

감정평가서

건명	주식회사 태한디엔씨 (2024타경9497)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘
감정평가서번호	SA240711-1071

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목록 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을지지 않습니다.

신에감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

윤 신 애

감정평가액	일십팔억구백만원정(₩1,809,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매18계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 태한디엔씨 (2024타경9497)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.18	2024.07.17 ~ 2024.07.18	2024.07.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	1,809,000,000
	합계					₩1,809,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 연수구 송도동 소재 “소리공원” 북측 인근에 위치하고 있는 ‘이든 메디타워 제1층 제104호(구분건물 1개호)’로서 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준시점

본건 감정평가에 대한 실지조사기간은 2024.07.17.~2024.07.18.일로서 대상물건의 현황 및 주변 유사 부동산 가격자료 조사 등을 실시하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.07.18일입니다.

3. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 연수구 송도동 10-94 [도로명주소 : 인천광역시 연수구 하모니로188번길 8]					
건물명, 동, 호수	이든메디타워 제1층 제104호					
주구조/ 규모	철근콘크리트구조 / 지하2층 ~ 지상8층		사용승인일		2022.06.21	
구 분	층,호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
(1)	1층 104호	일반음식점	77.44	75.58	32.19	-

4. 기타사항

- 본건 평가 대상물건 목록은 귀 제시내역 및 관련 공부서류 등에 의거하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 결정하며, 감정평가에 특별한 감정평가조건은 없습니다.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법 적용

- (1) 감정평가 3방식 중 “거래사례비교법” 이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, “원가법” 이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익환원법” 이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

- (2) 본건은 각 층 및 호별로 구분등기된 집합건물(상가)로서 적정 수익성 포착이 곤란한 등 물건특성 상 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하다고 사료되어 주된 감정평가방법인 거래사례비교법에 의거하여 평가하되, 유사물건의 가격자료로 가격타당성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정

본건 인근지역 내 입지여건, 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 사료되는 기호 A사례를 비교사례로 채택하였습니다.

[인천광역시 연수구]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
A	송도동 10-94	이든 메디타워	1층 109호	54.12	22.49	1,301,470,000	KAIS등	2022.08.17
								2022.06.21

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00).

4. 시점수정

비교사례의 거래시점과 기준시점 간의 가격변동분 반영을 위하여 “한국부동산원 부동산 통계 지역별 상업용부동산 집합상가 자본수익률”을 적용하여 산정합니다.

시점수정 기간	적용기준	분기별 자본수익률(%)	시점수정치
2022.08.17. ~ 2024.07.18	인천광역시 집합상가 자본수익률	2022년 03분기 : 0.44 2022년 04분기 : -0.32 2023년 01분기 : -0.5 2023년 02분기 : -0.52 2023년 03분기 : 0.05 2023년 04분기 : -0.07 2024년 01분기 : 0.13	$(1+0.0044*45/92)*(1-0.0032)*$ $(1-0.005)*(1-0.0052)*(1+0.0005)*$ $(1-0.0007)*(1+0.0013)*$ $(1+0.0013*109/91) \approx 0.99141$

※ 2024년 02분기 자본수익률 미발표로 2024년 01분기 자본수익률을 연장적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

[기호(1) : 거래사례 A]

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.98	대상이 사례대비 면적규모 등 개별요인에서 열세합니다.
	건물용도 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		0.980		1.00 x 1.00 x 0.98

6. 비준가격

구분	비교사례 거래금액(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격 (원)	결정가격 (원)
(1)	1,301,470,000	1.000	0.99141	0.980	77.44 / 54.12	1,809,343,768	1,809,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격 자료

[유사 부동산 거래사례]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
가	송도동 10-94	이든 메디타워	1층 111호	71.18	29.59	2,709,226,000	KAIS등	2022.10.27
								2022.06.21

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **1,809,000,000원**

2. 결정의견

상기 참고가격 자료 및 주변 유사물건 시세수준 등에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

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 연수구 송도동 소재 '소리공원' 북측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 상가점포, 주상복합, 사무실, 공장(지식정보산업 위주) 등이 혼재하고 있는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 버스정류장, 전철역(인천대입구역-인천1호선)이 소재하는 등 전반적인 교통여건은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층~지상8층 건물 내 제1층 제104호로서

- 외벽 : 외장타일 및 강화유리
- 창호 : 알루미늄 프레임, 플라스틱 새시 등 임.

(4) 이용상태

근린생활시설로서 후첨 사진용지와 같이 내부 가구, 집기 등의 물품이 적치되어 있음.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 주차관제설비 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인근지 대비 대체적으로 평탄하게 조성된 가장형 토지로서 현황 근린생활시설 건부지 등으로 이용 중임.

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 남서측으로 노폭 약 15m 내외의 도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(2017-04-24), 제1종지구단위계획구역(2010-03-23)(지식정보산업단지),
중로2류(폭 15m~20m)(2017-04-24)(중로2-337호선)(접합), 경제자유구역,
일반산업단지(송도지식산업단지), 성장관리권역 임.

(9) 공부와의 차이

특이사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



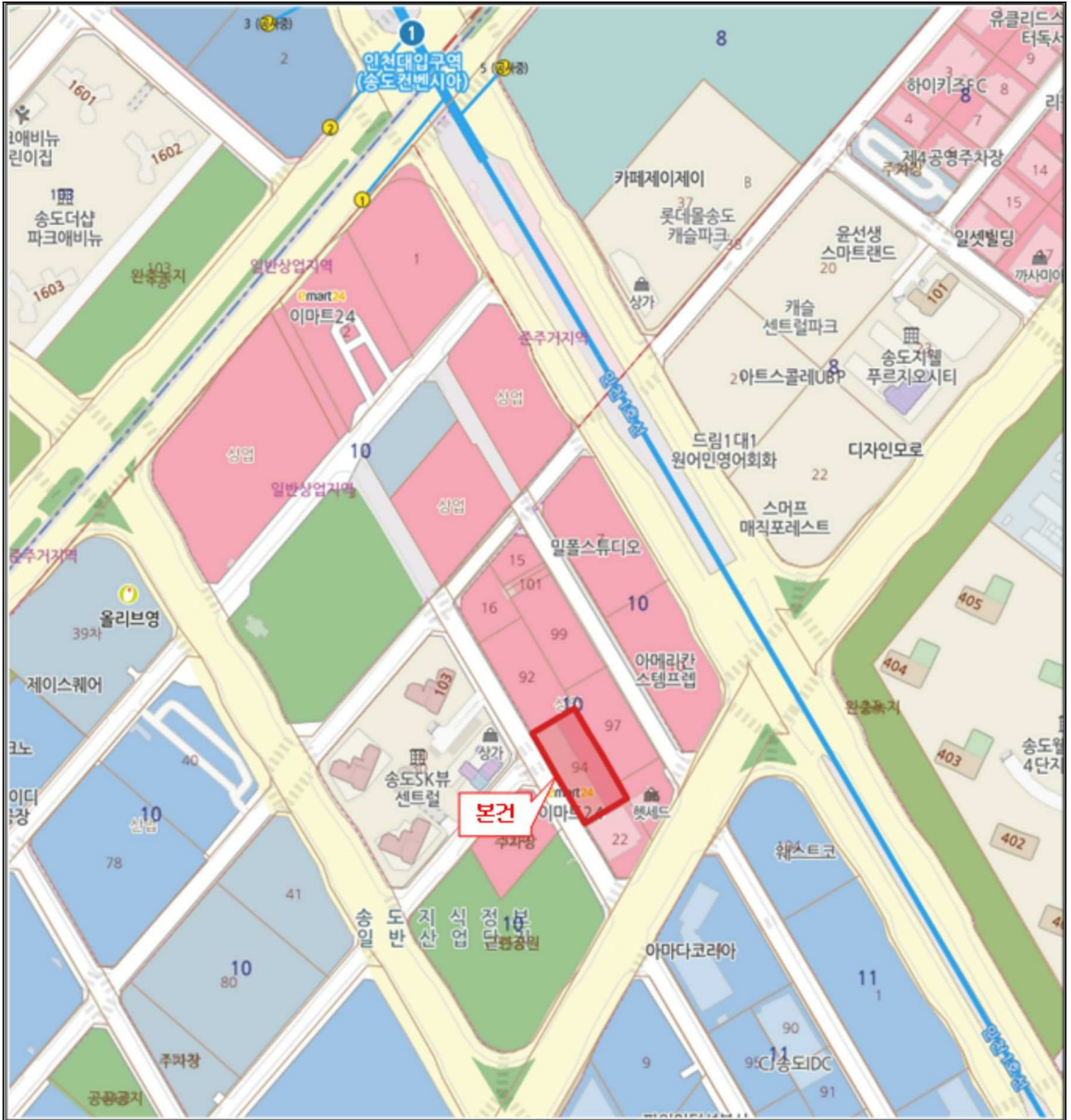
소재지	인천광역시 연수구 송도동 10-94 이든메디타워 1층 104호
-----	------------------------------------



위치도



소재지	인천광역시 연수구 송도동 10-94 이든메디타워 1층 104호
-----	------------------------------------



내부구조도

소재지 인천광역시 연수구 송도동 10-94 이든메디타워 1층 104호

