

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이효주 소유물건(2025타경795)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: K1250324-3005

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.

(주)가교감정평가법인 경인지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
여용우

(주)가교감정평가법인 경인지사 지사장 석용범 (서명또는인)

감정평가액	칠억육천삼백만원정 (₩763,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이효주 (2025타경795)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.31	2025.03.24 ~ 2025.03.31	2025.04.02		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	763,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩763,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 부평구 갈산동 소재 "인천갈산초등학교" 북서측 인근에 위치하는 [인천테크노밸리유1센터 제1층 제에이동128호]로서, 인천지방법원의 임의경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 본 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 「시장가치」를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

(2) 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

(1) 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 03월 31일로 함.

(2) 실지조사 · 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 03월 24일에서 2025년 03월 31일까지 실지조사 및 가격 조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 근거 및 방법

- (1) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.
- (2) 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권 (토지의 공유지분)을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 시산가격을 산정하고, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 평가 전례 및 가격수준 등 참고가격자료를 활용해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가 액을 결정하였음.
- (3) 시산가격은 본건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례를 선정하고, 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였 음.
- (4) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건 물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지· 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건 물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바 람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고 사항

- (1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.

- (2) 본건 현장조사 시, 소유자 및 이해관계인의 폐문부재 등으로 인해 부득이하게 내부 확인을 하지 못한 바, 본건의 위치 및 내부구조, 마감자재 등은 외부관측, 평가전례, 건축물현황도(도면) 등을 근거로 작성하였으니 경매진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II

대상 물건의 개요

소재지	인천광역시 부평구 갈산동 94 [인천광역시 부평구 주부토로 236]			건물명	인천 테크노밸리 U1 CENTER	
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			규모 (지상층/지하층)	지상23층/지하1층	
용도	공장(지식산업센터) 외 4			사용승인일	2021.12.15.	
기호	층	호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권(㎡)
1	1층	에이동128호	40.885	40.8056	81.6906	10.184

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ

거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가격

(1) 감정평가방법의 적용

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

(2) 거래사례의 선정

사례	소재지	건물명 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액	전유면적당 단가(㎡)	거래시점/ 사용승인일	자료출처
#1	부평구 갈산동 90	인천테크노밸리유 1센터 1층/에이동140호	40.950	831,740,000	20,311,111	2022.04.29	등기사항 전부 증명서
						2021.12.15	
#2	부평구 갈산동 90	인천테크노밸리유 1센터 1층/에이동170호	36.0750	744,551,000	20,638,974	2022.08.29	등기사항 전부 증명서
						2021.12.15	
#3	부평구 갈산동 90	인천테크노밸리유 1센터 1층/에이동160호	62.5307	1,172,220,000	18,746,312	2023.09.12	감정평가 정보체계
						2021.12.15	

※ 본건과 유사한 구분건물 거래사례 중 위치적 유사성, 물적 유사성 및 전유면적 등의 유사성이 있는 비교적 최근 거래사례인 <기호 #1>을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

(4) 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 집합상가 자본수익률을 활용하여 산정하였음.

[인천 (22.04.29~25.03.31)]

지역·용도	가격변동률	계 산 식
인천 · 집합상가	0.98816	집합상가 지역 : 인천 (22.04.29~25.03.31) 2022년 02분기 : 0.37 2022년 03분기 : 0.44 2022년 04분기 : -0.32 2023년 01분기 : -0.5 2023년 02분기 : -0.52 2023년 03분기 : 0.05 2023년 04분기 : -0.07 2024년 01분기 : 0.13 2024년 02분기 : 0.38 2024년 03분기 : -0.16 2024년 04분기 : -0.44 2025년 01분기 : -0.44 (2024년 04분기 자료) $(1+0.0037*63/91)*(1+0.0044)*(1-0.0032)*(1-0.005)*(1-0.0052)$ $*(1+0.0005)*(1-0.0007)*(1+0.0013)*(1+0.0038)*(1-0.0016)*(1-$ $0.0044)*(1-0.0044*90/92) \approx 0.98816$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인의 비교

대상물건(1) / 거래사례#1			
구분		격차율	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
개별적 요인	층별 효용	0.93	본건은 사례대비 위치별효용 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
격차율 계		0.930	-

(6) 시산가액 산정

대상물건		거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (㎡)							
1	40.885	20,311,111	1.000	0.98816	0.930	18,665,684	763,146,490	763,000,000

※ 상기 비준가액은 산출가액 십만원 단위에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 감정평가액 결정의견

1. 본건 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

전례	소재지	건물명 동/층/호수	면적 (㎡)	평가금액	전유면적당 단가(㎡)	기준시점/ 사용승인일	평가목적
#4	부평구 갈산동 90	인천테크노밸리유 1센터 1층/에이동130호	33.9031	640,000,000	18,877,330	2025.03.28	법원 경매
						2021.12.15	
#5	부평구 갈산동 90	인천테크노밸리유 1센터 1층/에이동120호 (본건)	40.885	74,000,000	18,441,971	2022.02.22	담보
						2021.12.15	
#6	부평구 갈산동 90	인천테크노밸리유 1센터 1층/에이동110호	44.94	887,000,000	19,737,428	2024.08.05	법원 경매
						2021.12.15	

2. 인근 유사부동산 가격수준

구분	가격수준
본건 유사 구분건물	경과년수, 층별·위치별효용 및 전유면적의 크기 등에 따라 가격 편차가 나타나고 있으며, 본건 유사 구분건물의 경우 전유면적 기준 17,000,000원/㎡ ~ 20,000,000원/㎡ 내외 정도 수준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 결정

상기 참고가격 자료(거래사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

대상물건			시산가액	감정평가액 결정 (원)	비 고
일련 번호	명칭 /층,호	전유면적 (㎡)	거래사례비교법 (원)		
1	인천테크노밸리유 1센터 /제1층 제에이동128호	40.885	763,000,000	763,000,000	-
합 계			-	763,000,000	-

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		
(1) 1	인천광역시 부평구 갈산동 [도로명주소] 인천광역시 부평구 주부토로 236	94 인천 테크노 밸리유 1센터	공장 (지식산업 센터), 제1.2종 근린생활 시설(지식 산업센터- 지원시설), 문화 및 집회시설 (지식산업 센터- 지원시설), 공동주택 -기숙사 (지식산업 센터- 지원시설)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 23층				
				1층	20,191.8657			
				2층	20,339.9648			
				3층	20,292.7808			
				4층	18,778.4251			
				5층	19,446.5547			
				6층	18,789.8001			
				7층	17,866.8926			
				8층	17,866.8926			
				9층	17,869.532			
				10층	17,869.532			
				11층	5,531.7495			
				12층	5,517.2584			
				13층	5,450.2593			
				14층	5,450.2593			
				15층	5,455.5215			
				16층	5,450.2593			
				17층	5,450.2593			
				18층	5,455.5215			
				19층	5,450.2593			
				20층	5,450.2593			
				21층	4,828.9402			
				22층	2,599.3201			
				23층	1,228.5007			
지1층	29,082.8104							
	동소	94	공장용지	준공업지역	35,120			
			(내)					
			철근콘크리트구조					
			제1층					
			제에이동128호		40.885	40.885	763,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			(1)소유권		10.184			
			-----		35,120 × -----	10.184		
			대지권		35,120			

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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 190,750,000 572,250,000	
	합 계						₩763,000,000.-	
			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 인천광역시 부평구 갈산동 소재 "인천갈산초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 다세대주택 등의 공동주택, 업무시설, 각종 근린생활시설, 학교, 공공기관 등이 소재하는 지역으로 제반 주위 환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량통행이 용이하며, 인근에 지하철 인천1호선 "갈산역" 및 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 / 지상23층 건물 내 제1층 제128호로서
 (사용승인일 : 2021.12.15)
 외벽 : 타일붙임 및 복합판넬 마감 등.
 내벽 : 몰탈위 페인팅 및 인테리어 마감 등으로 추정됨.
 창호 : 유리창호 마감 등임.

(4) 이용상태

본건은 "제1종근린생활시설(의원)(지식산업센터-지원시설)"이나, 실사일 현재 상가(투고샐러드)으로 이용중임,

(5) 설비내역

본건은 기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기, 주차장설비, 소방설비 등이 되어있는 것으로 추정됨.

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

본건 토지는 인접지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서 현재 "공장(지식산업센터)외 4건부지로"로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 주부토로, 남측으로 장제로329번길 도로와 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(2023-12-20)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>등임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

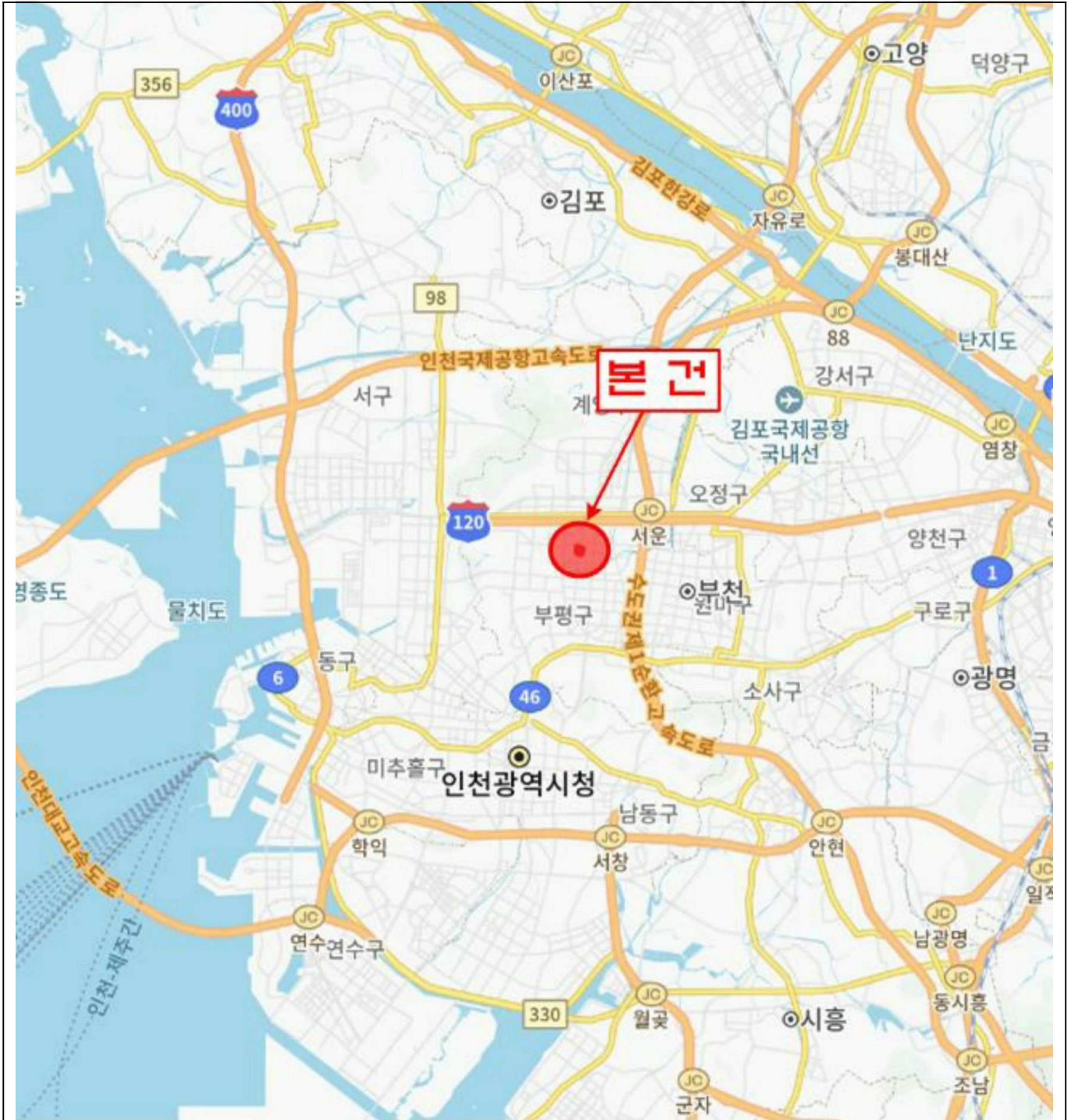
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

광역 위치도



소재지	인천광역시 부평구 갈산동 94 인천테크노밸리유1센터 제1층 제에이동128호
-----	---



위 치 도

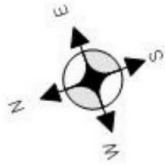


소재지	인천광역시 부평구 갈산동 94 인천테크노밸리U1센터 제1층 제에이동128호
-----	---

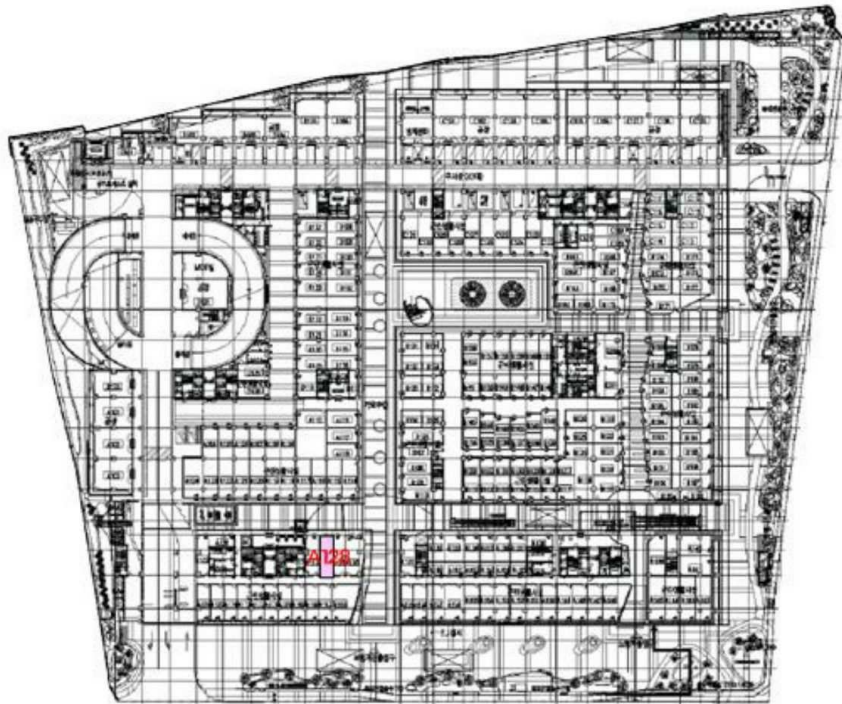


건물개황도

No Scale



호별배치도



〈인천테크노밸리유1센터 제1층 제에이동128호〉

내부구조도

