

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 제이피  
소유물건(2024타경564956)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: K241017-10

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.

광희감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
정지순

(인)

감정평가액	일억이천만원정 (₩120,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매14계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 제이피 (2024타경564956)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.25	2024.10.23 ~ 2024.10.25	2024.10.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	공장	1개호 이	공장 하	1개호 여	- 백	120,000,000
	합계					₩120,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 인천광역시 서구 가좌동 소재 “인천북항부두” 동측 인근에 소재하는  
집합건물(통칭 미래그린단지 비동 4층 403호)로서, 인천지방법원의 경매 목적을  
위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

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

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 10월  
25일이며 규칙 제10조에 따른 실지조사 및 가격조사 기간은 2024.10.23. ~ 2024.10.25일임.

### 4. 평가방법

- (1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등 제반 관계  
법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.
- (2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대  
지사용권을 일괄로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 인근지역의 상황, 제반 입  
지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층·향, 위치별 효용  
도 및 동 유형, 유사형 물건의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였음.  
또한 본건의 평가에 있어 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 평가  
방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과  
의 비교 검토 및 조정은 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적, 거래사례, 평가  
선례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타

(1) 토지·건물의 배분 가격

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 제 규정 및 거래관행상 건물과 토지의 가격을 분리하는 것이 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 상기와 같이 산정된 평가 가격을 한국부동산연구원의 「비주거용 집합건물 토지·건물 배분 비율표」의 토지·건물 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였으니, 참고바람.

(2) 본건의 내부구조, 호별위치 및 이용상태 등은 내,외부 관찰 및 집합건축물대장 표준설비 및 현장에서 조사된 사항 등으로 바탕으로 동 유형의 표준적 이용상태를 기준으로 평가하였음.

(3) 본건 미래그린 단지는 도금공장으로서 이루어진 도금단지로서 취득시 업종제한 여부를 확인하는 것이 필요한바 경매업무시 참고하시기 바랍니다.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교, 면적비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

### 2. 대상물건 개요

구분	내용		
소재지	인천광역시 서구 가좌동 602-36 (도로명주소: 인천광역시 서구 중봉대로198번길 33)		
건물명, 층, 호수	통칭 미래그린단지 비동 4층 403호		
용도	공장		
사용승인일자	1992.11.03		
면적(m <sup>2</sup> )	전유부분면적	공용부분면적	대지권면적
	143.562	36.514	68.76

※ 공용부분 면적은 집합건축물대장상 공용부분 구분상의 '주'부분을 합산한 면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지 및 건물명, 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액 (원)	자료출처	거래시점
						사용승인일
1	가좌동 602-** 미래 비동 1층 / 10*호	152.675	68.76	90,000,000 (@589,487)	감정평가 정보체계 (KAIS)	2024.01.26
						1992.11.03
2	가좌동 602-** 미래 에이동 4층 / 40*호	143.562	68.76	80,000,000 (@557,250)	감정평가 정보체계 (KAIS)	2024.01.03
						1992.11.03
3	가좌동 602-** 신일전자 1층 / 10*호	438.6	75.476	185,000,000 (@1,687,186)	감정평가 정보체계 (KAIS)	2024.05.29
						2011.05.20

### (2) 비교사례의 적정성 검토

본건과 인근지역내 거래사례로 거래사례 2는 본건과 유사성이 높아 비교가능성이 높은 거래사례로 판단되어 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

상기 거래사례는 매도인과 매수인간에 직거래된 매매사례로서 저가로 판단됨.(1.50)

## 5. 시점수정

### (1) 시점수정치의 결정방법

본건은 아파트형공장 등으로 사용되는 집합건물내 소재하는 부동산으로서 한국부동산원이 조사 발표하는 자본수익률 가격지수를 활용하여 시점수정치를 결정하도록 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 자본수익률 변동치(지역:인천광역시, 집합상가)

2024.Q1 : 0.13  
 2024.Q2 : 0.38  
 2024.Q3 : 0.38(2분기자료)

$$(1+0.0013 \times 89/91) \times (1+0.0038) \times (1+0.0038 \times 117/91) \approx 1.00999$$

(3) 시점수정치의 결정

매매가격지수 변동치는 상기와 같으며, 시점수정치는 1.00999로 결정함. (1.00999)

## 6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	격차율	비 고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대등시됨.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대등시됨.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
<b>격차율 누계</b>		<b>1.00</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 비준가격 산정

거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격(원)	비준가격(원)
80,000,000	1.50	1.00999	1.00	143.562/143.562	121,198,000	120,000,000

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사부동산 가격수준

가격수준	800,000 /㎡ 전후 수준으로 조사됨.
------	-------------------------

(인근 부동산 탐문조사)

### 2. 인근 평가사례

(출처: 협회 감정평가정보)

목적	소재지	건물명	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점
		호					사용승인일
담보	가좌동 602-**	미래그린단지 비동	155	68.76	97,000,000	625,806	2022.04.05
		4층/40*호					1992.11.03
담보	가좌동 602-**	미래그린단지 에이동	155	68.76	93,000,000	600,000	2024.04.16
		3층/30*호					1992.11.03
경매	가좌동 602-**	미래그린단지 비동	152.68	68.76	137,000,000	897,302	2021.01.25
		1층/10*호					1992.11.03

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 120,000,000원

### 2. 결정의견

거래사례, 평가선례, 인근 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료 등에 의해 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 대상부동산의 감정평가액을 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		
1.	(1동의 건물의 인천광역시 서구 가좌동  미래그린단지  [도로명주소] 인천광역시 서구 중봉대로 198번길  1층 ~ 4층 지층  (전유부분의 건 물의표시)  4층 403호  (대지권의 목적 토지의표시: 1. 인천광역시 서구 가좌동  대지권의종류: 1. 소유권  대지권의비율:	표시) 602-36  비동  33	공장 및 주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층  (내역:지층 주차장 530.26㎡ 공장 304.12㎡ 1,2,3,4층 공장)	각 821.50 834.38			
				철근콘크리트조	143.562	143.562	120,000,000	비준가격
		인 토지의	표시)		3,966.8			
		602-36	공장용지					
					68.76	68.76		
					3,996.8			
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 84,000,000 36,000,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩120,000,000.-</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"인천북항부두"동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 공장 등이 소재하는 지역으로서, 제반 입지여건은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 본건 인근에 버스정류장이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬래브지붕 4층 건물 중 제4층 제403호로서,

외벽 : 벽돌치장쌓기 및 페인트 등임.

창호 : 샷시창호 등임.

(사용승인일자 : 1992-11-03)

## (4) 이용상태

집합건축물대장상 용도는 공장으로 되어 있음.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급배수시설 화물용엘리베이터 등이 구비되어 있음.

## (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) |          |

세장형 토지로서, 공장 및 주차장 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남측의 포장중로 이용중임.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역 , 도로(접합)

가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호 )<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

없 음.

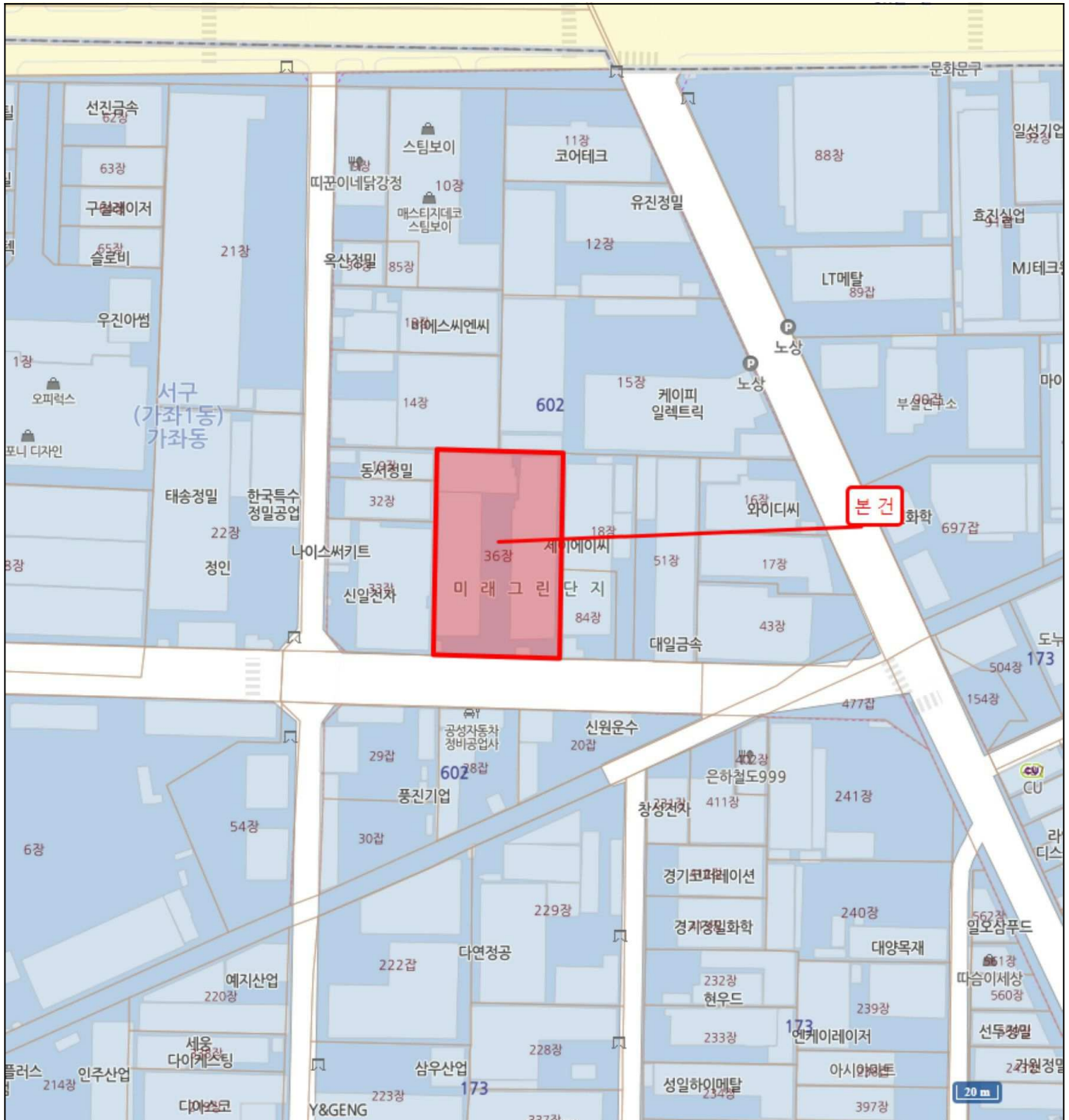
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

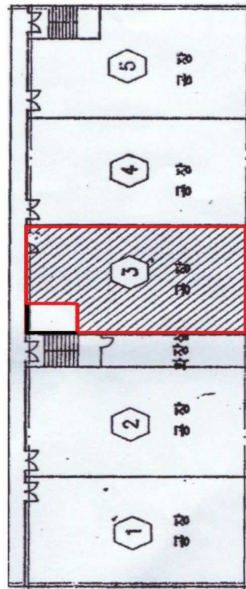
# 위치도



소재지 인천광역시 서구 가좌동 602-36 비동 4층 403호



# 건물개황도



본 건

인천광역시 서구 가좌동 602-36 통칭 미래그린단지 비동 4층 403호



