

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김민호 소유물건
(2024타경550100)

의뢰인: 인천지방법원
사법보좌관 이상규

감정평가서번호: 경신2024-0902

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.

경신감정평가사사무소

(공장(기계제외))감정평가표

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

감정평가사

(인)

이항헌

감정평가액	팔억원정 (₩800,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김민호 (2024타경550100)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.09	2024.09.09	2024.09.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	800,000,000
	합계					₩800,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 서구 오류동 소재 “검단일반산업단지” 내 인천표면처리센터공장동 (통칭 요진코아텍) 제8층 제822호(전유부분면적: 253.22㎡)에 대한 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.09.09. 일임.

4. 감정평가방법

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

5. 그 밖의 사항

-

II. 대상부동산의 개요

소재지	인천광역시 서구 오류동 1610-1			
건물명, 동, 층, 호수	인천표면처리센터공장동 제8층 제822호			
용도	공장 (지식산업센터)	사용승인년도	2017년	
면적(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	253.22	206.32	459.54	82.23

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

인근지역 내에 본건과 유사한 부동산의 거래사례로 대상물건과의 물적 유사성이 같고 비교적 최근에 거래된 사례를 선정함.

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점
								사용 승인년도
#1	오류동 1610-1	인천표면처리 센터공장동	6층/ 6**호	253.22	82.23	792,999	감정평가 정보체계	2024.01.10
								2017년

3. 사정보정

본 거래사례는 거래당사자간의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

4. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 자본수익률(인천 오피스)을 활용하여 산정하되 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수를 적용하도록 함.

< 자본수익률(%)(연도별/분기별) >

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2024	0.39	0.29	-	-
2023	-0.34	-0.21	-0.07	-0.03

감정평가액 산출근거 및 결정의견

산출내역(기간 2024.01.10.~ 2024.09.09):

$$(1+0.00390 \times 82/91) \times (1+0.00290) \times (1+0.00290 \times 71/91) \approx 1.00870$$

5. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지외부 요인	외부 진출입의 용이성 차량이용의 편리성(가로, 폭, 구조등) 동력자원 및 노동력 확보의 용이성 대중교통의 편의성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 공급 및 처리시설의 상태	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물 내 동류형의 부동산으로 외부요인은 동일함.
단지내부 요인 (건물요인)	건물의 관리상태 및 각종시설의 유무 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성 단지내 주차의 편리성 유무 건물의 구조 및 마감상태 경과년수에 따른 노후도	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물 내 동류형의 부동산으로 건물 요인 대체로 유사함.
개별적 요인	층별, 위치별, 향별 효용 (동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부평면방식, 전유면적의 비율 등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물 내 동류형의 부동산으로 개별 적요인 대체로 유사함.
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격
					결정가격
792,999,000	1.00	1.00870	1.00	253.22/ 253.22	799,898,000
					800,000,000

IV. 참고가격 자료

1. 평가전례

소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인
오류동 1610-1	인천표면처리 센터 공장동	6층 629호	253.22	82.23	경매	828,000,000	2023.11.08
							2017년
오류동 1610-1	인천표면처리 센터 공장동	2층 210호	252.35	81.85	경매	830,000,000	2024.02.20
							2017년
오류동 1610-1	인천표면처리 센터 공장동	8층 829호	253.22	82.23	경매	802,000,000	2023.09.25
							2017년

2. 유사물건의 가격수준

인근지역의 유사형 물건의 가격수준(호가)은 [2,800,000원/㎡ ~ 3,200,000원/㎡ (전용면적기준)] 수준임.

V. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격자료 및 기준시점 당시의 당해지역의 유사 부동산의 경기동향 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 ₩800,000,000원으로 결정함.

(공장)평가명세표

소 재 지	인천광역시 서구 오류동 1610-1 인천표면처리센터공장동 제8층 제822호
건 물 명	김민호 소유물건(2024타경550100)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시 인천광역시 서구 오류동 1610-1 인천표면처리센터공장동 [도로명주소] 인천광역시 서구 가람로14 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 8층 전유부분의 건물의 표시 제8층 제822호 철근콘크리트구조 대지권의 목적인 토지의표시 1. 인천광역시 서구 오류동 1610-1 대지권의종류: 1. 소유권	공장 (지식산업센터) 지식산업센터 지원시설 (제1종,2종근린 생활시설)	253.22	253.22	800,000,000	
		공장용지	23,146.9			

(공장)평가명세표

소재지	인천광역시 서구 오류동 1610-1 인천표면처리센터공장동 제8층 제822호
건물명	김민호 소유물건(2024타경550100)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	대지권의비율: 1.		82.23	82.23		

			23,146.9			
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	240,000,000	
				건 물 :	560,000,000	
	합 계				₩800,000,000.-	
		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 서구 오류동 소재 '검단일반산업단지' 내 위치하며 주위 일대는 아파트형공장, 일반공장 및 근린생활시설 등이 소재하고 제반 주위환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 자유롭고, 인근에 버스정류장이 소재하나 제반교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 8층내의 8층 제822호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅 마감 등.
내벽 : 페인팅 등마감.

(4) 이용상태

공장(지식산업센터, 현관상호: 주얼테크) 으로 이용중임.

(5) 설비내역

급.배수 및 위생설비, 소화전, 주차장시설 및 일반승강기 및 화물승강기설비등이 되어 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

대체로 장방형의 토지로 등고평탄하며 아파트형 공장 및 창고, 근린생활시설 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 약25미터의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역, 지구단위계획구역(뷰티풀파크), 대로3류(폭25m~30m)(접함), 가축사육제한구역, 일반산업단지, 성장관리권역.

(9) 공부와의 차이

없 음.

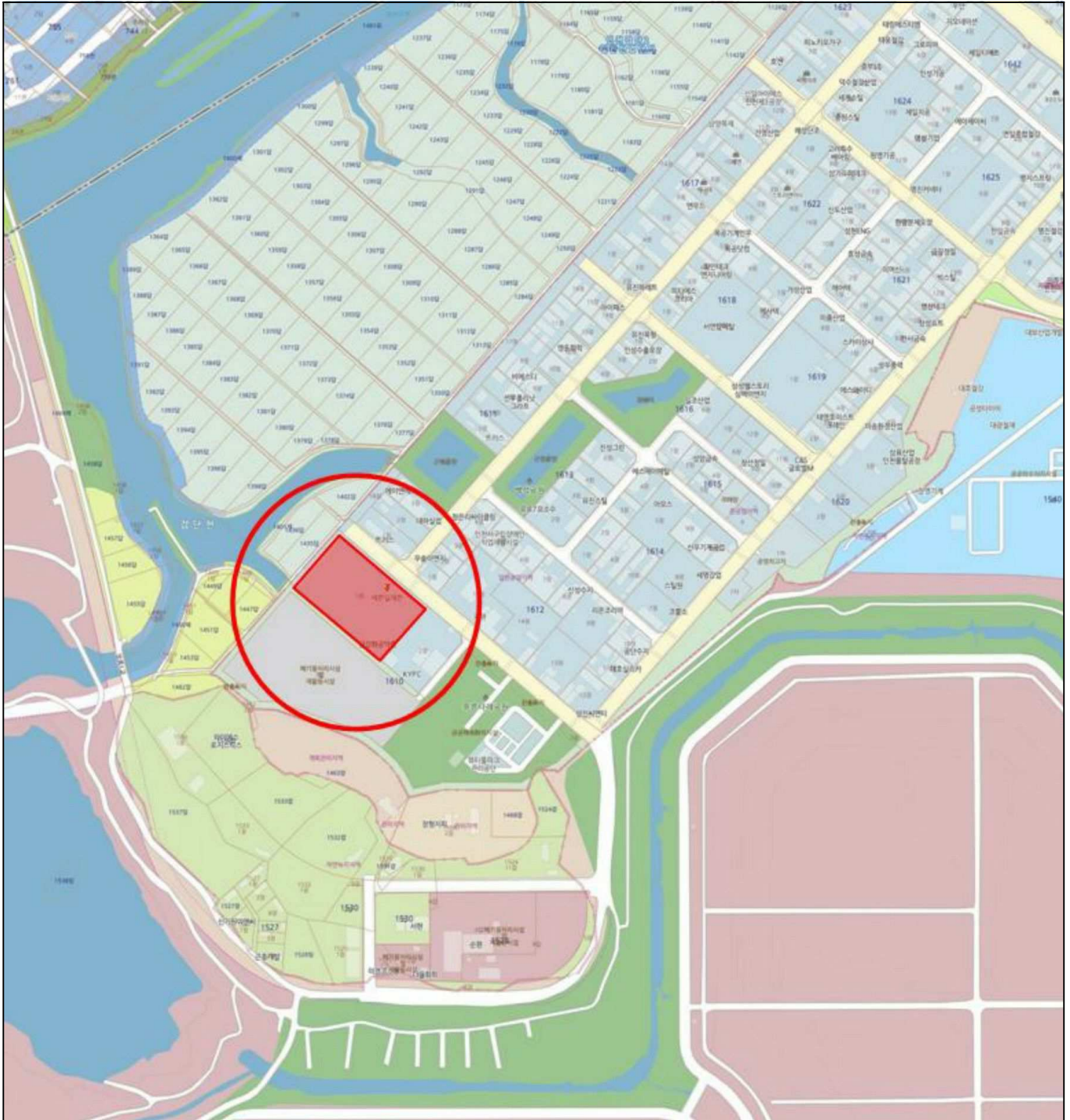
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도

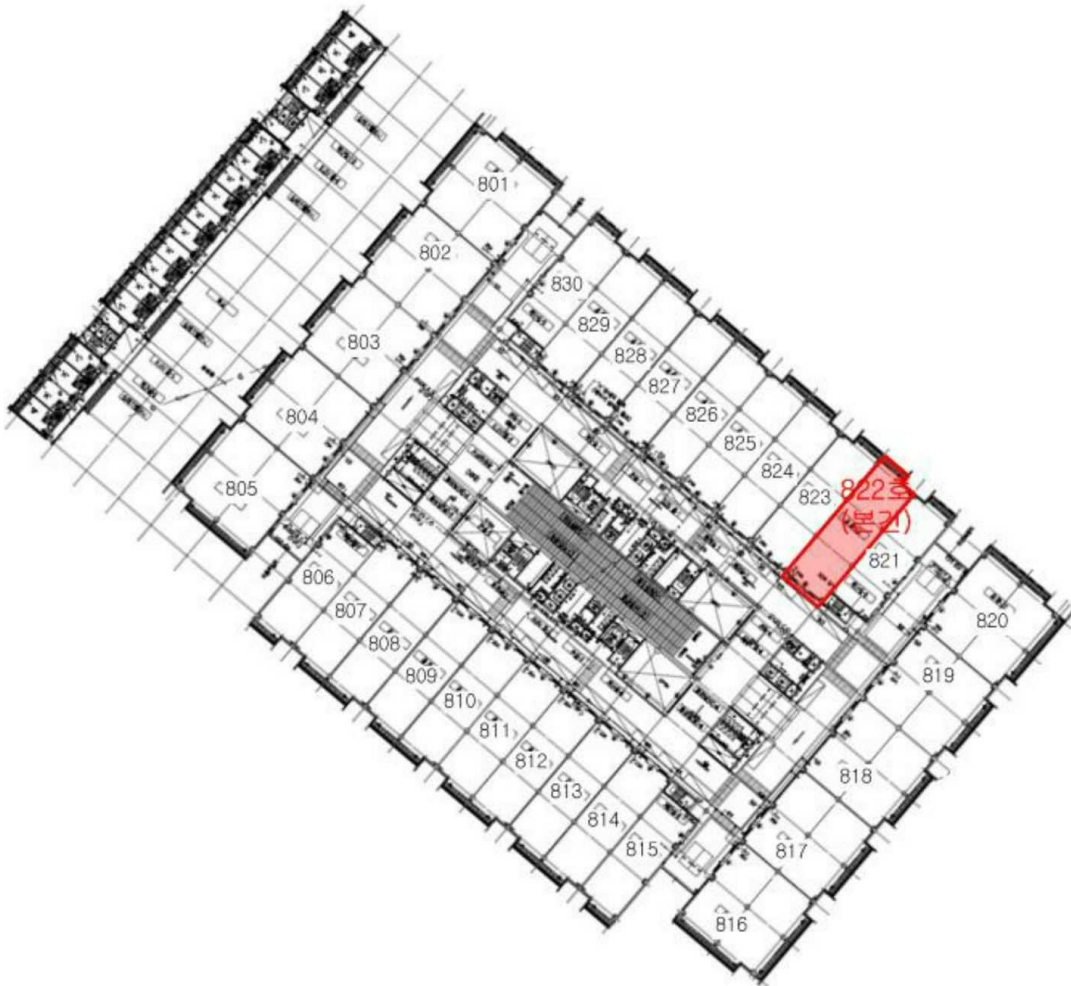


소재지 인천광역시 서구 오류동 1610-1 인천표면처리센터공장동 제8층 제822호



건물개황도

< 호 별 배 치 도 >





< >



< >



< >