

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박동주 소유물건(2024타경14628)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: GP2024-1203-01

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.

공평감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김문영

감정평가액	일십사억삼천이백팔십육만원정(₩1,432,860,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박동주 (2024타경14628)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.16	2024.12.05 ~ 2024.12.16	2024.12.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1호	구분건물	1호	-	1,021,000,000
	기계기구	1식	기계기구	1식	-	398,000,000
	제시외건물	(99㎡)	제시외건물	99㎡	-	13,860,000
합계					₩1,432,860,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 오류동 소재 부동산 공장(지식산업센터) “인천표면처리센터공장 동 4층 402호”로서, 인천지방법원에서 의뢰한 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 기준시점

(1) 기준가치

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액은 결정하였습니다.

(2) 기준시점 및 실지조사기간 및 내용

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 16일로 하였으며 실지조사는 2024년 12월 16일에 임하였습니다.

3. 감정평가의 방법

(1) 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 인근 동류형 유사물건의 정상적인 가격수준, 평가전례 등을 고려하여 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

(2) 본건 기계기구는 규격, 형식, 용량, 부대설비, 이용 및 관리상태 등을 종합적으로 참

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정률법을 적용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 단서조항에 의거 대상물건의 특성등으로 인하여 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하였습니다.

4. 그 밖의 사항

- (1)본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 본건의 가격을 한국부동산연구원에서 제시하는 집합건물 배분비율 및 인근지가상황 등 제요소를 참작하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바라오며, 이는 일체의 구분건물의 통상적인 배분비율로서 본건 평가목적 이외의 용도로는 사용할수 없음을 알려드립니다.
- (2)본건 구분건물에 소재하는 제시외건물(㉠:중2층)은 구조, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였고, 현상 및 관리상태등을 감안한 관찰감가를 병용하여 평가하였습니다.
- (3)본건 기계기구 일부는 기준시점 현재 장기간 미가동상태인바, 외부관찰에 의하여 감정평가를 하였던 바 그 기계기구의 정상작동 여부에 대하여는 경매진행시 재확인이 필요하니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- (4)본건의 호별위치 및 내부구조, 이용상태 등은 현장에서 탐문조사한 사항 및 건축물현황도 등을 근거로 작성하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산출

1. 시산가액산출 방법

본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산출하는 거래사례비교법으로 산정하였습니다.

2. 대상물건이 속한 건물의 개요

「출처:집합건축물대장」

소재지 및 명칭	인천광역시 서구 오류동 1610-1		
용도	공장(지식산업센터), 지식산업센터지원시설(1층및2층 근린생활시설)	사용승인일자	2017.03.10
건물의 구조	철근콘크리트조 평슬라브지붕	층수	지하1층/지상8층

3. 평가대상 물건의 개요

기 호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	분양 면적 (㎡)	이용 상황
1	오류동 1610-1	인천표면처리 센터공장동	4층/ 402호	324.9	264.72	589.62	공장

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시산가액의 산출

(1) 비교거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
가	오류동 1610-1	인천표면 처리센터	5/*	243.45	762,582,600	2024.04.02

2) 비교사례의 선정 및 사유

동일건물에 소재하며 대상물건과 비교가능성이 있는 사례로서 거래사례 기호 (가)를 선정하였습니다.

(2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화 하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인이 없는 것으로 판단됩니다.(1.00)

(3) 시점수정

한국부동산원이 분기별로 발표하는 주요지역별, 상권별, 건물유형별 상업용부동산 수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천광역시 상업용부동산 자본수익률(오피스)” 을 활용하여 비교하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 시점 수정치 산출

기 간	자본수익률 (%)	비 고
2024년 2분기	0.29	-
2024년 3분기	0.04	-
2024년 4분기	0.04	2024년 3분기 자본수익률
누 계 (2024.04.02.~2024.12.16)	0.361 (1.00361)	$(1+0.0029*90/91)*(1+0.0004)* (1+0.0004*77/92)$ ≒ 1.00361

※거래일로부터 기준시점까지의 자본수익률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해분기의 자본수익률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전 분기의 자본수익률을 연장 적용하여 산출하였습니다. (기준시점당시 2024년4분기 자본수익률 미공표)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고(기호1)
조건	세항목	사례	본건	
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대체로 유사함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)등			
단지내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대체로 유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별효용, 위치별효용(동별 및 라인별), 향별효용	1.00	1.00	대체로 유사함
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계		1.00	1.00	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 대상물건의 시산가액

사례가격(원)	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적비교	비준가격(원)
762,582,600	1.00	1.00361	1.00	$\frac{324.9}{243.45}$	1,021,390,476

III. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 인근 유사부동산 평가사례

[출처: 한국감정평가협회 감정평가정보]

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	감정평가액	기준시점 (사용승인)	평가목적
1	오류동 1610-*	인천표면 처리센터	4/*	324.9	1,019,000,000	2024.11.06	법원경매
2	오류동 1610-*	인천표면 처리센터	5/*	324.9	955,000,000	2024.11.04	법원경매
3	오류동 1610-*	인천표면 처리센터	7/*	338.97	1,052,000,000	2024.11.01	법원경매
4	오류동 1610-*	인천표면 처리센터	8/*	354.9	1,100,000,000	2024.11.02	법원경매

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 유사 부동산 낙찰통계

(출처:부동산태인)

▪ 인천 서구

지역통계		인천			서구		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	공장	69.22%	64.98%	65	69.05%	61.91%	39
6개월 평균	공장	70.62%	68.18%	35	65.04%	64.72%	19

(3) 인근 유사부동산 가격수준

동류형의 가격수준	전유면적당 @3,000,000원/㎡ 내외임. 공장의 층별, 호별 위치에 따라 가격을 달리함.
--------------	--

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 주변지역 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례등을 종합적으로 고려한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성으로 인하여 거래사례비교법에 의한 시산가액 이외에 다른 감정평가방법에 의한 시산가액을 산정하는 것이 곤란한 경우로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교검토하지 아니하였습니다.

3. 감정평가액

기호	수 량	감 정 평 가 액(원)
1	1호	1,021,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 기계기구가액 산출

1. 감정평가방법의 결정

(1) 개요

기계기구의 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다.

(2) 원가법

기계기구류의 감정평가는 그 구조, 규격, 형식, 용량, 수요정도, 경과연수, 잔존내용연수, 현상, 이용관리상태 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 감정평가액을 결정하는 것이 원칙이며, “원가법”이라 함은 기준시점에서 대상물건을 재생산 또는 재취득하는 데 소요되는 제조달원가에 감가수정을 가하여 대상물건이 가지는 현재의 가치를 산정하는 방법을 말합니다.

2. 적용 제조달원가의 결정

(1) 개요

“제조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하는 것입니다.

(2) 본건 제조달원가의 추정방법

감정평가 시 적용하게 되는 제조달원가는 일반적이고 표준적인 계약방식에 따르며, 해당 기계기구의 기준시점 당시 재생산 및 재취득에 소요되는 비용 등을 파악하고 분석하여 산정하며, 제조달원가 산정 시 진부화·기술 진보 등에 따른 고려와 제조기술 및 제작자 등의 보정 등을 검토하여 종합적으로 결정합니다.

3. 감가수정의 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 개요

“감가수정”이란, 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달 원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다. 이러한 감액요인은 감정평가 대상의 구조 및 특성에 따라 다양하게 나타나는 바, 감정평가 대상의 특성에 알맞은 감가수정 방법을 활용해야 합니다.

(2) 감가수정의 방법

기계기구 감가수정의 경우에는 대상물건을 직접분석하여 가치손실액을 추산하는 방법을 위주로 활용하되, 구체적으로는 대상물건이 경제적 효용을 유지하는 기간을 기준하여 물리적, 기능적 측면의 가치손실액을 추산하는 내용연수법이 주로 활용되고 있습니다.

기계기구 및 전기설비 등 자산의 경제적 효익이 기능적인 측면을 중심으로 발휘되는 자산의 가치는 시간의 경과에 따라 급속히 하락하는 경향이 있으며, 이러한 자산에 대해서는 통상적으로 내용연수법 중 정률법을 적용하여 감가상각을 진행함이 일반적입니다.

(3) 감가수정의 결정

본 감정평가는 기계기구에 일반적으로 적용되는 정률법으로 감가수정하였으며, 내용연수를 유효경과연수로 조정하는 방법을 적용하였습니다.

(최종잔가율 10%적용)

4. 잔존가치율의 결정

기호	명칭	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율	제작일자
2	도금설비라인	15	6	9	0.398	2018.03

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가액의 산정

기호	명칭	제작일자	제조달원가 (원)	잔존 가치율	수량	감정평가액 (원)
2	도금설비라인	2018.03	1,000,000,000	0.398 (9/15)	1식	398,000,000

6. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거하여 원가법에 의한 감정평가액으로 기계기구의 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

V. 감정평가액 결정

기호	구분	수 량	단가(원/㎡)	감 정 평 가 액(원)
1	구분건물	1호	-	1,021,000,000
2	기계기구	1식	-	398,000,000
㉠	(제시외건물)	-	-	13,860,000
합 계				1,432,860,000

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	인천광역시 서구 오류동 [도로명주소] 인천광역시 서구 가람로 14	1610-1 인천표면 처리센터 공장동	공장 (지식산업 센터), 지식산업 센터 지원시설 (제1종, 2종 근린생활 시설)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 8층	지1층	17,112.15		1,021,000,000	비준가격 (공용부분 포함평가)
					1층	13,269.96			
					2층	12,225.65			
					3층	13,143.74			
					4층	13,143.74			
					5층	13,143.74			
					6층	13,340.72			
					7층	13,340.72			
					8층	13,340.72			
					1)동 소	1610-1	공장용지		
			철근콘크리트구조						
			4층 402호		324.9	324.9			
			1.소유권대지권		105.51				
					-----	105.51			
					23,146.9				
㉠	<제시외건물> 상 동	동 소	(중2층)	(철골조)	(99)	99	13,860,000	관찰감가	
합 계							₩1,034,860,000.-		
이 하					여 백				

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
2	도금설비라인 1)아연도금(자동 8연식)및 후처리 장치 -산처리 및 탈지라인 탈지조-2set 수세2단조-1set 산처리조-2set 전해탈지조-1set 수세3단조-2set -도금라인(8연식) 수세조-1set 도금조-8set 아연액저장조-2set 수세2단조-1set -후처리라인 수세조-4set 3가(유색,백색)-각1set 6가(백색)-1set 탕세조-1set 2)수동라인(바렐도금 2연식) 도금조(바렐)-2set 침적탈지조-1set 산세조-1set 수세3단조-1set 가성조-1set 전해탈지조-1set 수세2단조-2set 활성화조-1set 백색, 천연색-각1set 탕세조-1set 3)로터리 및 건조로설비 -아연알카리 로타리조 1700*5000*1350L 속도조절, 티타늄냉각관 -건조로 건조구간:20M(70kw) 건조사이즈:500*500*1100	주식회사태성 2018.03	1식	398,000,000	398,000,000	1,000,000,000 x 0.398(9/15)

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 오류동 소재 "검단일반산업단지"내에 위치하며, 주위는 공장 및 지원시설 등으로 이루어진 공장지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 용이하고, 인근에 간선도로 및 교통시설과의 거리 및 편의성등을 고려할때 교통사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 8층 내 4층 402호로서,
(사용승인일:2017.03.10)
외벽: 시멘트몰탈 위 페인트마감 등,
내벽: 시멘트몰탈 위 페인트마감 등,
창호: 새시창임.

(4) 이용상태

공장으로 이용중임.

(5) 설비내역

공용부분에 위생설비, 급배수설비, 대규모 공동 대기설비(스크러버), 자체폐수처리시설, 화재탐지설비, 소화설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(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) | |

장방형 평지로서 공장 및 지원시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 광대로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역, 지구단위계획구역(뷰티풀파크), 대로3류(폭 25m~30m)(접합),가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.

2)기타: 본건 구분건물에 소재하는 제시외건물(㉠:중2층)은 구조, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였고, 현상 및 관리상태등을 감안한 관찰감가를 병용하여 평가하였음.

공장 감정평가요항표

(1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상

(2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상

(3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항

(1) 위치 및 부근의 상황

본건은 인천광역시 서구 오류동 소재 "검단일반산업단지"내에 위치하며, 주위는 공장 및 지원시설 등으로 이루어진 공장지대임.

(2) 토지의 상황

공장 및 지원시설 건부지로 이용중임.

(3) 건물의 구조 및 현상

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 8층 내 4층 402호로서, 공장으로 이용중임.
(사용승인일:2017.03.10)

외벽: 시멘트몰탈 위 페인트마감 등,
내벽: 시멘트몰탈 위 페인트마감 등,
창호: 새시창임.

(4) 기계/기구의 현상

도금설비라인으로서,

아연도금 및 후처리설비, 수동라인, 로터리 및 건조로설비, 케리어, 정류기, 여과기, 탈수기 호이스트크레인 및 부대설비로 구성되어 있음.

(5) 공작물의 현상

도금설비로 이용중임.

공장 감정평가요항표

(1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상

(2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상

(3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항

(6) 기타참고사항

본건 기계기구 일부는 기준시점 현재 장기간 미가동상태인바, 외부관찰에 의하여 감정평가를 하였고 그 기계기구의 정상작동 여부에 대하여는 경매진행시 재확인이 필요하니 경매진행시 참고하시기 바람.

광역 위치도



소재지

인천광역시 서구 오류동 1610-1 인천표면처리센터공장동 4층 402호



위치도



소재지

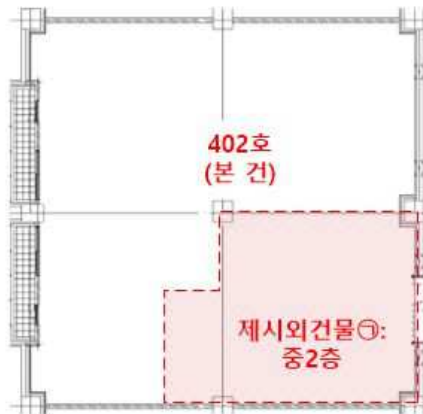
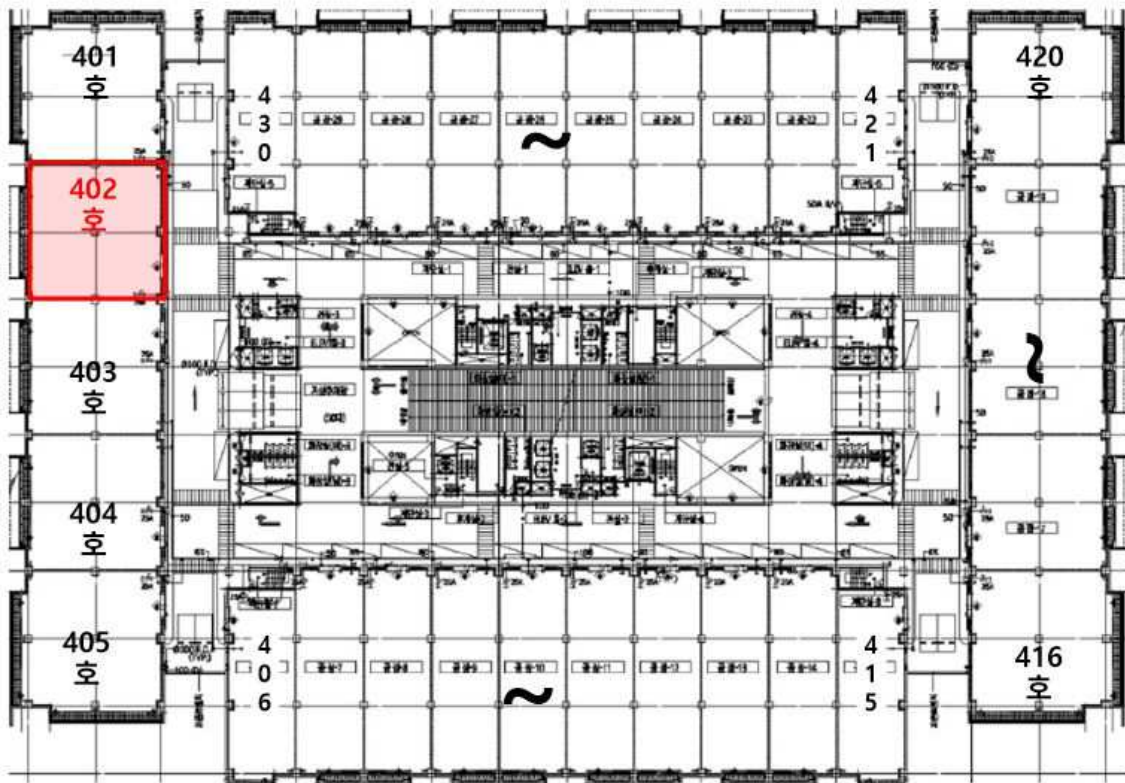
인천광역시 서구 오류동 1610-1 인천표면처리센터공장동 4층 402호



호 별 배치도



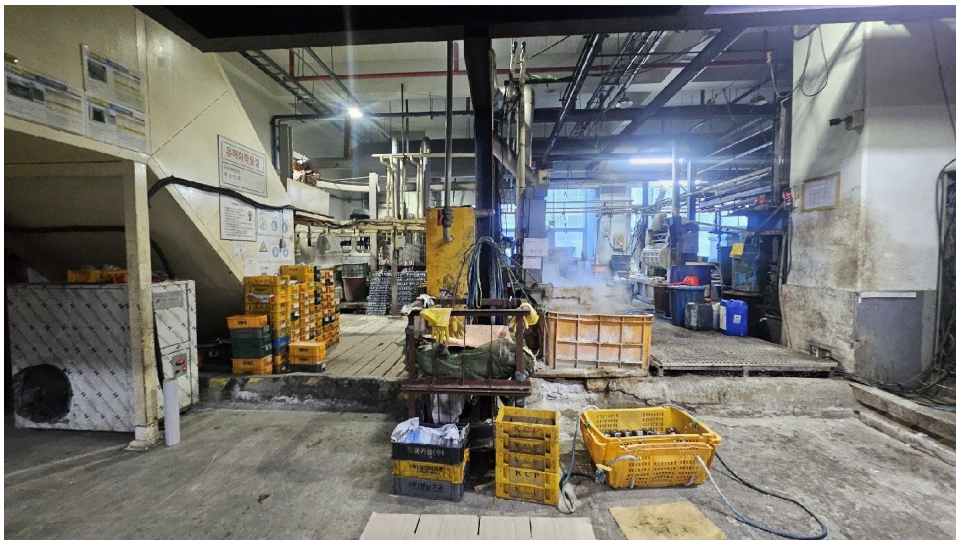
소재지 인천광역시 서구 오류동 1610-1 인천표면처리센터공장동 4층 402호







1()



2(, ,)



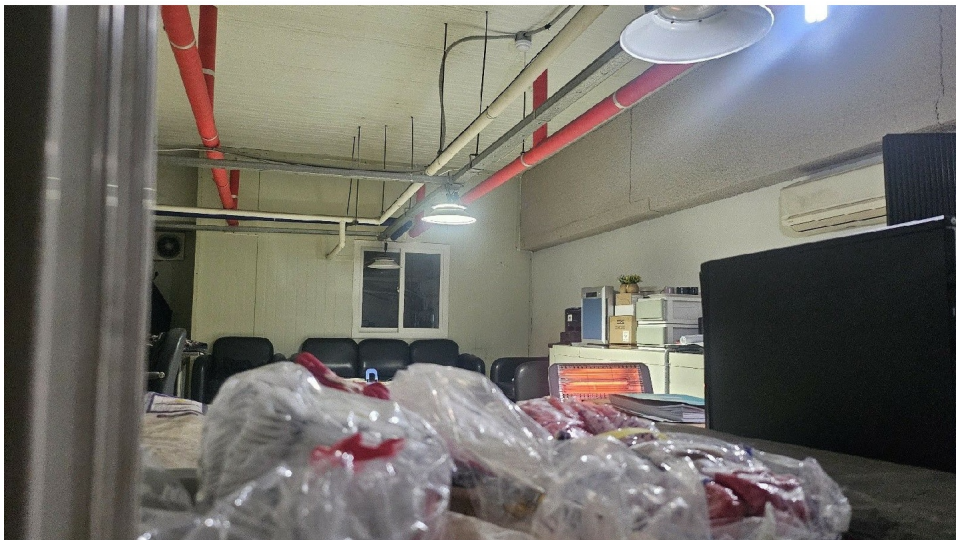
3(, ,)



4()



5()



(2)

