

가

APPRAISAL REPORT

	(:) (2025 500287)
가	()14-250117-301

가 가 ((改作),
가)	가 .
(轉載)	



가 . 가

가

가

)22100

95

13

2 4 ()

032)435-6100

FAX. (032)435-6135

: 14-250117-301

: 2025-01-21

:

:

			*	

: 가

1.

2. 2025-01-17 『 2025 500287 』 『 (:

) (2025 500287) 』 가 .

3. 가가 16 2011

: (/ /) (/) / E-mail
,)

: 가 2
1
1

가

가 : 14-250117-301

一金 整 (\1,053,800.-)

2025-01-17
94

『2025 500287』
1 6 608 』
가

『 가가

가. 가	\724,480.-	$(734,000,000 \times (9/10,000) + 245,000) \times 0.8$ 724,480 :220,000 . :10,000 . :1,700 . (1,000 , 700 , 200). :2,500 (3).
	\220,000	
	\10,000	
	\1,900	
	\2,500	
	\	
	\958,000.-	* 1,000
가 가	\95,800	
	\1,053,800.-	
	\	
	\1,053,800.-	

%
% (14-250117-301)

100-017-453837 (: () 가)

() 가

() 가

가	가	가
가		()
()	가	()

가	(\734,000,000.-)		
		가	
	--		25
()	() : (2025 500287)	가	가
		가	--
		2025.01.20	2025.01.20 2025.01.21

가	(公簿)()			가
	(m ²)		(m ²)	가
	1		1	- 734,000,000
				\734,000,000.-

가	가	가
가		()
:	가	()

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 부평구 갈산동 소재 '갈산역' 남동측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 공장(지식산업센터), 제1.2종근린생활시설(지식산업센터-지원시설), 문화 및 집회시설(지식산업센터-지원시설), 공동주택-기숙사(지식산업센터-지원시설), 명칭: 인천테크노밸리유1센터, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 6층 씨동608호로서, 인천지방법원 경매25계의 법원경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 20일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 01월 20일입니다.

5. 기타 참고사항

- 본건 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인 등 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면, 호별 표시 등에 의거 확인하였으니 경매 진행시 필히 참고바랍니다.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적에 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

(1) 전체 부동산 개요

소재지	인천광역시 부평구 갈산동 94 (인천광역시 부평구 주부토로 236)							
명칭 동/층/호수	인천테크노밸리유1센터 6층 씨동608호							
건물 개황	지목	용도지역	대지면적(m ²)	연면적(m ²)	층수 (지하/지상)			
	공장용지	준공업	35,120	281,713.4185	-1/23			
	주구조	주용도	사용승인일		단지규모			
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	공장(지식산업센터), 제1.2종근린생활시설 (지식산업센터- 지원시설), 문화 및 집회시설 (지식산업센터- 지원시설), 공동주택-기숙사 (지식산업센터- 지원시설)	2021.12.15		동수	세대/호		
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	-	-	○	○	○	○	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(m ²)		공용면적 (m ²)	계약면적 (m ²)	대지권 (m ²)	비고
		공부	사정				
본건	인천테크노밸리 유1센터 -/6/씨동608	183.05	183.05	182.6941	365.7441	45.5957	공장 (지식산업 센터)
합계		183.05	183.05	182.6941	365.7441	45.5957	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	갈산동 90	인천테크노밸리 유1센터 -/4/씨동400	220.3364	공장 (지식산업 센터)	865,620,000	3,930,000	2024.12.09
							2021.12.15
B	갈산동 90	인천테크노밸리 유1센터 -/5/비동500	109.85	공장 (지식산업 센터)	460,000,000	4,190,000	2024.03.20
							2021.12.15
C	갈산동 90	인천테크노밸리 유1센터 -/3/씨동300	96.48	공장 (지식산업 센터)	407,500,000	4,220,000	2023.11.26
							2021.12.15

※ 사례도면은 후첨 "상세위치도" 참조

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례 (A)"를 "본건"의 비교 사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정치의 산정

사례 기호(A) : 본건

본건은 구분건물(공장(지식산업센터))로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가 변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 인천 (집합상가) 자본수익율을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2024년 3분기	-0.16	2024년 3분기 수익률
2024년 4분기	-	2024년 4분기 수익률
2024.12.09 ~ 2025.01.20	-0.075	$(1 - 0.0016 * 43/92) \approx 0.99925$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

■ 공업용

[본건 / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.02	본건이 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
개 별 요 인 비 교 치		1.020	-

7. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
본건	3,930,000	1.000	0.99925	1.020	4,005,593	4,010,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
본건	인천테크노밸리 유1센터 -/6/씨동608	183.05	4,010,000	734,030,500	734,000,000
합 계		183.05	-	-	734,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 인근	3,800,000~4,300,000원/㎡ 수준	-

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

2. 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	갈산동 90	인천테크노벨리 유1센터 -/6/씨동600	96.48	공장 (지식산업 센터)	406,000,000	4,210,000	2025.01.08	법원 경매
							2021.12.15	
2	갈산동 90	인천테크노벨리 유1센터 -/9층/디동900	111.65	공장 (지식산업 센터)	457,000,000	4,090,000	2024.07.19	법원 경매
							2021.12.15	
3	갈산동 90	인천테크노벨리 유1센터 -/19층/씨동1900	95.4145	공장 (지식산업 센터)	385,000,000	4,040,000	2024.06.10	법원 경매
							2021.12.15	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위지도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 대상 물건의 감정평가액

감정평가액 (원)

734,000,000

가

: 1

			?		(㎡)		가	
	[]	94	() , 1.2	() 23				
	236	1	(-)	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 1	20,191.8657 20,339.9648 20,292.7808 18,778.4251 19,446.5547 18,789.8001 17,866.8926 17,866.8926 17,869.532 17,869.532 5,531.7495 5,517.2584 5,450.2593 5,450.2593 5,455.5215 5,450.2593 5,450.2593 5,455.5215 5,450.2593 4,828.9402 2,599.3201 1,228.5007 29,082.8104			
1	"	94		() 6 608	35,120 183.05			
				1	45.5957 ----- 35,120	183.05 < 45.5957 >	734,000,000	가 182.6941㎡

가

: 2

			?		(㎡)		가	
						.		
						:	146,800,000	
						:	587,200,000	
							₩734,000,000.-	

가

1.	2.	3.	4.
5.	6.		7.
8.	9.	10.	()

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 부평구 갈산동 소재 '갈산역' 남동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 근린생활시설, 아파트 등의 부동산이 소재하는 바, 제반 주위환경은 보통시됩니다.

2. 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 지하철(갈산역)이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상23층 건 내 6층 씨동608호로서,
(사용승인일: 2021.12.15)

외 벽 : 몰탈위페인트 마감, 화강석 마감 등.

창 호 : 통유리 마감, 새시창호 마감 등.

4. 이용상태

본건은 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장상 '공장(지식산업센터)'로 이용 중입니다.

5. 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 구비되어있습니다.

가

1.	2.	3.	4.
5.	6.		7.
8.	9.	10.	()

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 대체로 사다리형 토지로서 '공장(지식산업센터), 제1.2종근린생활시설(지식산업센터-지원시설), 문화 및 집회시설(지식산업센터-지원시설), 공동주택-기숙사(지식산업센터-지원시설)'건부지로 이용 중입니다.

7. 인접 도로상태 등

본건은 필지 서측으로 폭 약 20미터, 남측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접하고있습니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

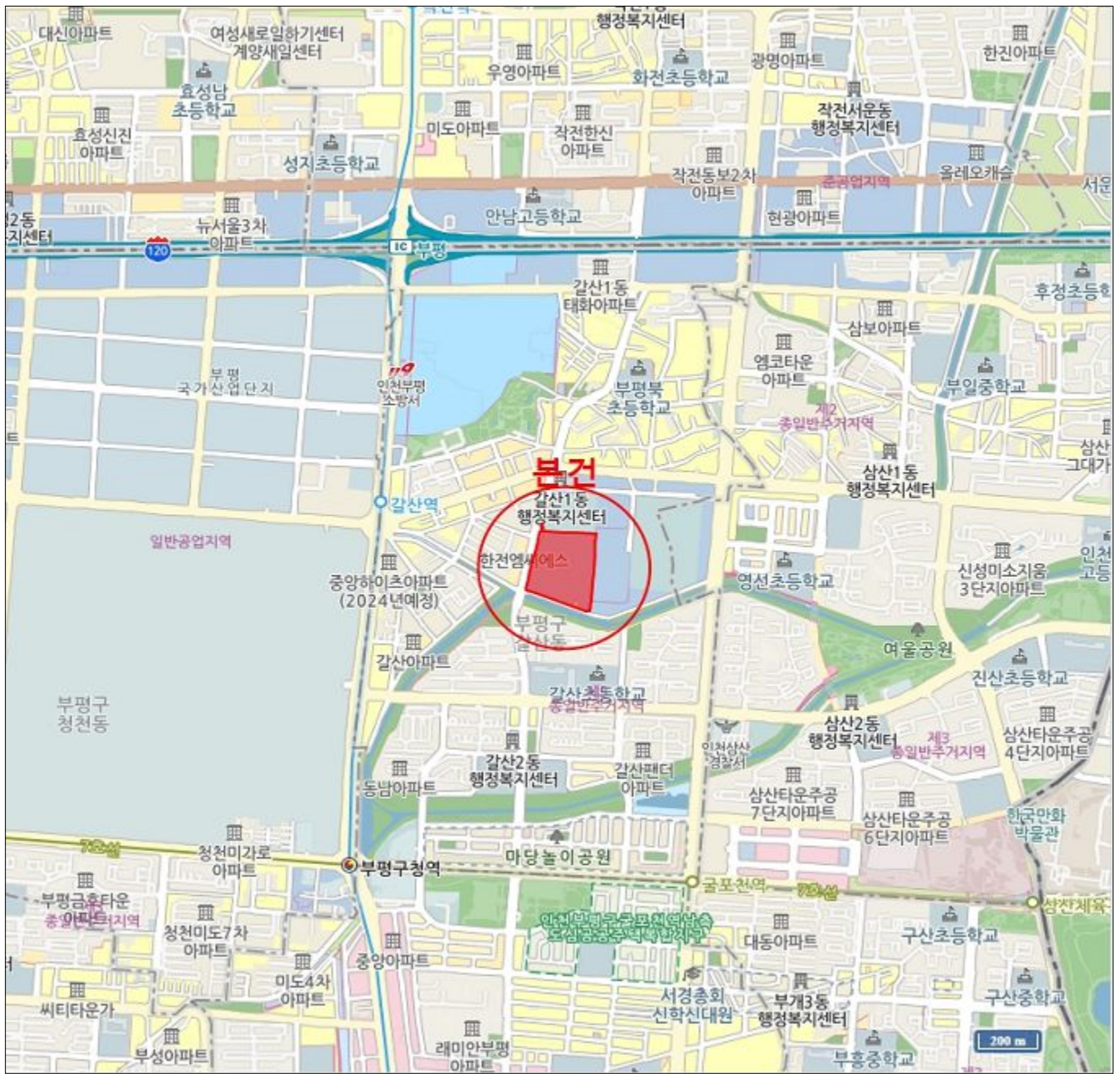
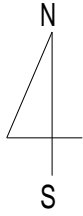
준공업지역, 가로구역별 최고높이 제한지역,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(2023-12-20)<교육환경 보호에 관한 법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

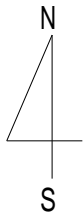
9. 공부와의 차이

-.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 위치확인 등 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면, 호별 표시 등에 의거 확인하였으니 경매 진행시 필히 참고바랍니다.





608

94

1

6





【 (1)
】



【 (608) 】



【 】

이 표는 2025년 1월 1일 기준입니다.

가				
		()		
		() 가		
	가	2025	500287	
		608	94	1 6
	가	가	가	
	가			\
				\
	가	\.-		
		“ (%) = (가 ÷ 가) * 100 ”		
	「 가 」 5 ()			