

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 에이치플랫폼  
소유물건(2024타경12004)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 하기용

감정평가서번호: GP2024-0906-02

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	이억팔천칠백만원정 (₩287,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 하기용		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 에이치플랫폼 (2024타경12004)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.20	2024.09.18 ~ 2024.09.20	2024.09.20	
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	-	287,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩287,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 가좌동 소재 부동산 “아르테크주안 8층 823호”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 9월 20일로 하였으며 실지조사는 2024년 9월 20일에 임하였습니다.

### 3. 감정평가의 방법

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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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 평가목적의 이외의 용도로는 사용할수 없음을 알려드립니다.
- (2) 본건은 현장조사시 폐문등으로 인하여 내부조사가 불가능하여, 건축물대장 현황도면, 외관측측, 주변탐문 및 동유형 구분건물 일반현황 등에 의하여 평가하였으니 경매시 참고하시기 바랍니다.
- (3) 본건의 위치확정과 관련하여 현황도면, 점유위치, 외관표시를 기준으로 본건의 위치를 표시하였습니다.

# 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 가좌동 524-11 도로명주소: 인천광역시 서구 백범로611(가좌동)		
용도	공장 (제조형 지식산업센터)	사용승인일자 호수	2020.06.18. 호수:225호
건물의 구조	철골철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	층수	지하1층/지상10층

### 3. 평가대상 물건의 개요

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	이용상황
1	가좌동 524-11	아르테크주안	8/823	96.9	105.81	202.71	지식산업센터

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 시산가액의 산출

### (1) 비교거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
가	가좌동 524-**	아르테크주안	3/*	88.88	285,757,900	2024.08.02

#### 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 02분기 자료
누 계 ( 2024.08.02 ~ 2024.09.20)	0.159 (1.00159)	$(1+0.0029*50/91) \approx$ 1.00159

※거래일로부터 기준시점까지의 자본수익률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해분기의 자본수익률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 직전 분기의 자본수익률을 연장 적용하여 산출하였습니다. (기준시점당시 2024년2분기 자본수익률 미공표)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고(기호1)
조건	세항목	사례	본건	
단지외부요인	외부진출의 용이성, 차량이용의 편리성 (가로의 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
단지내부요인	건물의 상태 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	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별효용, 위치별효용(동별 및 라인 별), 향별효용 등 내부평면방식, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.92	본건이 층별효용 등 호별요인이 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
<b>누 계</b>		<b>1.00</b>	<b>0.92</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 대상물건의 시산가액

사례가격(원)	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적비교	비준가격(원)
285,757,900	1.00	1.00159	0.92	$\frac{96.90}{88.88}$	287,075,271

## III. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

#### (1) 인근 유사부동산 평가전례

[출처: 한국감정평가협회 감정평가정보]

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	감정평가액 (@전유면적당단가)	기준시점 (사용승인)	평가목적
1	가좌동 524-**	아르테크주안	3/*	100.14	357,000,000 (@3,565,000)	2024.08.19. (2020)	법원경매
2	가좌동 524-**	아르테크주안	8/*	88.88	287,000,000 (@3,229,000)	2024.09.11. (2020)	법원경매
3	가좌동 524-**	아르테크주안	6/*	85.43	285,000,000 (@3,336,000)	2023.11.24. (2020)	법원경매

\*상기 평가전례의 구체적인 지번, 동, 호수는 개인정보차원에서 미상처리함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 인근 유사 실거래

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	물건총금액 (@전유면적당단가)	계약일자
1	가좌동 524-**	아르테크주안	9/*	94.35	344,820,200 (@3,655,000)	2023.11.27
2	가좌동 524-**	아르테크주안	9/*	88.88	245,885,500 (@2,766,000)	2022.10.07
3	가좌동 524-**	아르테크주안	7/*	85.43	270,129,000 (@3,162,000)	2023.06.16

\*상기 실거래의 구체적인 지번, 동, 호수는 개인정보차원에서 미상처리함.

## (3) 유사 부동산 낙찰통계

(출처:부동산태인)

### ▪ 인천 서구

지역통계		인천			서구		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	아파트형공장	64.34%	66.88%	62	61.75%	63.87%	42
6개월 평균	아파트형공장	61.34%	65.08%	40	58.08%	61.36%	25

## (4) 인근 유사부동산 가격수준

동류형의 가격수준	전유면적당 @2,700,000원/㎡~@3,200,000원/㎡ 내외임. 아파트형 공장의 층별, 호별 위치에 따라 가격을 달리함.
--------------	---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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	287,000,000

# 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 가좌동	524-11 아르테크 주안	공장 (제조형 지식산업 센터)	철골철근콘크리트 합성구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층 지상10층  지1층 1층 2층 ~ 10층 각  (내) 철골철근콘크리트 합성구조 8층 823호  1. 소유권대지권			287,000,000	비준가격	
	[도로명주소] 인천광역시 서구 백범로 611(가좌동)								
	1)동 소	524-11			공장용지	6,110.1			
						96.90			96.9
						26.78			
						-----			26.78
						6,110.1			
									토지·건물 토 지 : 건 물 :
									배분내역 86,100,000 200,900,000
									₩287,000,000.-
	<b>합 계</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 '인천지하철2호선 주안국가산단역' 북동측 인근에 위치하며 주위는 중·소규모 공장, 지식산업센터, 업무시설 및 근린생활시설 등이 소재하는 공업지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진입이 용이하고 인근에 버스정류장 및 인천지하철2호선 '주안국가산단역'이 소재하고 있어 대중교통사정은 양호함.

## (3) 건물의 구조

철골철근콘크리트합성구조구조 (철근)콘크리트지붕 지하1~ 10층 중 8층 823호로서,  
외벽: 로이유리 및 판넬 등 마감,  
창호: 강화유리창호임.

## (4) 이용상태

지식산업센터로 이용중임.

## (5) 설비내역

공용부분에 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 주차설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 필지와 등고평탄한 일단의 세장형 토지로서 공장(공장 및 지원시설)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 북측으로 노폭 약 35미터 내외의 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역 , 대로1류(폭 35m~40m)(대로 1-14호선(주))(접함),가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호 )<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

# 광역 위치도



소재지	인천광역시 서구 가좌동 524-11 아르테크주안 8층 823호
-----	------------------------------------



# 위치도



소재지	인천광역시 서구 가좌동 524-11 아르테크주안 8층 823호
-----	------------------------------------



# 호 별 배 치 도



소 재 지

인천광역시 서구 가좌동 524-11 아르테크주안 8층 823호







