 용 지



[본건 전경]



[주차장 출입구]