

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 황미현 소유물건(2025타경506926)

의뢰인: 인천지방법원  
사법보좌관 김진득

감정평가서번호: SE020250212-001



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.

서해감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
박범수






감정평가액	사익육천이백만원정(₩462,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김진득	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	황미현 (2025타경506926)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.12	2025.02.12	2025.02.12

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	2개호	구분건물	2개호	-	462,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩462,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

## **I. 감정평가 개요**

### **1. 감정평가목적**

본건은 인천광역시 부평구 갈산동 소재 “부평공업고등학교“ 북측 인근에 위치하고 있는 인천테크노밸리유1센터 제에이동 제6층 에스615호, 제8층 제에스814호로서, 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### **2. 기준가치 및 감정평가조건**

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

### **3. 기준시점**

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 2월 12일로 함.

### **4. 감정평가방법**

- 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### **5. 그 밖의 사항**

- 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물 현황도면 및 현황 점유 사용부분에 의거 위치 확인하였음.

# 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 (거래사례비교법).

### 2. 대상물건 개요

소재지		인천광역시 부평구 갈산동 94					
건물명, 동, 층, 호수		인천테크노밸리유1센터 제에이동 제6층 제에스615호, 제8층 제에스814호					
용도		공장(지식산업센터)		사용승인년도		2021년	
면적	기호	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)
	가	에스615	48.4725	48.3783	96.8508	12.074	-
	나	에스814	51.985	51.8839	103.8689	12.9489	-

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비고
							사용승인년	
#1	갈산동 **	인천테크노 밸리유1센터	비동/ 5층/ ***호	109.85	27.36	460,000	2024-03-20	실거래가
							2021년	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 비교사례의 선정

상호 대체, 경쟁관계에 있는 인근지역 내 공장(지식산업센터)의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례 #1> 을 선정함.

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

### 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 수익성 부동산 지표로서 투자수익율 중 본건이 속한 지역에 해당하는 인천광역시 부평 오피스 자본수익률을 기준으로 산정하였습니다.

대상지역	산정기간	산식	시점수정치
인천 부평	24.03.20~25.02.12	$(1+0.0048*12/91)*(1+0.0052)*(1+0.0028)$ $*(1-0.0065)*(1-0.0065*43/92) \approx 0.99905$	0.99905

- 기준시점 현재 인천광역시 부평 오피스 자본수익률이 발표되지 않아, 최종 발표일을 기준으로 산출하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등	1.00	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.10	우세함.
누계		1.100		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.10

### 7. 비준가격

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적비교(m <sup>2</sup> )	비준가격
1	460,000,000	1.000	0.99905	1.100	48.4725 / 109.85	223,065,856
2	460,000,000	1.000	0.99905	1.100	51.985 / 109.85	239,230,048

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고가격 자료(인근평가전례)

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인년
갈산동 **	인천테크노밸리 유원센터	에이동/ 6층/ ****호	48.47	12.07	담보	219,000	2022-03-25
							2021년
갈산동 **	인천테크노밸리 유원센터	에이동/ 8층/ ****호	51.98	12.94	담보	237,000	2022-03-25
							2021년

## Ⅳ. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액:

기호	감정평가액(원)
가	223,000,000
나	239,000,000
합 계	462,000,000

### 2. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격 자료(평가전례 등) 및 기준시점 당시의 당해지역의 구분상가 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 본건 구분상가의 감정평가액을 상기와 같이 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			
나				철근콘크리트구조 제8층 제에스814호	51.985	51.985	239,000,000		
					12.9489	12.9489			
					----- 35,120				
				1 소유권대지권					
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 95,600,000 143,400,000		
<b>합 계</b>							<b>₩462,000,000.-</b>		
			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 서구 가좌동 소재 "부평공업고등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위 일대는 동유형의 지식산업센터 및 각종 공장 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위여건 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량출입 용이하며, 인근에 갈산역 및 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 무난시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 23층 건물내의 6층 에스615호, 8층 에스814호로서, (사용승인 : 2021.12.15.)

외벽 : 석재붙임 및 복합판넬 마감 등.

창호 : 강화유리 창호 등으로 마감.

## (4) 이용상태

공장(지식산업센터)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 소화전, 화재탐지설비, 승강기 등 설비 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

등고평탄한 사다리형 토지로서 공업용 건부지로 이용중임.

# 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)

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 남측으로 로폭 약 20미터, 약 7미터의 포장도로에 접함.

### (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>

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

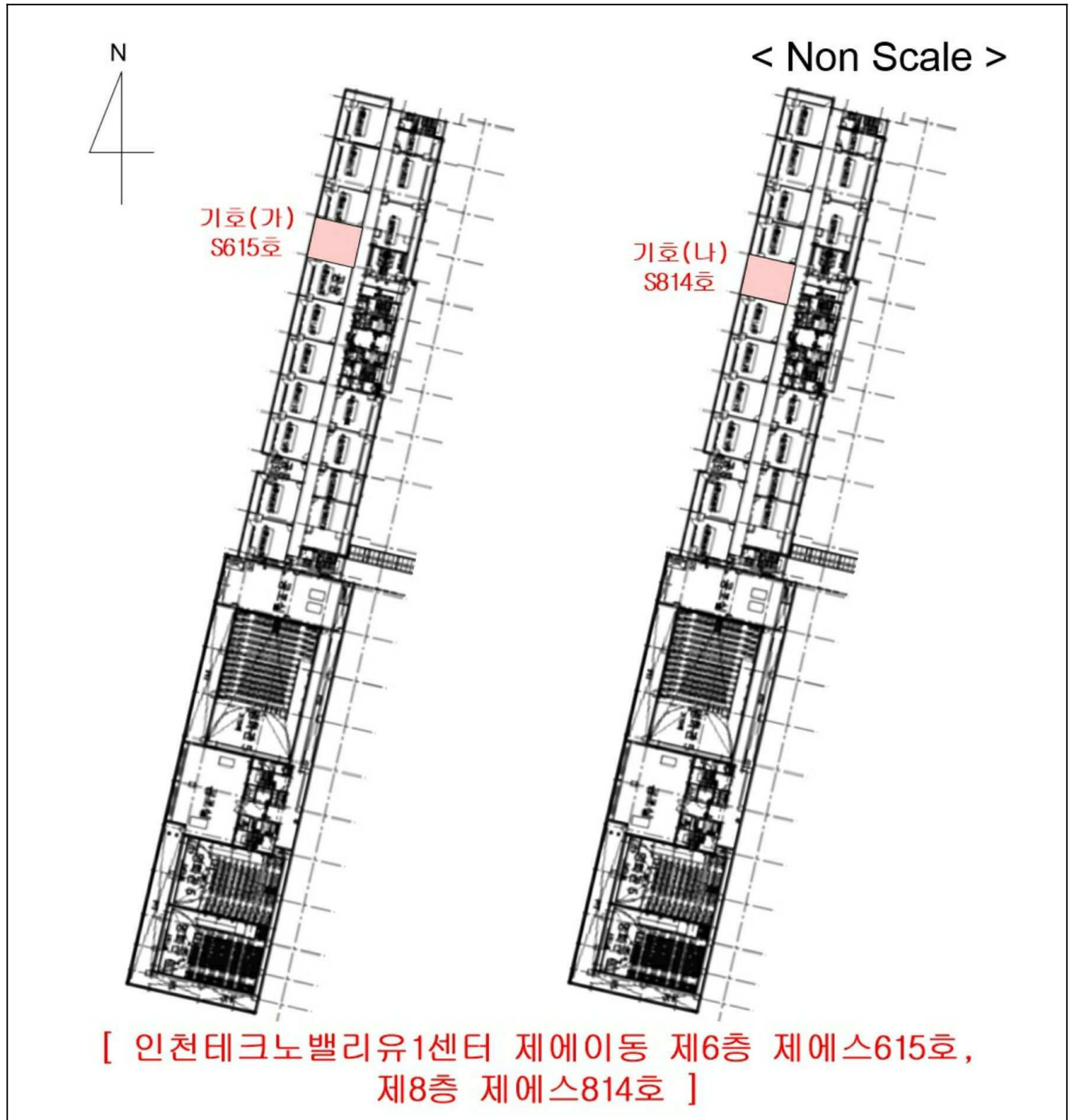
# 위치도



<b>소재지</b>	인천광역시 부평구 갈산동 94 인천테크노밸리1센터 제에이동 제6층 제에스615호, 제8층 제에스814호
------------	--------------------------------------------------------------



# 건물개황도





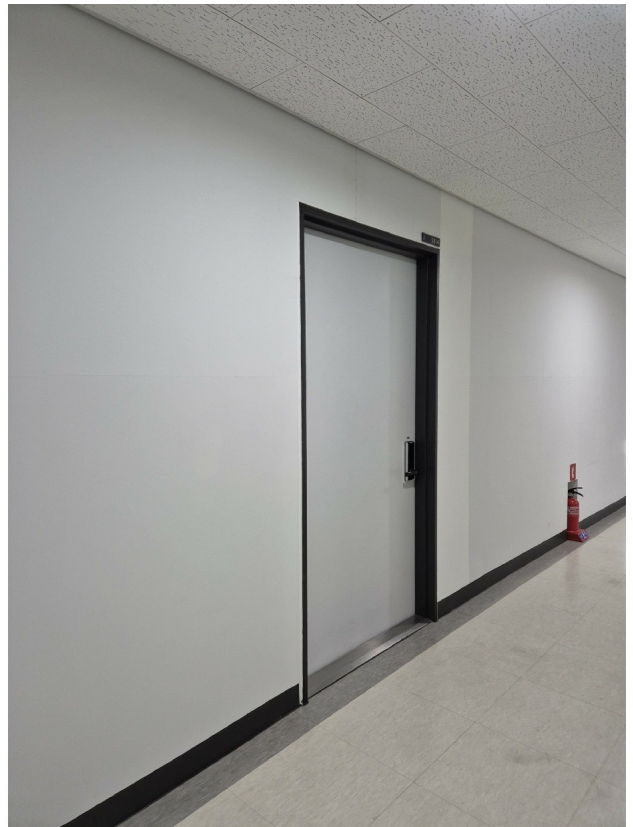
[ ]



[ ]



[ 615 ]



[ 814 ]

# 회 보 서

우)21551 인천광역시 남동구 예술로 270 서해빌딩 3층 (간석동 905-2 )  
E-Mail : seohae25@KAPALAND.CO.KR

TEL. 032-438-0025  
FAX. 0505-182-4005

문서번호 : SE020250212-001

시행일자 : 2025-02-19

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 김진득

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 서해감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.02.12자 귀 제 『2025타경506926』호로 의뢰하신 『황미현  
소유물건(2025타경506926)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부  
2. 청구서 1 부



서해감정평가사사무소



# 수수료 청구서

( 전화: 032-438-0025, FAX: 0505-182-4005 )

문서번호 : SE020250212-001

수 신 : 인천지방법원  
사법보좌관 김진득 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.12 자 귀 제 『 2025타경506926 』 호로

의뢰하신 『 황미현 소유물건(2025타경506926) 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	519,920	
실 비	여 비	110,000
	토지조사비	-
	물건조사비	20,000
	공부발급비	2,490
	기타 실비	3,000
소 계	135,490	(200,000+409,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≈ 519,920
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	655,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	65,500	
합 계	720,500	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	720,500	

불 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 인천광역시청지점 : 100-030-326354(예금주:박범수(서해감정평가사사무소))

서해감정평가사사무소

