

# 감정평가서

건명	이상훈 소유물건(2025타경33429)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길
감정서번호	인이2025-40

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

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
박남용

(인)

감정평가액	팔억칠천이백만원정 (₩872,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이상훈 (2025타경33429)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.21	2025.05.20 ~ 2025.05.21	2025.05.22		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	5개호 이	구분건물	5개호 하 여	- 백	872,000,000
	합계					₩872,000,000
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 디원시티 시그니처 지식산업센터 2층 217호 외 4개호 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 6871-12 외		
건물명,층,호수		디원시티 시그니처 지식산업센터 2층 217호 외 4개호		
용도		공장 (지식산업센터)	사용승인일자	2022.04.08
기호	호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	공유면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
1	217호	40.74	34.3414	10.9071
2	218호	40.74	34.3414	10.9071
3	219호	40.74	34.3414	10.9071
4	220호	40.74	34.3414	10.9071
5	221호	44.6864	35.6679	11.9363

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	거래금액(원)	거래시점(조사처)
1	구래동 1871-12 외	디원시티 시그니처 지식산업센터	8층 81*호	45.15	12.09	170,900,000 (@3,785,160원/m <sup>2</sup> )	2023-07-31 (감정평가정보 체계)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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 사정보정이 불필요함. (1.00)

#### 5. 시점수정

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

(2) 오피스

지역 : 경기 (23.07.31~25.05.21)

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 : 0.77 (2025년 01분기 자료)

$$(1+0.0003*62/92)*(1+0.0028)*(1+0.0086)*(1+0.0064)*(1+0.0055)*(1+0.002) \\ *(1+0.0077)*(1+0.0077*51/90) \approx 1.03816$$

#### 6. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상 (1~5)	
단지의부 요인	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆외부진출입의 용이성, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등),</li> <li>◆동력자원 및 노동력확보의 용이성</li> </ul>	1.00	1.00	대등합

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆대중교통과의 편의성</li> <li>◆도심지 및 상업업무시설과의 접근성</li> <li>◆공급 및 처리시설의 상태</li> </ul>			
단지내부 요인	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무</li> <li>◆입주업체의 용도 및 지원시설의 규모</li> <li>◆단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성</li> <li>◆단지내 주차의 편리성 유무</li> <li>◆건물의 구조 및 마감상태</li> <li>◆경과연수에 따른 노후도</li> </ul>	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)</li> <li>◆전유부분의 면적 및 대지권의 크기</li> <li>◆내부 평면방식</li> <li>◆전유면적의 비율, 향별 효율</li> </ul>	1.00	1.07	본건이 사례대비 층별효용에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.070		

### 7. 비준가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적	산출가격(원)	비준가액(원)
1	3,785,160	1.00	1.03816	1.070	40.74	171,298,411	171,000,000
2	3,785,160	1.00	1.03816	1.070	40.74	171,298,411	171,000,000
3	3,785,160	1.00	1.03816	1.070	40.74	171,298,411	171,000,000
4	3,785,160	1.00	1.03816	1.070	40.74	171,298,411	171,000,000
5	3,785,160	1.00	1.03816	1.070	44.6864	187,891,736	188,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준(호가)	본건 유사 부동산의 전유면적(m <sup>2</sup> )기준 400만원 내외 수준
----------	--

### 2. 인근 평가전례

(출처:협회 감정평가정보)

기 호	소재지	건물명	층/호 수	전유 면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	평가금액 (원)	기준시점 (평가목적)
1	구래동 6871-12외	디원시티 시그니처 지식산업센터	3층 30*호	46.5407	12.4601	183,000,000	2025.04.01 (경매)
2	구래동 6871-12외	디원시티 시그니처 지식산업센터	8층 80*호	45.99	12.3126	181,000,000	2025.03.05 (경매)
3	구래동 6871-12외	디원시티 시그니처 지식산업센터	6층 66*호	40.74	10.9071	150,000,000	2024.12.13 (담보)
4	구래동 6871-12외	디원시티 시그니처 지식산업센터	9층 96*호	40.74	10.9071	147,000,000	2024.7.29 (담보)

## 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 107 (구래동)	6871-12, 6871-13, 6871-14, 6871-15  디원시티 시그니처 지식 산업센터	공장(지식 산업센터, 창고), 지원시설 (근린생활 시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 10층 .  지3층  지2층  지1층  1층  2층  3층  4층  5층  6층  7층  8층  9층  10층				
	1. 동 소	6871-12	대				2,372	
	2. 동 소	6871-13	대				2,372	
	3. 동 소	6871-14	대				2,372	
	4. 동 소	6871-15	대				2—372	

## 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				(내) 철근콘크리트구조 2층 217호	40.74	40.74	171,000,000	비준가액
				소유권	10.9071			
				1~4. ----- 대지권	----- 9,488	10.9071		
				토지·건물		배분내역		
							51,300,000	
							119,700,000	
2				(내) 철근콘크리트구조 2층 218호	40.74	40.74	171,000,000	비준가액
				소유권	10.9071			
				1~4. ----- 대지권	----- 9,488	10.9071		
				토지·건물		배분내역		
							51,300,000	
							119,700,000	
3				(내) 철근콘크리트구조 2층 219호	40.74	40.74	171,000,000	비준가액
				소유권	10.9071			
				1~4. ----- 대지권	----- 9,488	10.9071		
				토지·건물		배분내역		
							51,300,000	
							119,700,000	

## 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		
4				(내) 철근콘크리트구조 2층 220호	40.74	40.74	171,000,000	비준가액
				소유권 1~4. -----	10.9071	10.9071		
				대지권	9,488			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		51,300,000	
					건 물 :		119,700,000	
5				(내) 철근콘크리트구조 2층 221호	44.6864	44.6864	188,000,000	비준가액
				소유권 1~4. -----	11.9636	11.9636		
				대지권	9,488			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		56,400,000	
					건 물 :		131,600,000	



# 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 구래동 소재 "한가람초등학교" 남서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 지식산업센터, 업무시설, 공동주택 및 근린생활시설 등이 소재하며, 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등, 대중교통 여건은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건내 2층 217호 외 4개호로서  
외벽 : 석재붙임 및 복합판넬 마감 등.  
창호 : 새시 창호임.

## (4) 이용상태

공히 공장(지식산업센터)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

4필1단의 장방형 토지로서, 공장 및 근린생활시설부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건은 동측 및 북측으로 도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

ㄱ6871-12번지 : 도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 공공공지(저축), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-11-27)(접합), 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>.

6871-13번지, 6871-14번지, 6871-15번지 : 도시지역, 준주거지역(2014-11-27), 제1종지구단위계획구역(김포한강신도시), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-11-27)(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     | (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

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.  
기 타 : 없음.

# 광역위치도



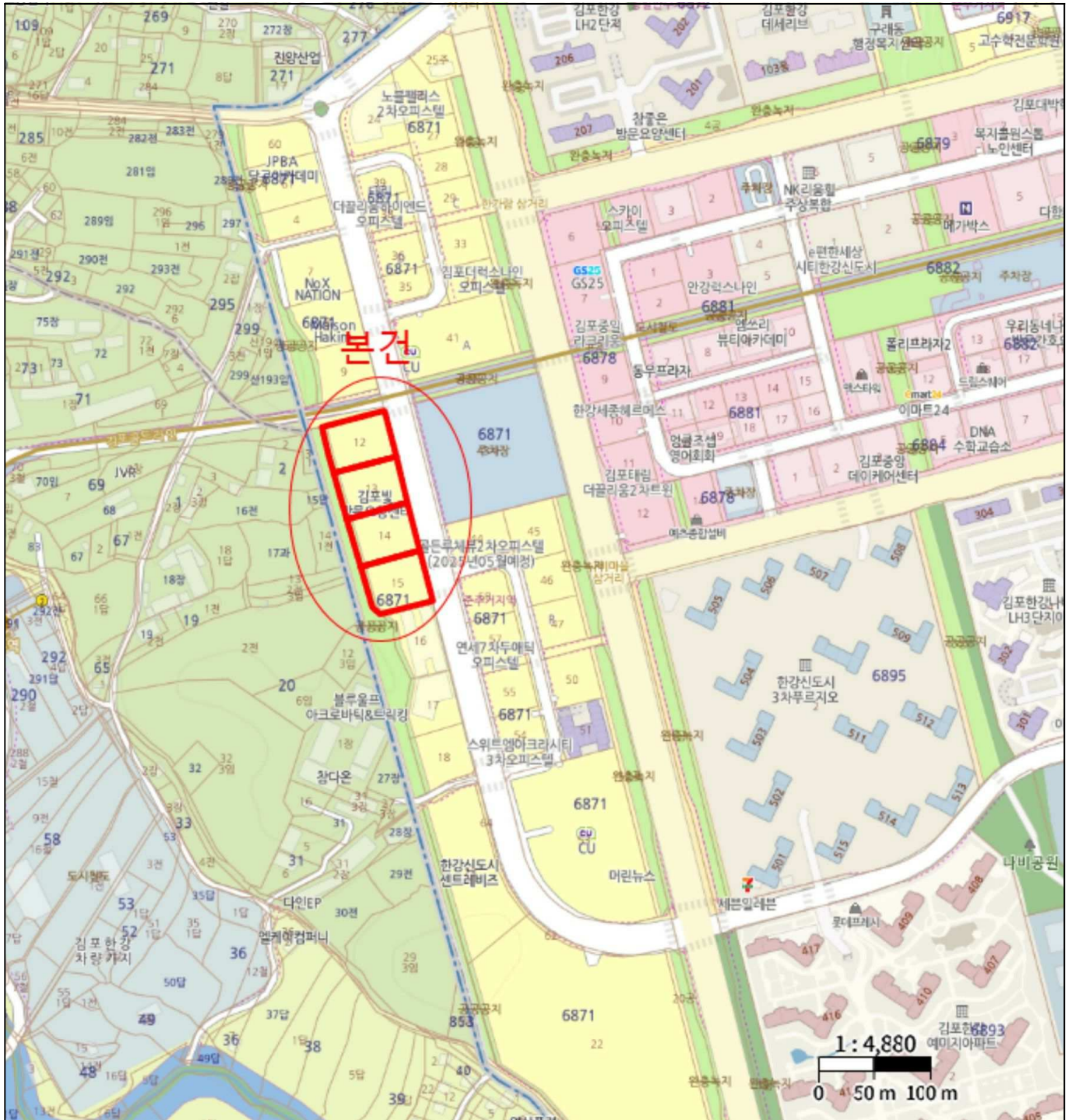
소재지	경기도 김포시 구래동 6871-12외 디원시티 시그니처 지식산업센터 2층 217호외
-----	--



# 위치도



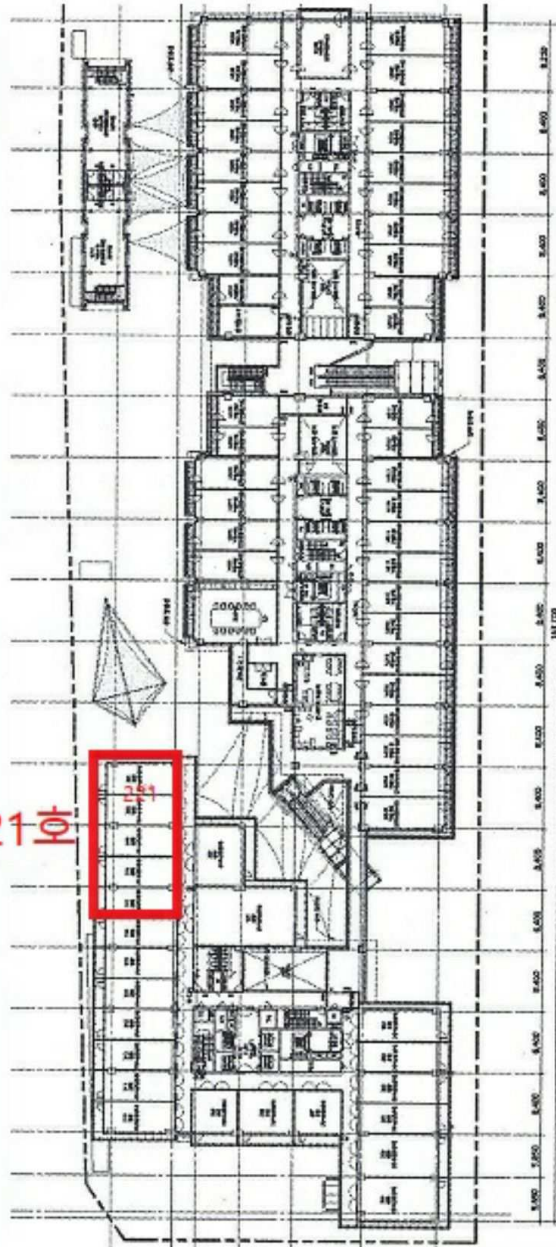
소재지	경기도 김포시 구래동 6871-12외 디원시티 시그니처 지식산업센터 2층 217호외
-----	--



# 건물개황도

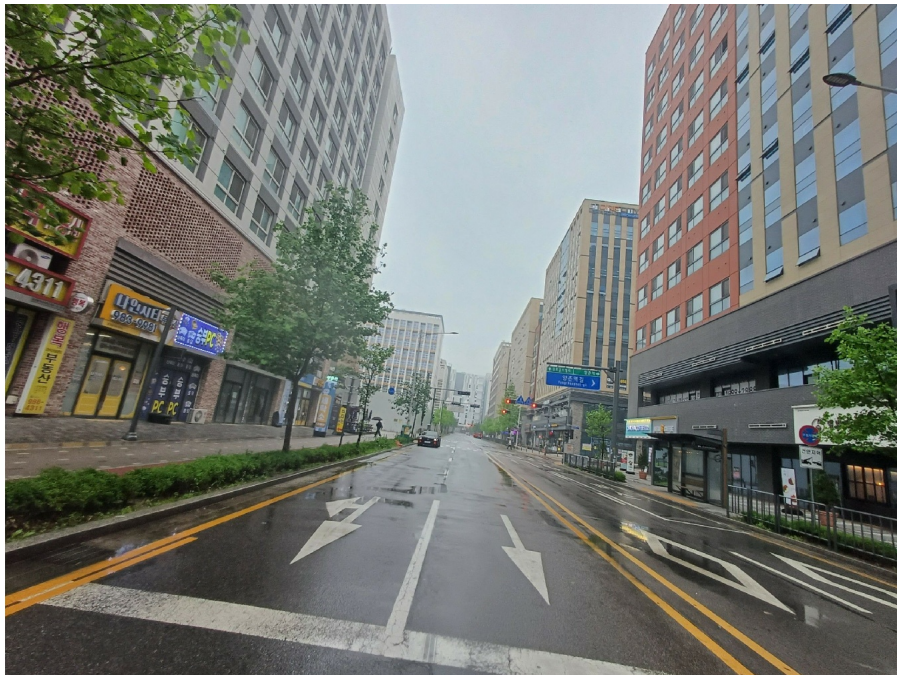
## 호별배치도

217~221호



본건(디원시티 시그니처 지식산업센터 2층 217호~221호)







1 217



2 218



3 219



4 220



5 221

