

감정평가서

APPRAISAL REPORT

	(2023 532679)
가	06-2309-2-1996

(가 가 , 가 (改作) (轉載))



()

가

256 501
: (032)523-7272 FAX : (032)523-7292

() 가

가	가	가
	가	()
	() 가	()

가	(\1,029,000,000. -)		
		가 ()	(: 21)
()	(2023 532679)	가	가
		가	-
		2023. 10. 04	2023. 10. 04
			2023.10.05

가	公簿()				가	
					가	
		4		4	--	1,029,000,000
						\1,029,000,000. -

가	가	가
	:	()
	가	()

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상물건의 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 "주안국가산단역" 남동측 인근에 위치하는 구분건물 3층 302호외 3개호에 대한 경매목적의 감정평가건임.

2. 대상 물건의 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 1402-5		
이용상황	공장	사용승인일자	1994.09.05
건물의 구조/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 / 보통	규모	34개호
용도지역	일반공업지역		
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분(㎡)
1	3층 302호	181.2	2,569.3 중 315.3
2	3층 303호	181.2	
3	3층 304호	135.9	
4	3층 307호	232.2	

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2023년 10월 04일임.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2023년 10월 04일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 동상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가능하다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건

없 음.

3. 기 타

- 본건은 기준시점 현재 거주자의 폐문부채 등으로 건축물 대장상 도면을 기준으로 위치 확인하였으며, 통상적인 내부마감 상태 등을 종합 참작하여 평가하였음.
- 본건은 기준시점 현재 대지권이 부여되어 있지 아니한 상태로 토지공유지분권으로 등재되어 있으나, 각 호별로 공유지분권이 부여되지 않아 평가대상 4개호 전체에 지분권을 포함 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분 과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적절한 비율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

나. 본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 평가는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출과정

가. 평가개요

본건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 산출과정

(1) 유사 물건의 거래사례 등 각종 사례

1) 유사 물건의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	동·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원) (전유면적당단가)	신축 년도
A	주안동 000	7층 740호	162	2021.07.26	250,000,000 (☉1,543,210원/㎡)	1989

2) 유사 물건의 평가 선례

(자료출처 : 한국감정평가협회 등)

기호	소재지· 건물명칭· 층·호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	감정평가액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	신축 년도
B	주안동 000 202호	181.2	시가 참고	2022.12.31	253,000,000	1,396,247	1994

(2) 사례의 선정

상기 사례자료 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례인 기호 "A" 를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 사정보정

상기사례 "기호 A"의 가격은 인근부동산 중개업소에서 조사된 부동산 시세 및 평가전례 등을 참작할 때 정상적인 사례로 판단되는바 별도의 사정보정은 불필요한 것으로 판단하였음.

(4) 시점수정

- 시점수정이란 가격의 산점에 있어서 거래사례의 거래시점과 본건의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 본건의 시점수정은 한국부동산원에서 조사 발표한 '상업용부동산 지역별 자본수익률(분기/연간)(오피스)'을 참작하여 시점수정 하였음.

(인천광역시)

기 간	분기	변 동 률
누계 (2021.07.26 ~ 2023.10.04)	'21.3Q	0.55
	'21.4Q	0.75
	'22.1Q	0.64
	'22.2Q	0.42
	'22.3Q	0.58
	'22.4Q	-0.24
	'23.1Q	-0.34
	'23.2Q	-0.21
	'23.3Q	미발표(2분기 자료)
		$(1+0.0055*67/92)*(1+0.0075)*(1+0.0064)*(1+0.0042)*(1+0.0058)*(1-0.0024)*(1-0.0034)*(1-0.0021)*(1-0.0021*96/91) \approx 1.01785$

(5) 격차율 산정

요 인 구 분	개 별 요 인		
	항 목	대상/사례	비 고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	0.95	차량이용의 편의성 등에서 열세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.95	건물의 규모 및 최고층수 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전용부분의 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.
누 계		0.90	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(8) 호가수준

위 치	이용상황	단가 수준 (원/㎡)	비고
본건유사	공장 등	1,400,000~1,450,000원/㎡ 내외	인근 유사 부동산

(7) 최근 1년간 경매낙찰가율

평 균 낙찰가율	이용상황	소 재 지	최근1년	최근6개월	최근3월	주안동/ 최근1년
60.87%	아파트형 공장	인천시	64.04%	61.47%	57.09%	65.64%
		미추홀구	65.64%	-	-	

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 평가단가 결정

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 격차율								
기호	등·호수	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	3층 302호	1,543,210	1.00	1.01785	0.90	1,413,681	1,410,000	사례A기준
2	3층 303호	1,543,210	1.00	1.01785	0.90	1,413,681	1,410,000	사례A기준
3	3층 304호	1,543,210	1.00	1.01785	0.90	1,413,681	1,410,000	사례A기준
4	3층 307호	1,543,210	1.00	1.01785	0.90	1,413,681	1,410,000	사례A기준

(2) 감정평가액 결정

기호	구분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액(원)	결정가액(원)	비고
1	3층 302호	181.2	1,410,000	255,492,000	255,000,000	-
2	3층 303호	181.2	1,410,000	255,492,000	255,000,000	-
3	3층 304호	135.9	1,410,000	191,619,000	192,000,000	-
4	3층 307호	232.2	1,410,000	327,402,000	327,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 토지 및 건물의 배분가액

302호

토지 : # 76,500,000.-

건물 : # 178,500,000.-

303호

토지 : # 76,500,000.-

건물 : # 178,500,000.-

304호

토지 : # 57,600,000.-

건물 : # 134,400,000.-

307호

토지 : # 98,100,000.-

건물 : # 228,900,000.-

합계 : # 1,029,000,000.-

가

					(㎡)		가	
				5				
				1	1,512.09			
				2	1,512.09			
				3	1,512.09			
				4	1,512.09			
				5	1,432.89			
				()				
				3 304	135.9	135.9	192,000,000	' 가 '
4		1402-5		5				
				1	1,512.09			
				2	1,512.09			
				3	1,512.09			
				4	1,512.09			
				5	1,432.89			
				()				
				3 307	232.2	232.2	327,000,000	' 가 '
					315.3			
5		1402-5			2,569.3x-----	315.3		
					2,569.3			
							₩1,029,000,000.-	

가

(1)	(2)	(3)	(4)
(5)	(6)		(7)
(8)	(9)	(10)	()

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 미추홀구 주안동 소재 "주안국가산단역" 남동측 인근에 위치하며 주변은 공장 등이 소재하는 지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 대중교통 등의 제반교통 사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층건중 3층 302호외 3개호 내,
외벽 : 몰탈위 페인팅 등.
내벽 : 인테리어 추정.
창호 : 하이샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

'공장 등'으로 이용중임.

(5) 설비내역

상·하수도설비, 위생설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지를 '공장 등' 건부지로 이용중임.

가

(1)	(2)	(3)	(4)
(5)	(6)		(7)
(8)	(9)	(10)	()

(7) 인접 도로상태 등

본건의 북측으로 소재하는 포장도로를 이용하여 출입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역(2011 0801)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.



