

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 태우할로겐 주식회사
소유물건(2024타경562226)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: gr241026-01

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.

그루감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

임 광 빈

감정평가액	구억팔천팔백만원정 (₩988,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	태우할로겐 주식회사 (2024타경562226)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.01	2024.10.31 ~ 2024.11.01	2024.11.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	988,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩988,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 "남동세무서" 남동측 인근에 위치하는 구월테크노밸리 제디동 제6층 제604호 외 3개호로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가 방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 11월 01일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 실지조사·실지기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 10월 31일자 이고, 가격조사 완료일은 2024년 11월 01일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 현장 조사시 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 외부관찰 및 탐문조사, 건축물현황도 등에 의거하여 표준적인 사항을 기준으로 평가하였으며, 후첨 건물개황도에 집합건축물대장 건축물현황도를 첨부하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 2) 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으나, 기존담보평가서(평가서번호 : 1908-23-12014 / 기준시점(가격조사 완료일 및 실지조사일) : 2019.08.13.)상 604호, 605호는 현황 벽체를 허물어 1개 호수로 이용중인 것으로 기재되어 있는바, 경매 진행시 현황을 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 대상 부동산의 개요

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1550-4					
건물명 동, 층, 호수	구월테크노밸리 제디동 제6층 제604호 외 3개호					
기 호	전유(m²) (A)	공용(m²) (B)	전체(m²) (A+B)	대지권(m²)	전용률	
1 제6층 제604호	59.13	50.387	109.517	12.508	54%	
2 제6층 제605호	59.13	50.387	109.517	12.508	54%	
3 제6층 제606호	65.61	55.909	121.519	13.879	54%	
4 제6층 제607호	65.61	55.909	121.519	13.879	54%	
용 도	지식산업센터	사용 승인일자	2016년	08월	24일	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점
							신축년도
#가	구월동 1550-*	구월테크노 밸리 씨동	7 / 7**	52.92	11.66	210,000,000 (@3,968,254)	2023.10.16
							2018.02
#나	구월동 1550-*	구월테크노 밸리	10 / 10**	31.62	6.64	130,000,000 (@4,111,322)	2024.03.14
							2016.01

- ▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

(2) 비교사례의 선정

상기사례는 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래되어 비교성이 높다고 판단되어 [거래사례 #가]를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 지수 중 상업용부동산 자본수익률(오피스)을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률표(오피스) : 인천광역시】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	-0.34	-0.21	-0.07	-0.03
2024년	0.39	0.29	0.04	-

【시점수정치 산출】

구 분	거래시점~ 기준시점	시점수정치
거래사례 #가	2023.10.16 ~ 2024.11.01	$(1-0.0003*77/92)*(1+0.0039)*(1+0.0029)*(1+0.0004)*(1+0.0004*32/92) \approx 1.00710$

(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 변동률.
- ▶ 2024년 4분기 이후의 자본수익률은 미고시되어 3분기 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치 형성요인 비교치의 산정

[기호 1 : 비교사례 #가]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	외부진출입의 용이성	1.00	1.00	대상은 사례 대비 단지외부요인에서 유사함.
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
	동력자원 및 노동력확보의 용이성			
	대중교통과의 편의성			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	공급 및 처리시설의 상태			
단지 내부 요인	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	1.00	0.99	대상은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	입주업체의 용도 및 지원시설의 규모			
	단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성			
	단지내 주차의 편리성 유무			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상은 사례 대비 호별요인에서 유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식			
	전유면적의 비율			
	향별 효용			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대상은 사례 대비 유사함.
누 계		0.990		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

기호	사례가격 단가(원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
1	3,968,254	1.00	1.00710	0.990	59.13	233,945,735	234,000,000
2	3,968,254	1.00	1.00710	0.990	59.13	233,945,735	234,000,000
3	3,968,254	1.00	1.00710	0.990	65.61	259,583,624	260,000,000
4	3,968,254	1.00	1.00710	0.990	65.61	259,583,624	260,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산의 평가전례(담보, 경매 등)

(단위:천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	구월동 1550-*	구월테크노 밸리 디동	10 / 10**	55.86	11.815	경매	217,000 (@3,885)	2022.01.14
								2016.08
#2	구월동 1550-*	구월테크노 밸리 디동	8 / 8**	69.66	14.736	담보	268,000 (@3,847)	2024.05.08
								2016.08
#3	구월동 1550-*	구월테크노 밸리 씨동	6 / 6**	53.75	11.85	경매	215,000 (@4,000)	2024.09.11
								2018.02
#4	구월동 1550-*	구월테크노 밸리	9 / 9**	59.92	12.61	담보	211,000 (@3,521)	2024.08.14
								2016.01

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근지역 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
남동세무서 인근	광대로변	지식산업센터	@3,800,000 ~ @4,200,000원/m ² 내외	-

인근지역의 가격수준에 관한의견

노후도, 층별 및 호별 효용 등에 따른 가격편차가 나타남.

3. 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

지역통계		인천광역시			남동구		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	아파트형 공장	62.79%	65.65%	58	71.93%	71.42%	8
6개월 평균	아파트형 공장	62.41%	67.28%	34	70.86%	70.69%	6

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
1	제6층 제604호	59.13	234,000,000	@3,957,000	-
2	제6층 제605호	59.13	234,000,000	@3,957,000	-
3	제6층 제606호	65.61	260,000,000	@3,963,000	-
4	제6층 제607호	65.61	260,000,000	@3,963,000	-
합 계			988,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

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		
3				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제606호	65.61	65.61	93,600,000 140,400,000	비준가액 (공용면적 포함)
			(1) 소유권	13.879		260,000,000		
			대지권	1901.9		13.879		
							토지·건물 배분내역 토 지 : 104,000,000 건 물 : 156,000,000	
4				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제607호	65.61	65.61	260,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			(1) 소유권	13.879		13.879		
			대지권	1,901.9				
							토지·건물 배분내역 토 지 : 104,000,000 건 물 : 156,000,000	
합 계							₩988,000,000.-	
			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 구월동 소재 "남동세무서" 남동측 인근에 위치하며 주위는 지식산업센터, 근린생활시설, 아파트 등으로 이루어진 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 건물까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건물 내 제6층 제604호 외 3개호로서,
외벽 : 석재 붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

지식산업센터로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기, 소화전설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 토지로서 공장(지식산업센터) 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 남측으로 노폭 약 40미터 내외, 동측으로 노폭 약 25미터 내외 및 서측으로 노폭 약 20미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(구월 공공주택), 대로2류(폭 30m~35m)(2023-01-19)(접함), 대로3류(폭 25m~30m)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(2023-01-19)(접함), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으나, 기존담보평가서(평가서번호 : 1908-23-12014 / 기준시점(가격조사 완료일 및 실지조사일) : 2019.08.13.)상 604호, 605호는 현황 벽체를 허물어 1개 호수로 이용중인 것으로 기재되어 있는바, 경매 진행시 현황을 재확인하시기 바람.

광역 위치도



소재지	인천광역시 남동구 구월동 1550-4 구월테크노밸리 디동 6층 604호 외 3개호
-----	---



위 치 도

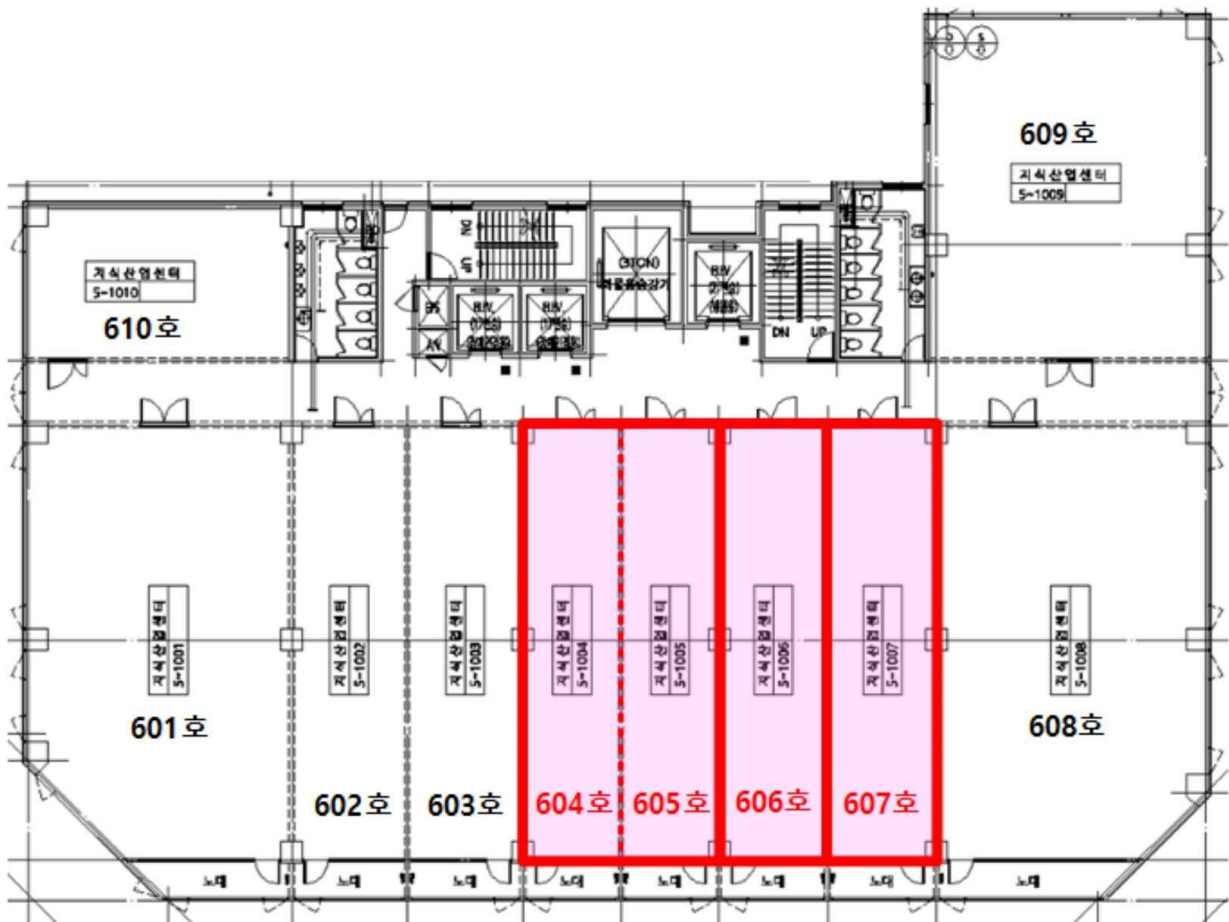


소 재 지	인천광역시 남동구 구월동 1550-4 구월테크노밸리 디동 6층 604호 외 3개호
-------	---



건물개황도

<Non Scale>

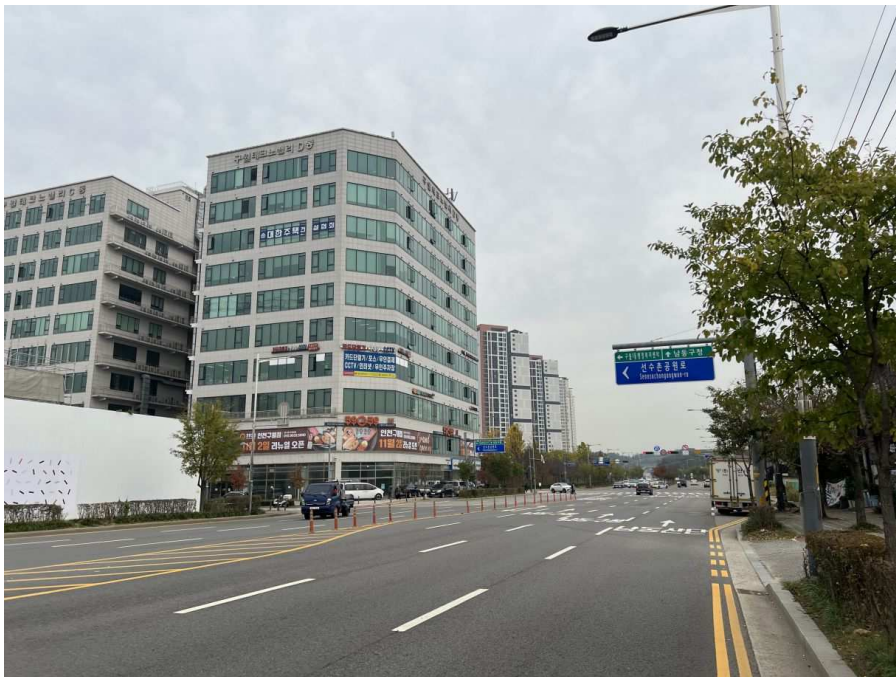


[구월테크노밸리 디동 6층 제604호 외 3개호]

사 진 용 지



본건전경



주위환경

사 진 용 지



1층 출입구

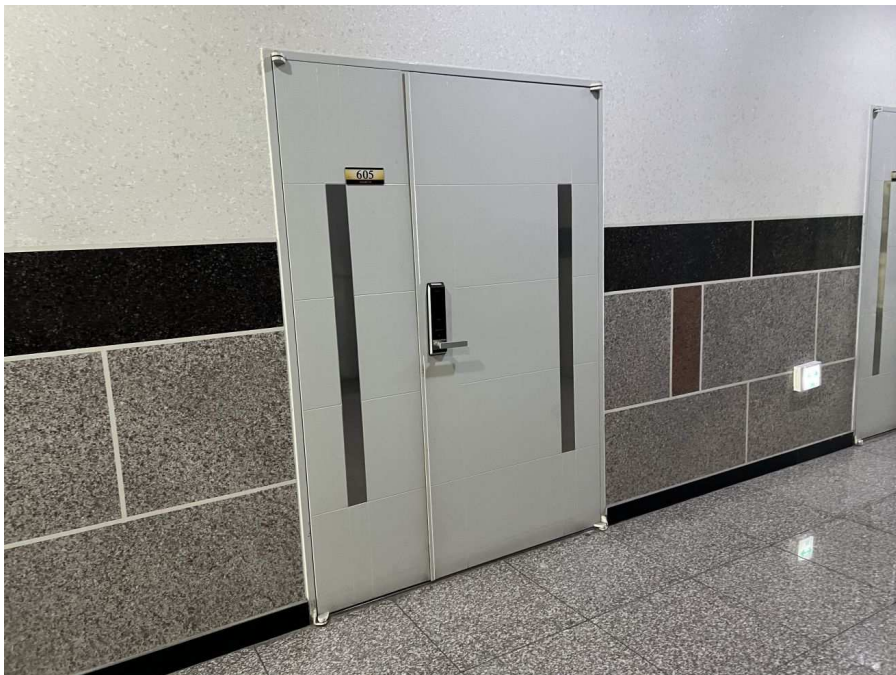


6층 복도

사 진 용 지



604호 출입문



605호 출입문

사 진 용 지



606호 출입문



607호 출입문