

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 심성임 소유물건(2024타경7828)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: 태산240614-2

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.

태산감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김태봉

감정평가액	사억오천삼백만원정 (₩453,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매15계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	심성임 (2024타경7828)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.18	2024.06.14 ~ 2024.06.18	2024.06.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	453,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩453,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 부평구 청천동 소재 "갈산역" 서측 인근에 소재하는 구분건물(부평테크노파크옴2 10층 1008호)에 대한 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 평가하였으며, 평가에 있어 별도의 부가 조건은 전제하지 않고 평가하였음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날자인 2024년 06월 18일로 함.

4. 감정평가기준 및 방법

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였음.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근의 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가가액을 결정하되, 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당되어 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타사항

가. 귀 원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물감정평가명세표"상에 기재하였으니 경매진행시 참고 바람.

나. 기호1 내부에 설치되어 있는 벽체(후첨 '사진용지' 참조)는 본건에 포함 평가되었고, 본건 내부에 있는 에어컨(스탠드형)은 임차인이 설치한 것으로 조사되어 평가에서 제외하였음.

Ⅱ. 대상물건의 개요

기호 1	소재지	인천광역시 부평구 청천동 424-9 [도로명주소] 인천광역시 부평구 평천로255번길 13				
	건물명/ 동/층/호 수	①부평테크노파크엠2 10층 1008호				
	용 도	공장 (지식산업센터)	사용승인일		2021.05.26	
	구분	면적(m²)				비고
		전유	공용(주)	전유+공용	대지권	
1008호	126	127.236	253.236	31.399	-	

※ 부평테크노파크엠2 집합건축물대장상 층별 용도

- 지1: 공장(지식산업센터),공장(지식산업센터-지원시설-근린생활시설),전기실,발전기실, 관리/통신실,헬룸,방재실
- 1층: 공장(지식산업센터-지원시설-근린생활시설)
- 2층: 주차장,공장(지식산업센터-지원시설-근린생활시설)
- 3~10층: 각층 주차장,공장(지식산업센터)
- 11층: 공장(지식산업센터)
- 12~14층: 각층 공장(지식산업센터-지원시설-기숙사)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례의 선정

기호	소재지 지번	청천동 424-9	건물명/동/층/호수	부평테크노파크엠2 6층 6□□호		
(ㄱ)	거래가액 (천원)	거래 시점	면적(m ²)		사용 승인	비고
			전유	대지권		
	450,000	2024.01.17	126	31.399	2021.05.26	등기사항 전부증명서

- 대상물건의 인근에 소재하는 등 가치형성요인이 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 상기사례를 선정함.

2. 사정보정

인근지역 및 동일수급권의 유사부동산의 거래수준을 토대로 할 때 거래사례의 가격수준에 거래자 당사자간 특별한 사정개입은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

3. 시점수정

가. 시점수정을 위한 지표의 결정

한국부동산원이 조사 발표하는 상업용부동산 지역별 자본수익률 중 사례와 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 '인천광역시 상업용부동산 자본수익률(오피스)'을 활용하여 시점수정치 산정함.

나. 시점수정치 산정(2024.01.17.~2024.06.18.)

자본수익률		산 출 식	시점수정치
2024년 01분기	0.39%	$(1+0.0039*75/91)^*$ $(1+0.0039*79/91)$	1.00661
2024년 02분기	0.39% (24년01분기자료)		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

가. 비교항목

구분	내 용	기호1/사례
단지 외부 요인	외부진출의 용이성, 차량이용의 편리성(가로로 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00
단지 내부 요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과 연수에 따른 노후도 등	1.00
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00
가치형성요인 비교치		1.000

나. 가치형성요인 비교치 결정

거래사례 대비 본건의 가치형성요인은 전반적으로 동일 또는 대등함. (1.00)

5. 비준가격의 산정

기호	사례거래 가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가격(원)	비고
1	450,000,000	1.00	1.00661	1.00	126 126	452,974,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 인근 유사물건 평가전례 등(자료: KAPA HUB PLUS, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	평가가액 등 (원)	평가목적 등	기준시점 등
	지번				전유면적단가 (원/㎡)		사용승인
A	청천동	부평테크노파크엠2 3층 3□□호	233.18	58.109	849,000,000	경매	2024.04.24
	424-9				약3,640,000		2021.05.26
B	청천동	□□□□□□□□ 7층 7□□호	120	33.54	389,000,000	경매	2023.10.13
	419-□				약3,240,000		2020.03.27
C	청천동	부평테크노파크엠2 10층 1008호	126	31.399	392,000,000	담보 (본건)	2021.07.27
	424-9				약3,110,000		2021.05.26
D	청천동	부평테크노파크엠2 8층 8□□호	126	31.399	441,000,000	담보	2023.11.23
	424-9				약3,500,000		2021.05.26
E	청천동	부평테크노파크엠2 6층 6□□호	126	31.399	468,930,000	실거래	2021.06.24
	424-9				약3,720,000		2021.05.26
F	청천동	부평테크노파크엠2 7층 7□□호	126	31.399	430,000,000	실거래	2023.07.28
	424-9				약3,410,000		2021.05.26

2. 감정평가액의 결정 및 의견

거래사례비교법에 의거 산출된 시산가액의 합리성이 상기 참고 가격자료(평가전례, 실거래자료 등) 등에 의하여 인정되므로, 비준가격을 기준으로 하여 본건의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

기호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	126	453,000,000	부평테크노파크엠2 10층 1008호
합계		453,000,000	

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 청천동 소재 '갈산역' 서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 지식산업센터, 공장 및 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건동으로의 차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철역(갈산역) 등의 대중교통 시설이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물내 10층 1008호로서
외벽: 복합판넬, 석재붙임, 페인팅, 강화유리 등
창호: 샷시창호

(4) 이용상태

집합건축물대장상 공장(지식산업센터)임.

(5) 설비내역

공동위생설비, 급배수설비, 승강기, 소화전, 화재탐지설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지로서 지식산업센터(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 남측 및 서측으로 광대로 내지 소로쪽의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

- 기호1 내부에 설치되어 있는 벽체(후첨 '사진용지' 참조)는 본건에 포함 평가되었고, 본 건 내부에 있는 에어컨(스탠드형)은 임차인이 설치한 것으로 조사되어 평가에서 제외하였음.

위 치 도

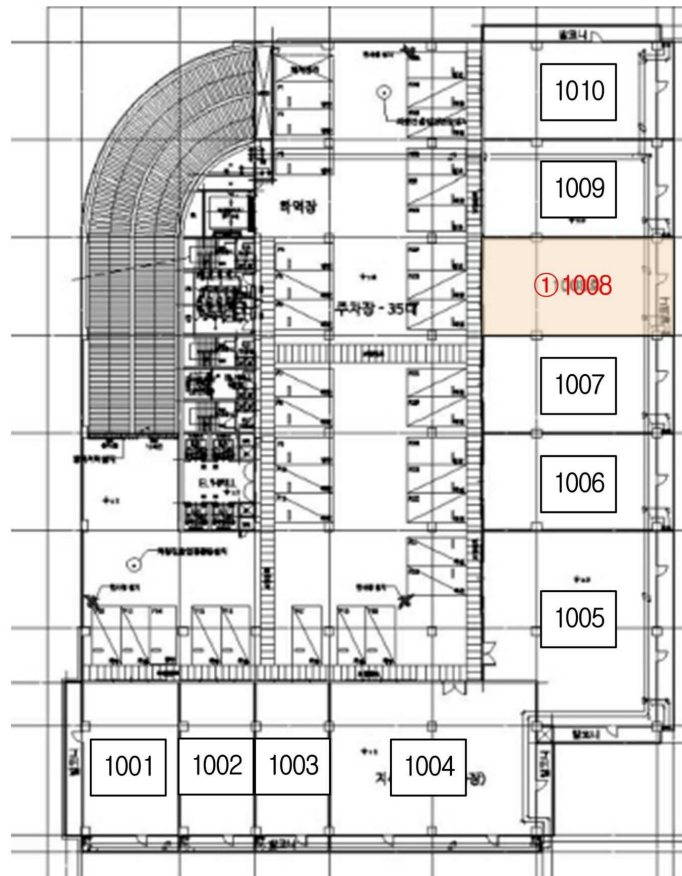
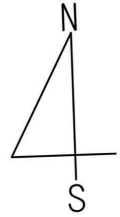


소재지 인천광역시 부평구 청천동 424-9 부평테크노파크엠2 10층 1008호



건물개황도

호별 배치도



< 기호1 : 인천광역시 부평구 청천동 424-9 부평테크노파크엠2 10층 1008호 >

사 진 용 지



본건(부평테크노파크엠2 10층 1008호) 전경



부평테크노파크엠2 전경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



본건동 10층 모습

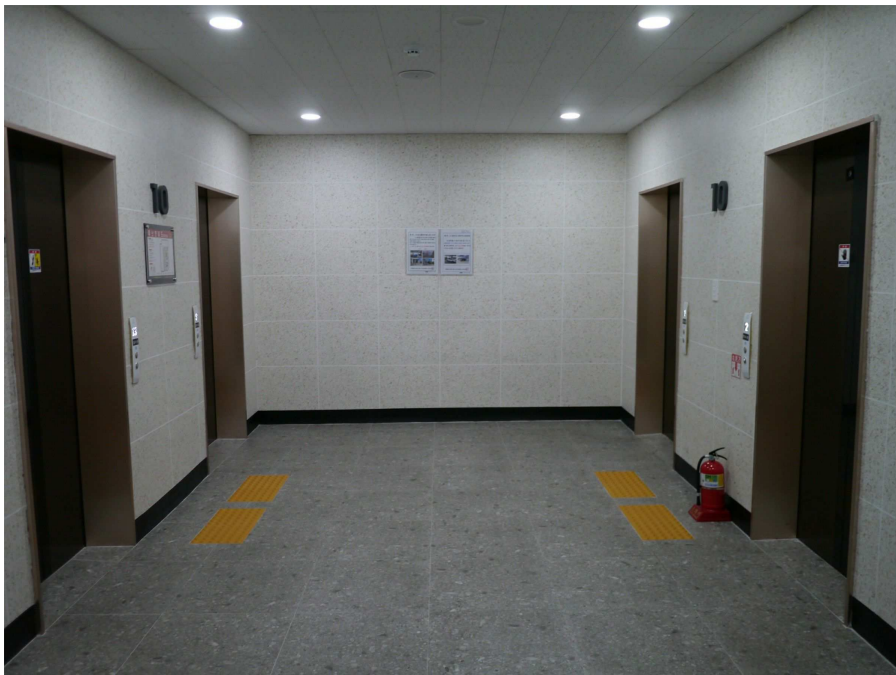


본건 출입문

사 진 용 지



본건 내부



10층 엘리베이터실

사 진 용 지



본건동 1층 로비



본건동 전경(북동측에서 촬영)