

감정평가서

건명	일광표 주식회사 소유물건(2025타경510069)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형
감정서번호	SJ2506181

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

상선감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
장 세 영

감정평가액	구억이천오백구십일만원정 (₩925,910,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매13계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	일광표 주식회사 (2025타경510069)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.23	2025.06.22 ~ 2025.06.23	2025.06.24		
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	-	898,000,000
	(제시외 건물)	(145.5)	건물 (중 2층)	145.5	-	27,910,000
	이	하	여	백		
	합 계				₩925,910,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 부평구 청천동 소재 인천지하철1호선 갈산역 북서쪽 근거리에 소재한 부평국가산업단지내 부평테크노타워 제708호(전용면적:120.0㎡)와, 제709호(전용면적:173.5㎡)로 아파트형공장으로 이용중인 부동산에 대하여 인천지방법원에서 감정 의뢰된 임의경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가격의 합리성 등을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준기점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.06.23.을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 현장 조사시에 내부구조 및 이용상황에 대하여 확인하고 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰 등을 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 본건의 평가가격을 토지가격과 건물 가격으로 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 기재하였으니 경매진행시 참조 바랍니다.

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 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 부평구 청천동 419-2			건물명	부평테크노타워	
	도로명 주소	인천광역시부평구 새별로29(청천동)				
구조	일반철골구조			규모	지하1층/지상9층	
용도	공장, 제1,2종 근린생활시설			사용승인일	2020.03.27.	
일련번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
1	제7층/708호	120.0	112.97	232.97	33.54	공장
2	제7층/709호	173.5	163.35	336.85	48.51	공장

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	거래시점
							사용승인일
#1	청천동 419-2	부평테크노타워	7/***	97.15	27.15	285,000,000 (@2,933,000)	2023.10.12.
							2020.03.27.
#2	청천동 419-2	부평테크노타워	3/***	120.0	33.54	392,962,000 (@3,274,000)	2022.03.31.
							2020.03.27.

(2) 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역에 소재하는 본건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 상기의 거래사례 중 사례#1를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

정상적인 거래로 판단됨. (1.00)

5. 시점수정

(1) 한국감정원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “인천광역시 부평지역 상업용 집합상가의 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 사정하도록 하되, 기준시점 현재 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정치 산정

지역 : 인천광역시 부평지역 집합상가 (23.10.12~25.06.23)

자본수익율	산출식	시점수정치
2023년 04분기 : -0.04 2024년 01분기 : 0.08 2024년 02분기 : 0.81 2024년 03분기 : 0.49 2024년 04분기 : -0.13 2025년 01분기 : -0.91 2025년 02분기 : -0.91 (2025년 01분기 자료)	$(1-0.0004*81/92)*(1+0.0008)$ $*(1+0.0081)*(1+0.0049)$ $*(1-0.0013)*(1-0.0091)$ $*(1-0.0091*84/90)$ ≈ 0.99445	0.99445

※ 2025년 2분기 이후의 지수 미발표로 1분기 지수를 적용함.

6. 가치형성요인비교

-거래사례 #1과 기호1의 비교

구분	비교치	비교
단지 외부요인	1.00	사례 대비 본건은 외부요인 유사함.
단지 내부요인	1.00	사례 대비 본건은 노후도 등에서 유사함.
호별 요인	1.03	전유부분의 면적 등 개별적요인 우세함
기타 요인	1.00	사례 대비 기타요인은 서로 대등함.
누계	1.03	1.00 x 1.00 x 1.03 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-거래사례 #1과 기호2의 비교

구 분		비교치	비고
단지 외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태등	1.00	사례 대비 본건은 외부요인 유사함.
단지 내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	사례 대비 본건은 노후도 등에서 유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.06	전유부분의 면적 및 위치별 요인 등 개별적요인 우세함
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	사례 대비 기타요인은 서로 대등함.
누계		1.06	1.00 x 1.00 x 1.06 x 1.00

7. 시산가액(비준가격)

구분	사례가격	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	지분 비율	산출가격	결정가격
1	285,000,000	1.00	0.99445	1.03	120.0/ 97.15	1	360,581,000	361,000,000
2	285,000,000	1.00	0.99445	1.06	173.5/ 97.15	1	536,525,000	537,000,000
합 계								898,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 제시외 건물

본건 건물 기호 2는 복층 구조로 일부 증축하여 창고 등으로 이용중인 아래와 같은 제시외 건물이 소재하며 탐문 결과 현 건물 소유자가 건축한 것으로 조사되어 감정목적에 고려하여 부합물로 평가한 것으로 경매시 소유관계 확인이 요망되며 아래와 같이 평가하였음.

기호	용도	구조	면적	적용단가	평가액
가	창고	철골조 복층	124	180,000	22,320,000
나	사무실 및 창고	판넬조	21.5	260,000	5,590,000
	합계				27,910,000

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

유사부동산의 가격수준은 건물의 전용면적기준 @3,000,000~@3,100,000원/㎡
내외 정도임.

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	시점
								사용승인일
#3	청천동 419-2	부평테크노타워	8/***	62.25	17.4	경매	216,000,000 (@3,469,000)	2024.01.03.
								2020.03.27.
#4	청천동 419-2	부평테크노타워	7/***	110.60	30.91	경매	343,000,000 (@3,101,000)	2024.08.29.
								2020.03.27.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

구분		결정가격
기호	호	
1	708	361,000,000
2	709	537,000,000
가, 나	제시외건물	27,910,000
합계		925,910,000

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		
	[도로명주소] 인천광역시 부평구 새벌로 29		공장 및 제1,2종 근린생활 시설	일반철골구조 (철근)콘크리트 지붕 9층 지1층 1층 2층 ~ 8층 각 9층	4,770.715 4,352.165 4,352.205 461.795			
	(전유부분의 7층 709호	건물의	표시)	일반철골구조	173.50	173.50	537,000,000	비준가격
	(대지권의표시) 1. 인천광역시 부평구 청천동	419-2	공장용지		5,765.9			토지의표시
	대지권의종류: 1. 소유권							
	대지권의비율: 1.				48.51	48.51		
					----- 5,765.9			
	(기호2. 제시외 건물)							
가.	동 소	419-2	창고	철골조	(124)	124	22,320,000	복층
나.	동 소	416-2	사무실 및 창고	판넬조	(21.5)	21.5	5,590,000	복층
합 계							₩925,910,000.-	
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 부평구 청천송 소재 인천지하철1호선 갈산역 북서쪽 근거리에 위치하는 부평테크노타워 708호, 709호로서 주위는 공업용부동산이 주를 이루는 공업지역으로 주변 환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철역(갈산역), 부평IC 등이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

일반철골구조, (철근)콘크리트지붕 9층 건물내 7층 708호, 709호로서

외벽: 복합판넬 마감,
내벽: 판넬, 몰탈위 페인팅 등 마감,
창호: 칼라유리샷시 창호임.

(4) 이용상태

기호1(708호), 기호2(709호) 공히 공부상 공장이며 기호2.는 현황 복층구조임.

(5) 설비내역

공용 위생설비, 급배수설비, 승강기설비 등이 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

정방형의 토지로서 아파트형 공장 및 근린생활시설의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 동측으로 각각 종로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역(2017-04-25), 산업시설구역(국가산업단지-기타 자세한 사항은 경제지원과 문의 바람){산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률}, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

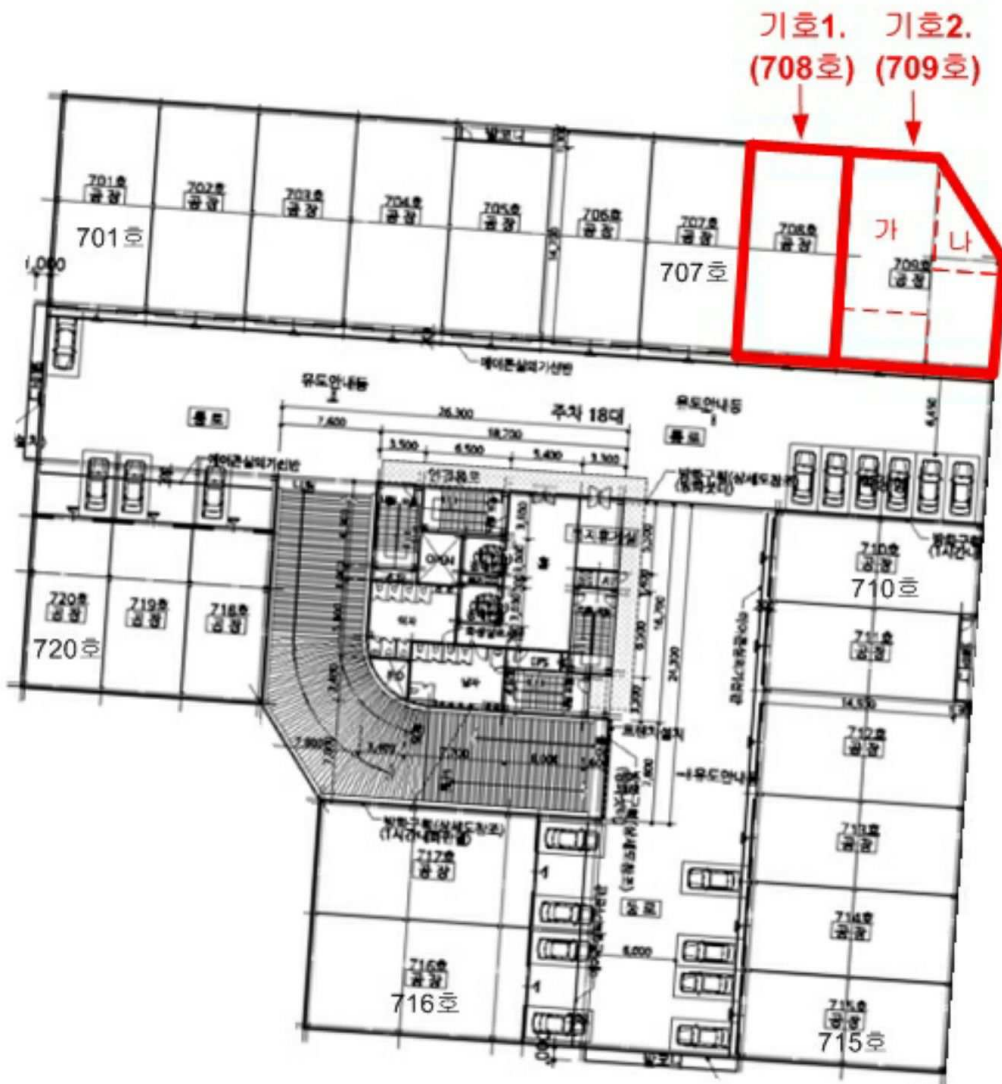
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 미상임.
2. 본건 기호2. 건물내부를 복층으로 일부 증축한 별첨 호별배치도와 같은 제시외 부합물이 소재하며 동일소유자 소유로 탐문조사되어 제시외 건물로 감정평가 하였음.

호 별 배치도



소재지 인천광역시 부평구 청천동 419-2 부평테크노타워 7층 708호외



본건 기호1. [부평테크노타워 7층 708호]
기호2. [부평테크노타워 7층 709호]

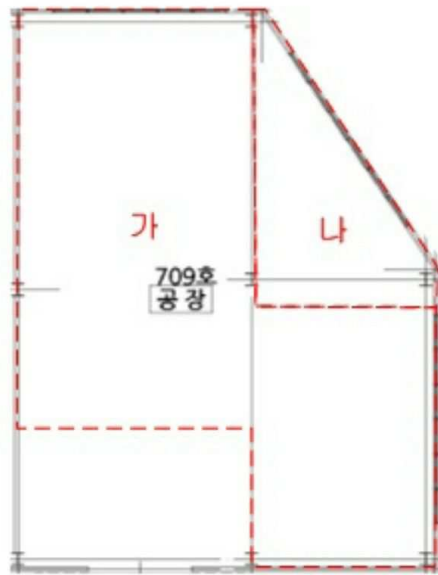
호 별 배 치 도



소 재 지

인천광역시 부평구 청천동 419-2 부평테크노타워 7층 708호외

< 기호2. (709호) 내부 구조도 >



(제시외건물)

가. 철골조 복층(창고) : 약124㎡

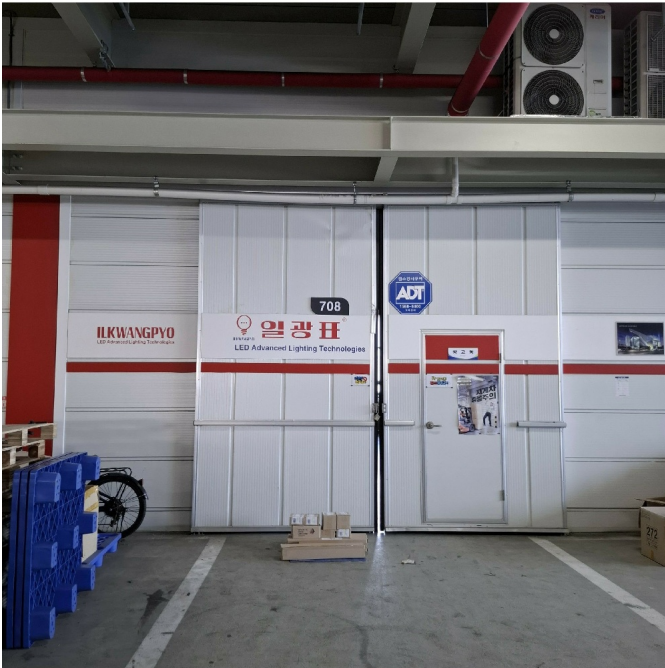
나. 판넬조 복층(사무실 및 창고) : 약21.5㎡



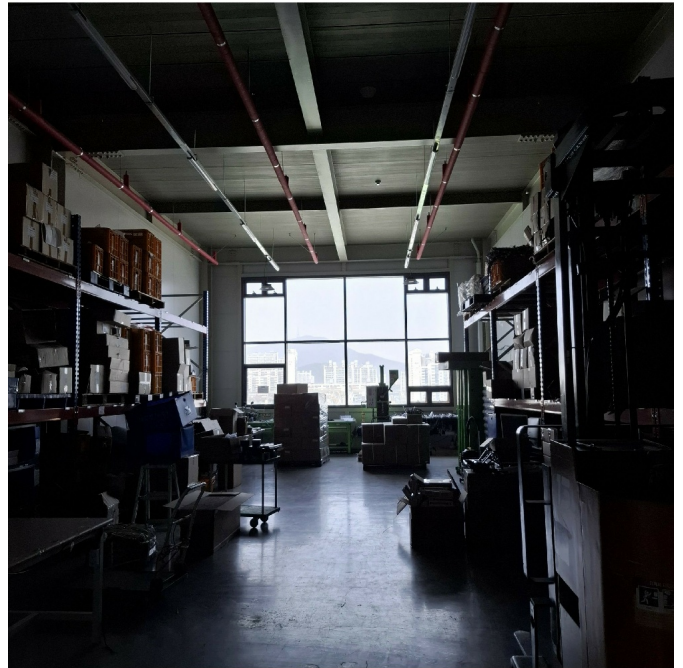
[]



[]



[1.]



[1.]



[2]



[2]



[,]



[]



[1]



[7]