

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이덕우 소유물건(2025타경508402)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김진득

감정평가서번호: 원미-25경매-030

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.

원미감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
한 찬 우

(인)

감정평가액	사억삼천일백만원정 (₩431,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김진득	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이덕우 (2025타경508402)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.30	2025.03.28 ~ 2025.03.30	2025.03.30		
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	1개호	구분건물	1개호	-	431,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩431,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부평구 갈산동 소재 “갈산초등학교” 북측인근에 위치하는 공장 (지식산업센터) “인천테크노밸리유1센터” 제1층 디동제131호에 대한 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 제1호의 시장가치를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함

4. 기준시점

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.03.30일을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 감정평가

1. 감정평가방법의 적용

대상물건의 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	부평구 갈산동 94 (도로명 주소) 부평구 주부토로236(갈산동)		
건물명, 층, 호수	인천테크노밸리유1센터 1층디동131호		
용도	공장(지식산업센터)	사용승인일	2021.12.15
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	103.9134	103.7114	25.8837

3. 인근 유사물건의 거래사례

가. 거래사례

기호	소재지	건물명 층, 호수	전유면적 대지권 (㎡)	거래금액	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	부평구 갈산동 94	인천테크노밸 리유1센터 씨동*층***호	96.48 24.0321	400,000,000	4,145,936	2025.03.12 2021.12.15
B	부평구 갈산동 94	인천테크노밸 리유1센터 씨동*층***호	183.05 45.5957	690,000,000	3,769,461	2025.01.24 2021.12.15

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 자료출처 : 한국부동산원 제공 실거래자료
거래단가 = 거래금액/전유면적

나. 비교거래사례의 선정

위 사례 중 사례(A)는 본건과 동일단지 내에 소재하며, 층, 규모, 향 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 높다고 판단되며, 최근의 거래사례로서 가격시점 당시의 가격을 적절히 반영하고 있다고 판단되어 이를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.(사정보정치 : 1.00)

5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 제공하는 인천광역시 부평구 집합상가 자본수익률을 적용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 자본수익률이 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점(2024년 3분기)의 자본수익률을 연장 적용함.

2024년 3분기 : 0.49%

2024년 4분기 : 미발표

2025.03.12 ~ 2025.03.30 : $(1+0.00490 \times 19/92) = 1.00101$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교치의 산정

조 건	세부항목	비교치	비 고
단지 외부 요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성 차량이용의 편리성 생산자·서비스 종사자의 밀도 공공시설 및 편익시설 등의 배치 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	비교사례와 본건은 동일단지 내 소재하므로 대등함.
단지 내부 요인	건물의 상태 및 각종 설비의 유무 경과년수에 따른 노후도 단지내 주차의 편리성 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	비교사례와 본건은 동일단지 내 소재하므로 대등함.
개별적 요인	층별효용 및 위치별 효용 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부평면 방식 주출입구와의 거리 등	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치 계	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00	1.000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격
연번1 (131호)	400,000,000	1.00	1.00101	1.000	103.9134 /96.48	431,000,000

※ 산식 = 사례가격 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치 × 면적비교치

※ 비준가격은 십만원단위에서 사사오입하였음.

8. 참고가격

가. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사부동산의 가격수준은 @4,000,000원/㎡ 수준임.

나. 인근 평가전례

소재지	건물명 층, 호수	전유면적 (㎡) 대지권	평가금액	평가목적	기준시점
부평구 갈산동 94	인천테크노밸리 유1센터 씨동*층***호	220.34 54.88	862,000,000 @3,912,136	경매	2025.03.20 2021.12.15
부평구 갈산동 94	인천테크노밸리 유1센터 씨동*층***호	115.76 28.83	464,000,000 @4,008,293	담보	2025.01.16 2021.12.15

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 제공 감정평가 전례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

9. 감정평가액의 결정

가. 결정의견

위 참고가격자료과 비교할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

나. 감정평가액

구분	소재지	건물명	층,호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액
연번 1	부평구 갈산동 94	인천테크노밸리 유1센터	1층디동 131호	103.9134	25.8837	431,000,000

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				(내) 제1층디동131호 철근콘크리트구조	103.9134	103.9134	431,000,000	
				소유권대지권	25.8837 35,120x----- 35,120	25.88		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 86,200,000 344,800,000	
	합 계						₩431,000,000.-	
			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

부평구 갈산동 소재 "갈산초등학교" 북측인근에 위치하는 지식산업센터 "인천테크노밸리유1센터" 내 1층디동131호(공장)로서 인근은 산업단지, 아파트, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재된 지역임.

(2) 교통상황

인천지하철1호선 "갈산역"이 서측인근에, 경인고속국도 "부평I.C"가 북측인근에 위치하며 시내버스정류장이 인접하는 등 대중교통상황 편리한 지역임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 지하1층 지상23층 규모의 지식산업센터 건물 내 1층디동131호로서

외벽 : 콘크리트 위 복합패널 등 마감
창호 : 알미늄창호임.

(4) 이용상태

공무상 용도 지식산업센터 내 공장임.

(5) 설비내역

위생설비는 각 층별 공동으로 이용함.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

사다리형 토지로 인접토지와 등고평탄하며 지식산업센터 건물의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 세로, 서측으로 중로에 양면접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 가로구역별 최고높이 제한지역(건축법), 상대보호구역(교육환경 보호에 관한 법률), 과밀억제권역(수도권정비계획법), 폐기물매립시설 설치제한지역(한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률) 내 토지임

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계 미상임.

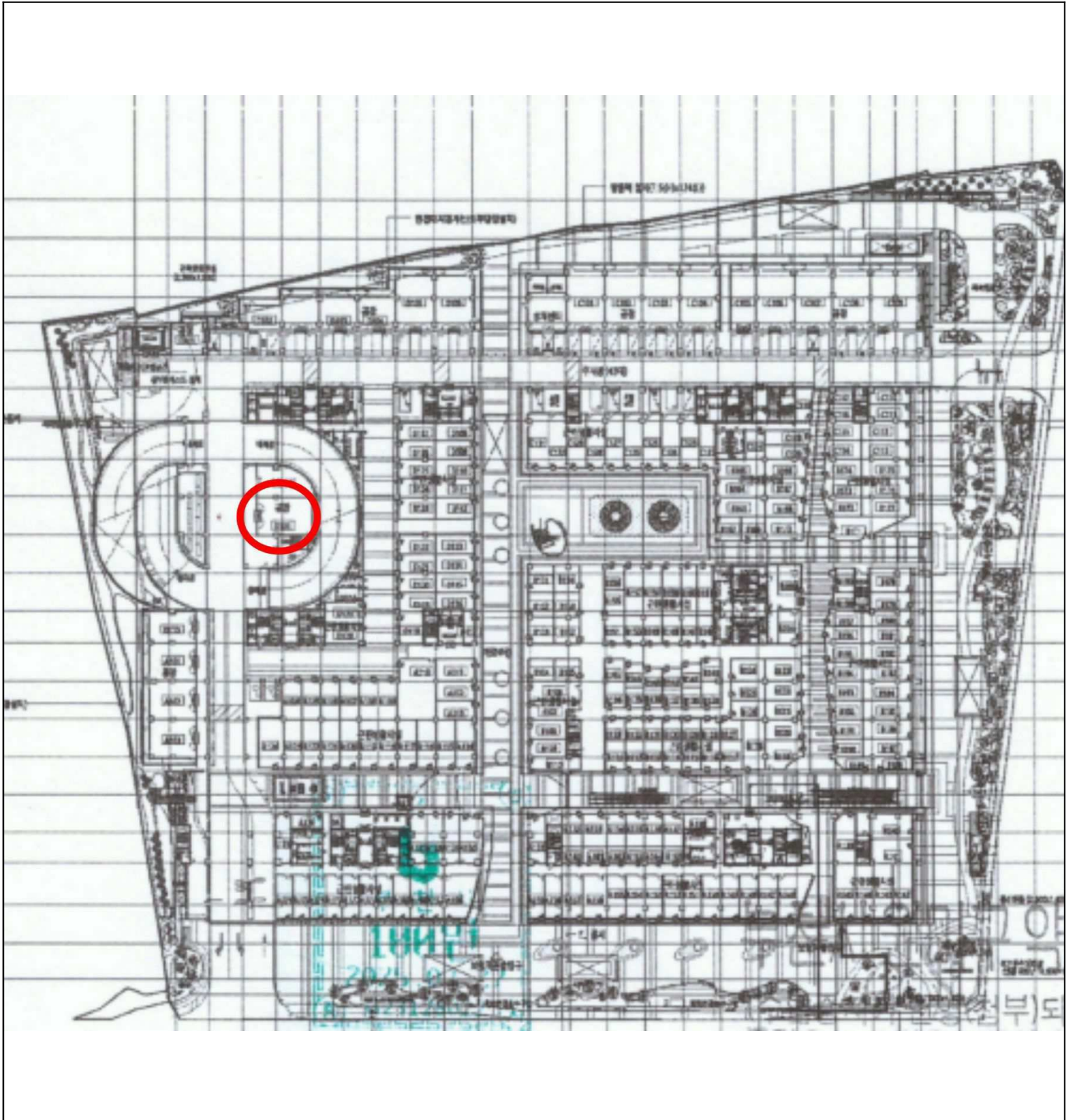
광역위치도



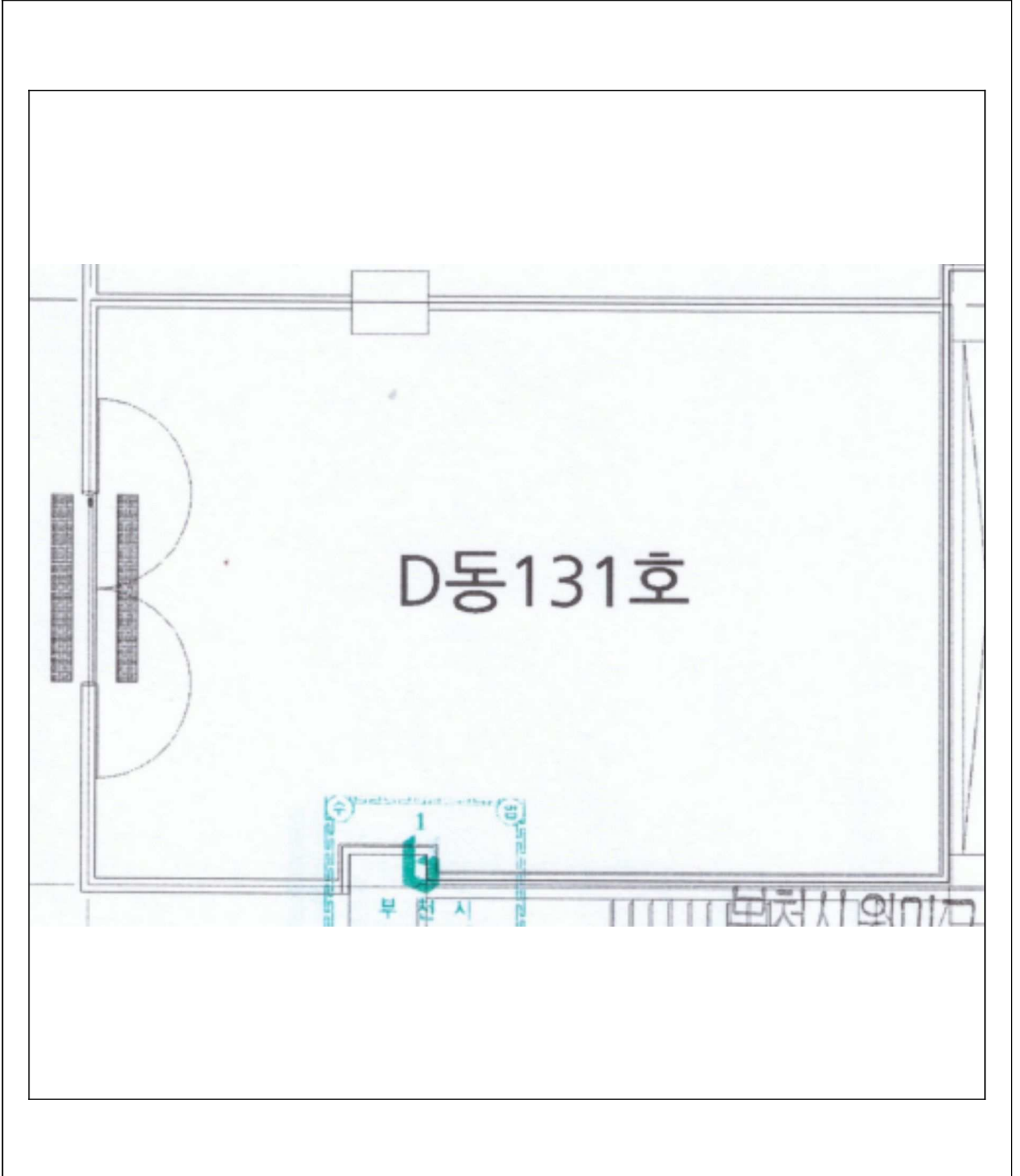
소재지	인천광역시 부평구 갈산동 94 일원
-----	---------------------

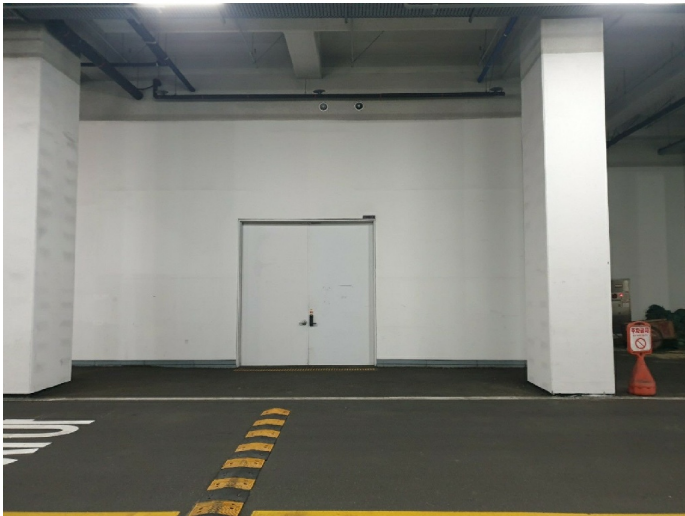


건물개황도(호별 배치도)



건물개황도(디동131호 본건)





131

