

감정평가서

건명	농업회사법인 주식회사 자연애 소유물건 (2024타경15737)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘
감정서번호	082412-31-00079

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.

(주)감정평가법인 삼일 경인지사

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
이임술 (인)

(주)감정평가법인 삼일 경인지사 지사장 이임술 (서명또는인)

감정평가액	이십칠억이백만원정 (\2, 702, 000, 000. -)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매25계		
소유자 (대상업체명)	농업회사법인 주식회사 자연애 (2024타경15737)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 12. 16	2024. 12. 16	2024. 12. 16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호 이	구분건물	4개호 하 여	- 백	2, 702, 000, 000
	합계					\2, 702, 000, 000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 대상물건 개요

본건은 인천광역시 남동구 고잔동 소재 "인천운전면허시험장" 북서측 인근에 위치하는 구분건물(엘아이 지식산업센터) 1층 121호외 3개호로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호, 제5조 제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 1. 2., 2016. 8. 31.>

1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)을 말한다.

제5조(시장가치기준 원칙) ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

나. 실지조사 실시기간

물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024. 12. 16에 실시하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가조건
없음.

라. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제2호 및 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024. 12. 16을 기준으로 평가함.

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 1. 2., 2016. 8. 31. >

2. "기준시점"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말한다.

제9조(기본적 사항의 확정) ② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나, 불필요하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

제7조(개별물건기준 원칙 등)

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출

가. 대상 부동산 개황

소재지	인천광역시 남동구 고잔동 736-4외 1필지					
명칭/동/호수	엘아이 지식산업센터 1층 121호외 3개호					
사용승인일	2016. 11. 14	구 조		철근콘크리트구조		
면적 (㎡)	기호	전용면적	공용면적	공급면적	대지권면적	전용률 (%)
	1	127.2	81.185	208.385	31.005	61.0
	2	127.2	81.185	208.385	31.005	61.0
	3	127.2	81.185	208.385	31.005	61.0
	4	127.2	81.185	208.385	31.005	61.0
용 도	공 부			현 황		
	1	기타일반업무시설		기타일반업무시설(공실)		
	2	기타일반업무시설		기타일반업무시설(공실)		
	3	기타일반업무시설		기타일반업무시설(공실)		
	4	기타일반업무시설		기타일반업무시설(공실)		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례[출처: 등기사항전부증명서, KAIS]

사 례	소재지	건물 명칭	층 /호수	전용 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						단 가(원/㎡)	사용승인일
a	고잔동 736-*외 1필지	엘아이 지식산업센터	1층 /12*호	134.4	32.759	685,795,100	2024.09.10
						@5,102,642	2016.11.14
b	고잔동 736-*외 1필지	엘아이 지식산업센터	1층 /12*호	145.6	35.485	907,905,700	2023.11.22
						@6,235,616	2016.11.14
c	고잔동 736-*외 1필지	엘아이 지식산업센터	1층 /13*호	152.4	37.145	874,190,000	2023.07.13
						@5,736,155	2016.11.14

(2) 비교사례의 선정

동일건물 내 거래사례로 층, 면적, 위치 등 대상물건과 물적 유사성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 '사례 a'를 선정함.

다. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

라. 시점수정

(1) 한국부동산원이 발표하는 월간 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 비주거용 매장(집합상가) 가격지수”를 활용하여 산정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2) 인천광역시 비주거용 매장(집합상가) 가격지수

구분	2024년 3분기	2024년 4분기 (2024년 3분기 자료)
변동률	-0.16	-0.16

(3) 시점수정치 산출

구분	계산식
2024. 09. 10~ 2024. 12. 16	$(1-0.0016 \times 21/92) \times (1-0.0016 \times 77/92) \approx 0.99830$

※ 2024. 4분기 변동률 미발표로 2024. 3분기 변동률을 연장 사정하여, 시점수정치를 산출하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

요인구분	상 세 항 목 (상업용)
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교치 결정

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
4	1.00	1.00	1.17	1.00	1.170

※ 본건은(1~3) 공히 거래사례 대비 가치형성요인 대등함.

※ 본건은(4) 거래사례 대비 호별요인(위치별 효용 및 주출입구와의 거리 등) 다소 우세함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 대상 부동산의 가치산정

(1) 대상 부동산의 적용단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	적용단가 (원/㎡)
1	5,102,642	1.000	0.99830	1.000	5,093,968
2	5,102,642	1.000	0.99830	1.000	5,093,968
3	5,102,642	1.000	0.99830	1.000	5,093,968
4	5,102,642	1.000	0.99830	1.170	5,959,942

(2) 대상 부동산의 산정가액

기호	적용단가 (원/㎡)	전용면적 (㎡)	산정가액 (원)	결정가액 (원)
1	5,093,968	127.2	647,952,730	648,000,000
2	5,093,968	127.2	647,952,730	648,000,000
3	5,093,968	127.2	647,952,730	648,000,000
4	5,959,942	127.2	758,104,622	758,000,000
합 계				2,702,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건 1~3 각 적정시세 648,000,000원 수준 [전용면적당 약 @5,090,000원/㎡ 수준] 본건 4 적정시세 758,000,000원 수준 [전용면적당 약 @5,960,000원/㎡ 수준]
------	--

2. 인근 평가전례[출처: 감정평가협회 정보]

전례	소재지	건물명칭	층/호수	전용면적(㎡)	평가금액(원)	기준시점	평가목적	비고
					단가(원/㎡)	사용승인일		
ㄱ	고잔동 736-*외 1필지	엘아이 지식산업센터	1층 /12*호	134.4	580,000,000	2024.08.22	담보	-
					@4,315,476	2016.11.14		
ㄴ	고잔동 736-*외 1필지	엘아이 지식산업센터	1층 /13*호	152.4	814,000,000	2023.07.17	담보	-
					@5,341,207	2016.11.14		
ㄷ	고잔동 736-*외 1필지	엘아이 지식산업센터	5층 /52*-*호	93.75	299,000,000	2023.05.12	경매	-
					@3,189,333	2016.11.14		

3. 최근 1년간 낙찰가율 통계분석[출처: 부동산태인, 단위: %]

구분 \ 용도	인천광역시		남동구		고잔동	
	총낙찰가율	평균낙찰가율	총낙찰가율	평균낙찰가율	총낙찰가율	평균낙찰가율
아파트형 공장	62.16	64.89	71.77	71.45	77.14	71.05
근린상가	53.68	47.82	53.79	50.41	-	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정 및 의견

	기 호	층. 호	감정평가액(원)
감정평가액	1	1층 121호	648, 000, 000
	2	1층 122호	648, 000, 000
	3	1층 123호	648, 000, 000
	4	1층 124호	758, 000, 000
	총 액		
결정의견	「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법 기준 시산가액은 상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례, 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 합리성이 인정되는바, 「동 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.		

2. 그 밖의 사항

가. 구분소유물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원의 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 ‘구분건물 감정평가명세표’에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 본건의 위치·경계확인 은 현장조사 및 집합건축물대장 건축물현황도에 의하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

다. 임대미상임.

(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	인천광역시 남동구 고잔동 [도로명 주소] 인천광역시 남동구 호구포로 50	736-4, 736-9 엘아이 지식산업 센터 부속건물	아파트형 공장 경비실	철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층					
				지층	4,515.63				
				1층	7,254.63				
				2층~8층 각각	7,845.11				
				경량철골구조 기타지붕 단층		12.5			
1. 인천광역시 남동구 고잔동	736-4	공장용지		일반공업지역		6,617.8			
2. 동소	736-9	공장용지		일반공업지역		3,306			
				(내)					
가	인천광역시 남동구 고잔동	736-4, 736-9 위 지상		철근콘크리트구조 1층 121호		127.2	127.2	648,000,000	비준가액 공용부분 포함
				1, 2. 소유권		31.005			
				----- 대지권	9,923.8x-----		31.005		
					9,923.8				
				(내)					
				토지·건물 토 지 : 건 물 :			배분내역 129,600,000 518,400,000		
나	인천광역시 남동구 고잔동	736-4, 736-9 위 지상		철근콘크리트구조 1층 122호		127.2	127.2	648,000,000	비준가액 공용부분 포함
				1, 2. 소유권		31.005			
				----- 대지권	9,923.8x-----		31.005		
					9,923.8				
				(내)					

(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			
다	인천광역시 남동구 고잔동	736-4, 736-9 위 지상		(내) 철근콘크리트구조 1층 123호	127.2	127.2	토지·건물	배분내역 토 지 : 129,600,000 건 물 : 518,400,000 648,000,000	비준가액 공용부분 포함
							토 지 :		
							건 물 :		
				1, 2. 소유권	31.005				
				----- 대지권	9,923.8x----- 9,923.8	31.005			
라	인천광역시 남동구 고잔동	736-4, 736-9 위 지상		(내) 철근콘크리트구조 1층 124호	127.2	127.2	토지·건물	배분내역 토 지 : 129,600,000 건 물 : 518,400,000 758,000,000	비준가액 공용부분 포함
							토 지 :		
							건 물 :		
				1, 2. 소유권	31.005				
				----- 대지권	9,923.8x----- 9,923.8	31.005			
합 계							\2,702,000,000. -		
			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 남동구 고잔동 소재 "인천운전면허시험장" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 중, 소규모의 공장 및 창고, 근린생활시설, 본건과 동유형의 아파트형공장 및 지원시설 등이 혼재하는 남동국가산업단지로서 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층 건물 내 1층 121호외 3개호로서,
(사용승인일: 2016. 11. 14)
외벽: 돌붙임 및 강화유리 마감 등,
내벽: 몰탈위 페인팅 마감 등,
바닥: 타일 및 칼라하드너, 인조석물갈기 마감 등,
창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

본건은(1~4) 공히 기타일반업무시설(공실상태)로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 화재탐지, 소화전설비, 승강기설비, 주차장시설 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

본건은 인접도로 대비 등고평탄한 2필 일단의 대체로 사다리형의 토지로서, 아파트형공장 및 지원시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 35m 내외, 남측으로 노폭 약 15m 내외, 동측으로 노폭 약 10m 내외의 포장도로와 각각 접하며, 도로상태 양호함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지 기호1,2 공히
일반공업지역, 지구단위계획구역(2024-03-04)(인천광역시 고시 제2024-45호), 가축사육제한구역(2013-03-08)(문의: 남동구환경보전과 032-453-2343), 재생사업지구(2019-08-19), 국가산업단지, 산업시설구역(2023-06-21), 성장관리권역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

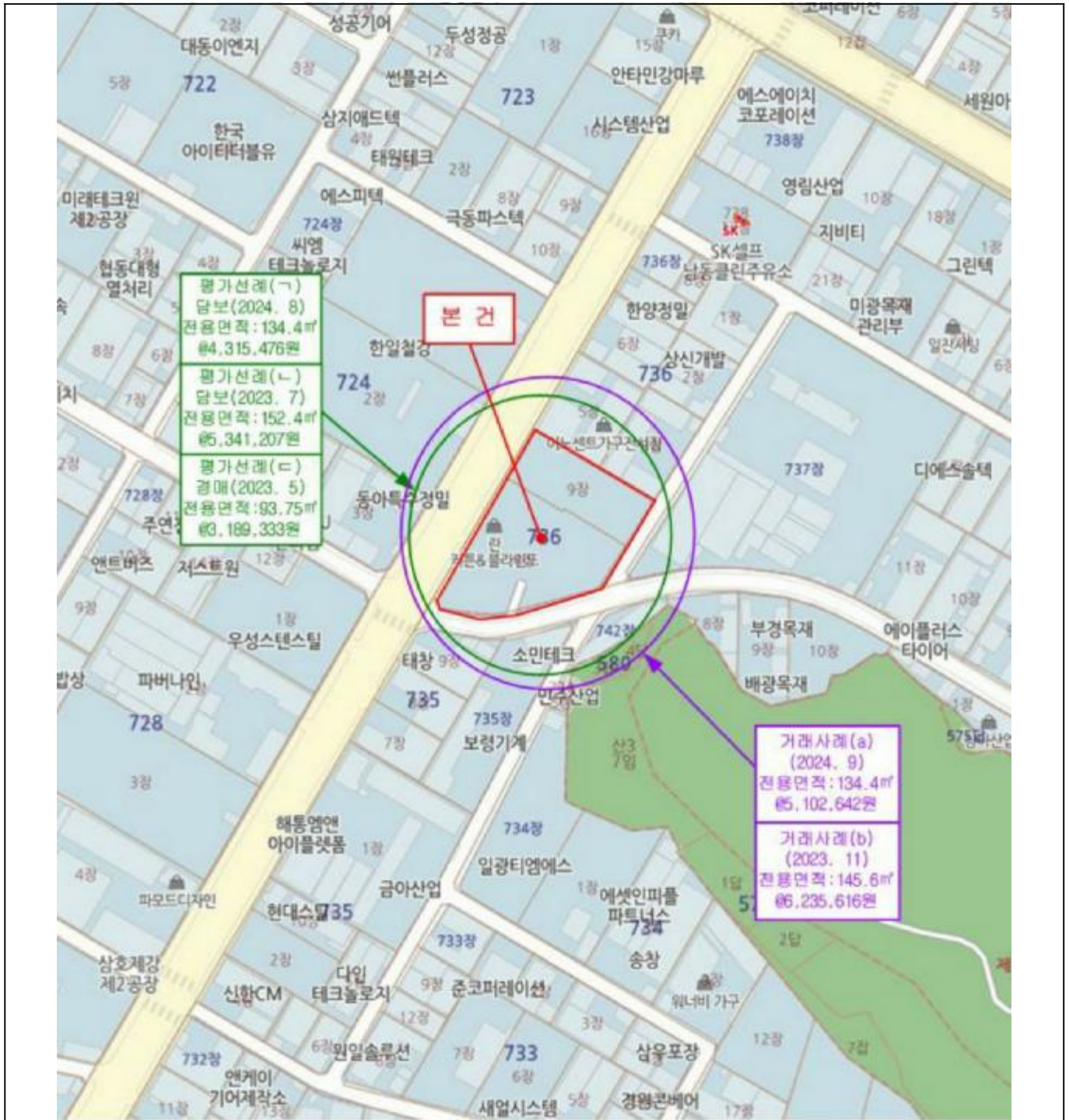
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

위 치 도



소재지 인천광역시 남동구 고잔동 736-4 엘아이 지식산업센터 1동 1층 121호외



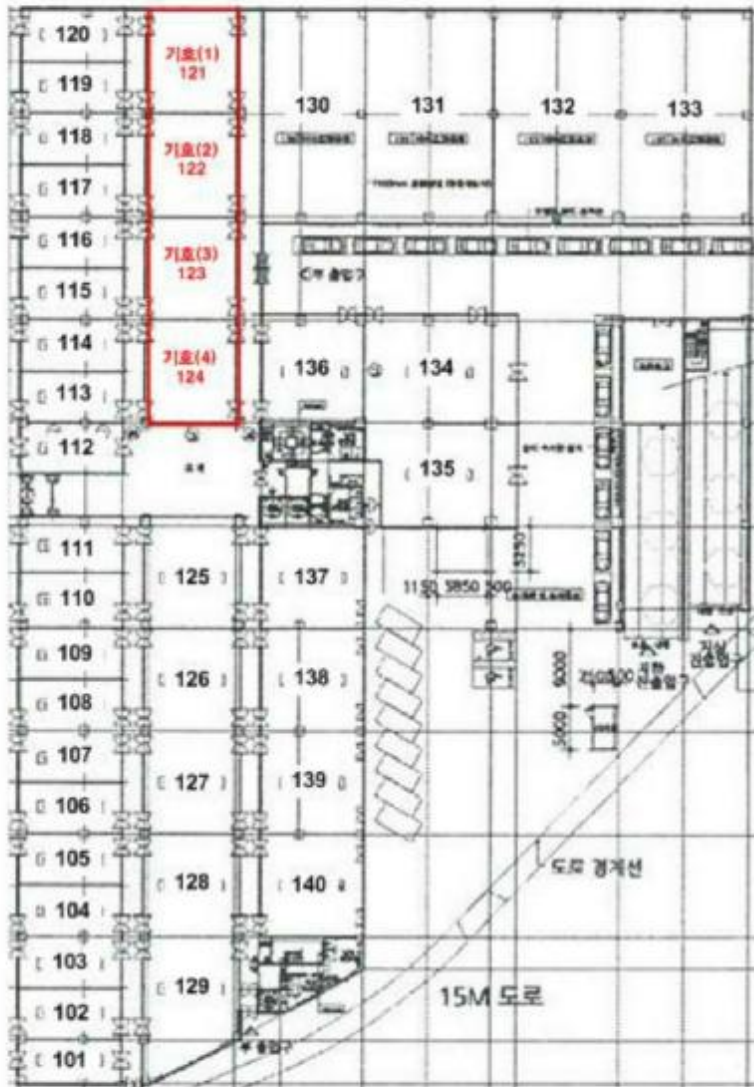
내부 구조도



소재지 인천광역시 남동구 고잔동 736-4 엘아이 지식산업센터 1동 1층 121호외

[호별배치도 및 내부구조도]

< 인천광역시 남동구 고잔동 736-4외 1필지 엘아이 지식산업센터 1층 >



사 진 용 지



본 건 전 경

사 진 용 지



본 건 전 경

사 진 용 지



본 건 전 경(기호1)

사 진 용 지



본 건 내 부(기호1)

사 진 용 지



본 건 전 경(기호2)

사 진 용 지



본 건 내 부(기호2)

사 진 용 지



본 건 전 경(기호3)

사 진 용 지



본 건 내 부(기호3)

사 진 용 지



본 건 전 경(기호4)

사 진 용 지



본 건 내 부(기호4)

사 진 용 지



본 건 복 도

사 진 용 지



본건 출입구