

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 금강새마을금고이사장

건명 : 경기도 부천시 삼정동 71-26 진택하이테크밸리  
제1층 제102호외 4개호

번호 : 삼창 제 A20235-12007 호

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.



**[주]삼창감정평가법인**  
Samchang Appraisal Co., Ltd.

서울특별시 서초구 반포대로14길27 2층

(서초동, 탐스벤처타워)

TEL. (02)540-7100 / FAX. (02)549-7263





심사번호 : A20235-12007-1

# 가 격 심 사 필 증

감정평가서번호	A20235-12007	발급일자	2023-12-18
감정평가기관	(주)삼창감정평가법인 본사	감정평가목적	공매
		담당평가사	김소희
감정평가의뢰처	금강새마을금고		
물건소재지	경기도 부천시 삼정동 71-26 진택하이테크밸리 제1층 제102호 외 4개호		
감정평가액	一金貳拾七億六仟參百萬圓整 (₩2,763,000,000.-)		

본 건 (감정평가서번호 삼창 제A20235-12007호)은 우리 법인의 감정평가 심사위원회 규정 제9조에 의한 심사대상 감정평가건으로서 본 감정평가서는 심사사항(감정평가가격의 적정성, 감정평가내용의 적정성, 협약사항 및 협조사항의 이행, 기타 감정평가와 관련된 사항)에 충실하게 작성되어, 본사 감정평가 중앙심사위원회의 심사를 필 하였음을 확인합니다.

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인  
감정평가 중앙심사위원회 위원장



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 김 소 희

김 소 희



(주) 삼창감정평가법인 대표이사

임재남



(서명 또는 인)

감정평가액	이십칠억육천삼백만원정 (₩2,763,000,000)			
의뢰인	금강새마을금고이사장	감정평가목적	구매	
제출처	금강새마을금고	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	아시아신탁주식회사(수탁자)	감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	--	2023. 12. 04	2023.12.04	2023. 12. 18

감정평가내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	5개호	구분건물	5개호	-	2,763,000,000
합계					₩2,763,000,000	
	이	하	여	백		

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 감정평가사

최재훈



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

대상물건은 경기도 부천시 내동 소재 '부천IC' 북서측 인근에 위치하는 '진택하이테크밸리' 제1층 제102호 외 4개호으로서, 금강새마을금고에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

-

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.
- 다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

### 4. 그 밖의 사항

- 가. 본 감정평가는 공매 목적으로서 타 용도로는 사용할 수 없으며, 평가목적 이외의 다른 목적(담보 등)으로 감정평가시에는 기재 내용, 감정평가액이 달라질 수 있으니 유의하시기 바람.
- 나. 대상물건의 현장조사 시 잠금장치 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 부득이 내부조사를 하지 못하였으며 내부구조 및 위치확인 등 집합건축물대장 및 건축물현황도면, 외부관찰 및 탐문조사 등을 기준하여 후첨 '건물이용상황 및 임대상황'과 같이 표기하였으니, 공매 진행 시 이해관계인은 유의하시기 바람.
- 다. 대상물건에 대한 전입세대 열람 결과 후첨한 '전입세대 열람 내역(동거인포함)'과 같이 조사됨.
- 라. 별첨 '등기사항전부증명서'상 일련번호(1)은 별도등기(가압류등기)가 되어 있는 바, 업무 진행 시 참고하시기 바람.
- 마. 대상물건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 요청에 의거, 한국감정평가협회 및 한국부동산연구원 등에서 제시한 집합건물 구분평가 시 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물의 배분금액을 감정평가명세서표에 병기하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2023년 12월 04일로 함.

나. 실지조사(2023년 12월 04일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 대상물건의 확정

소재지	경기도 부천시 삼정동 71-26 (경기도 부천시 오정로 110)						
건물명 및 층·호수	진택하이테크밸리 제1층 제102호외 4개호						
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
	잡종지	일반공업지역	1,352	6,452.84	-1/8		
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모	
	일반철골구조		공장(지식산업센터), 근린생활 시설		2022.03.14	동수	세대수/호수
					1	28	

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
(1)	1/102	126.61	103.01	229.62	49.538	공장 (지식산업센터)
(2)	3/301	172.05	139.97	312.02	67.318	
(3)	3/302	96.74	78.72	175.46	37.851	
(4)	4/403	107.06	87.11	194.17	41.889	
(5)	5/502	96.74	78.72	175.46	37.851	
합 계		599.2	487.53	1,086.73	234.447	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

#### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	삼정동 71-26	지1/B102	111.81	공장 (지식산업센터)	담보	2022.04.12	359,000,000
						2022.03.14	(약 3,210,000)
②	삼정동 71-26	1/102	126.61	공장 (지식산업센터)	담보	2022.04.12	901,000,000
						2022.03.14	(약 7,120,000)
③	도당동 222-12	7/704	249.93	공장 (지식산업센터)	경매	2023.08.26	1,124,000,000
						2019.08.20	(약 4,500,000)
④	오정동 798	4/422	90.99	공장 (지식산업센터)	담보	2023.07.14	373,000,000
						2023.05.09	(약 4,100,000)

##### 2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	도당동 222-12	지1/B101	114.24	공장 (지식산업센터)	2022.03.30	357,000,000	KAIS
					2019.08.20	(약 3,130,000)	
㉡	도당동 222-12	3/304	249.93	공장 (지식산업센터)	2022.11.21	1,455,737,000	등기사항 전부증명서
					2019.08.20	(약 5,820,000)	
㉢	약대동 177	8/804	123.51	공장 (지식산업센터)	2022.01.26	524,000,000	등기사항 전부증명서
					2021.02.04	(약 4,240,000)	
㉣	서운동 222	5/502	151.97	기타공장	2022.12.21	649,000,000	등기사항 전부증명서
					2021.10.25	(약 4,270,000)	



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

#### ■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
대상물건과 유사한 공장(지식산업센터)	전유면적당: 3,500,000원/㎡ ~ 4,200,000원/㎡수준 수준	인근 부동산

#### ■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, [www.infocare.co.kr](http://www.infocare.co.kr))

지역통계	경기			부천시			삼정동		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
공장/아파트형공장	65.10	69.61	106	87.23	88.95	3	0	0	0

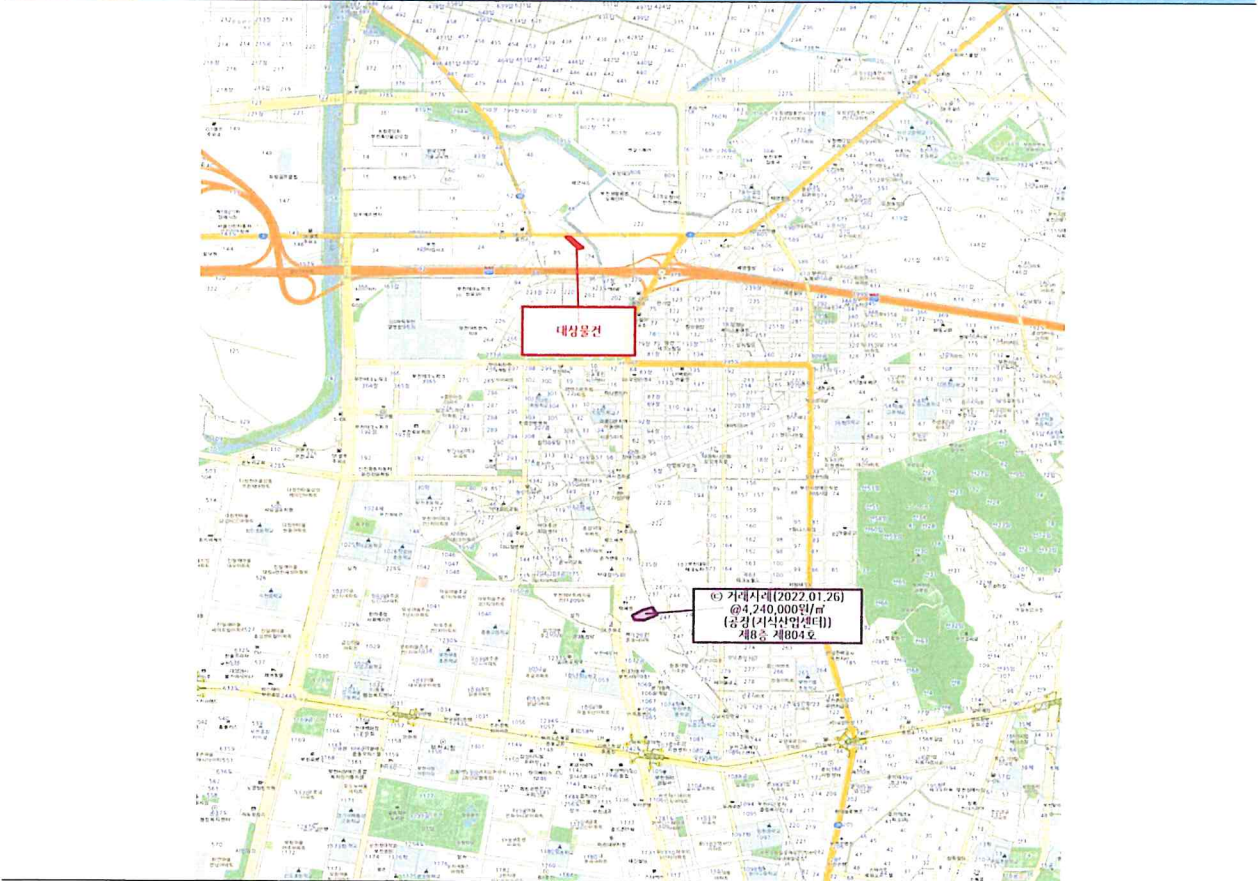
# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉔을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉔	약대동 177	8/804	123.51	공장(지식산업센터)	2022.01.26	524,000,000	등기사항 전부증명서
					2021.02.04	(약 4,240,000)	

## 위 치 도



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

### 다. 시점수정

#### ■ 일련번호 (1)~(5)/비교사례 ㉔

대상물건은 구분건물(공장(지식산업센터))로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 ‘상업용 부동산 지역별 자본 수익률표(경기 부천역, 집합상가)’를 기준으로 시점수정치를 산정함.

#### 1) 자본수익률 산정 (2022.01.26~2023.12.04)

##### 가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률 (단위:%)
2022	1	0.48
2022	2	0.61
2022	3	0.61
2022	4	0.24
2023	1	0.22
2023	2	0.37
2023	3	-0.01
2023	4	-

##### 나) 산정

$$(1+0.0048*65/90)*(1+0.0061)*(1+0.0061)*(1+0.0024)*(1+0.0022)*(1+0.0037)*(1-0.0001)*(1-0.0001*65/92) \approx 1.02402$$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2023년 3분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

#### 2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.02402).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 가치형성요인비교

#### ■ 공업용

조 건	항 목	비교 사례◎	일련번호 (1)	비 고
단지 외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	0.95	대상물건은 사례 대비 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
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	0.90	대상물건은 사례 대비 건물의 내용연수 등에서 우세하나, 건물의 규모, 건물 전체의 공실률 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	1.92	대상물건은 사례 대비 전유면적의 크기, 층별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.642	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 공업용

조 건	항 목	비교 사례㉔	일련번호 (2)	비 고
단지 외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	0.95	대상물건은 사례 대비 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
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	0.90	대상물건은 사례 대비 건물의 내용연수 등에서 우세하나, 건물의 규모, 건물 전체의 공실률 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	1.08	대상물건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.923	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 공업용

조 건	항 목	비교 사례◎	일련번호 (3)	비 고
단지 외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	0.95	대상물건은 사례 대비 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
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	0.90	대상물건은 사례 대비 건물의 내용연수 등에서 우세하나, 건물의 규모, 건물 전체의 공실률 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	1.08	대상물건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세하나, 전유면적의 크기, 층별 효용 등에서 우세하여 전반적으로 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.923	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 공업용

조 건	항 목	비교 사례◎	일련번호 (4)	비 고
단지 외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로외 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	0.95	대상물건은 사례 대비 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
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	0.90	대상물건은 사례 대비 건물의 내용연수 등에서 우세하나, 건물의 규모, 건물 전체의 공실률 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	1.05	대상물건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세하나, 층별 효용 등에서 우세하여 전반적으로 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.898	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 공업용

조 건	항 목	비교 사례◎	일련번호 (5)	비 고
단지 외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	0.95	대상물건은 사례 대비 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 열세함.
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	0.90	대상물건은 사례 대비 건물의 내용연수 등에서 우세하나, 건물의 규모, 건물 전체의 공실률 등에서 열세하여 전반적으로 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	1.02	대상물건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세하나, 전유면적의 크기, 층별 효용 등에서 우세하여 전반적으로 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.872	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
(1)	4,240,000	1.000	1.02402	1.642	7,129,309
(2)	4,240,000	1.000	1.02402	0.923	4,007,523
(3)	4,240,000	1.000	1.02402	0.923	4,007,523
(4)	4,240,000	1.000	1.02402	0.898	3,898,977
(5)	4,240,000	1.000	1.02402	0.872	3,786,089

### 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	1/102	126.61	49.538	7,129,309	902,641,812	903,000,000
(2)	3/301	172.05	67.318	4,007,523	689,494,332	689,000,000
(3)	3/302	96.74	37.851	4,007,523	387,687,775	388,000,000
(4)	4/403	107.06	41.889	3,898,977	417,424,477	417,000,000
(5)	5/502	96.74	37.851	3,786,089	366,266,249	366,000,000
<b>합 계</b>		<b>599.2</b>	<b>234.447</b>	-	-	<b>2,763,000,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고	
					공부	사정			
1	경기도 부천시 삼정동 [도로명주소] 경기도 부천시 오정로 110	71-26 진택 하이테크 밸리	지식산업센터	일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 자상8층	지1층	870.92			
					1층	595.63			
					2층	850.35			
					3층	814.21			
					4층	814.21			
					5층	814.21			
					6층	814.21			
					7층	576.49			
					8층	302.61			
					옥탑1층	86.8125			
가	동소	71-26	잡종지	일반공업지역	1,352				
					(내)				
					일반철골구조				
					제1층 제102호	126.61	126.61	903,000,000	비준가액
					1 소유권대지권	49.538			
					1,352x	-----	49.538		
						1,352			
					토지·건물			배분내역	
					토지:			270,900,000	
					건물:			632,100,000	
나				(내)					
					일반철골구조				
					제3층 제301호	172.05	172.05	689,000,000	비준가액
					1 소유권대지권	67.318			
					1,352x	-----	67.318		
						1,352			
					토지·건물			배분내역	
					토지:			206,700,000	
					건물:			482,300,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
다				(내) 일반철골구조 제3층 제302호	96.74	96.74	388,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 1,352x	37.851 ----- 1,352	37.851		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	116,400,000	
						건 물:	271,600,000	
라				(내) 일반철골구조 제4층 제403호	107.06	107.06	417,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 1,352x	41.889 ----- 1,352	41.889		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	125,100,000	
						건 물:	291,900,000	
마				(내) 일반철골구조 제5층 제502호	96.74	96.74	366,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 1,352x	37.851 ----- 1,352	37.851		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	109,800,000	
						건 물:	256,200,000	
	<b>합 계</b>		<b>이</b>	<b>하</b>	<b>여</b>	<b>백</b>	<b>₩2,763,000,000</b>	

# 구분건물 감정평가요항표

## 대상물건 전경

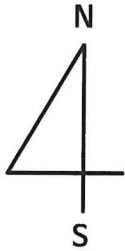


<p>위치 및 주위환경</p>	<p>대상물건은 경기도 부천시 삼정동 소재 '고라개공원' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 공장, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.</p>
<p>교통상황</p>	<p>대상물건까지의 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.</p>
<p>토지의 형상 및 이용상태</p>	<p>인접필지 대비 등고 평탄한 사다리형 토지로서 지식산업센터 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.</p>
<p>도로상태</p>	<p>대상필지 북측으로 폭 약 20미터 내외, 북동측으로 폭 약 6미터 내외의 도로에 각각 접함.</p>

## 구분건물 감정평가요항표

<p>건물의 구조 및 이용상태</p>	<p>건물의 구조  일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상8층 건물 내 제1층 제102호외 4개호로서,  외벽 : 복합판넬 마감 등,  내부 : 콘크리트 노출, 몰탈 위 페인팅 마감 등,  바닥 : 콘크리트 노출, 몰탈 위 페인팅 마감 등,  창호 : 샷시창호임.</p> <p>이용상태  공회 공부상 공장(지식산업센터)로서, 현황 공실상태임.  &lt;후첨 '호별배치도 및 이용상항' 참조.&gt;</p>
<p>위생 및 냉난방설비 등</p>	<p>기본적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.</p>
<p>도시계획관계 및 공법상 제한상태</p>	<p>일련번호 1) 일반공업지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 항공표면(공항시설법), 과밀억제권역 &lt;수도권정비계획법&gt;.</p>
<p>공부와의 차이</p>	<p>--</p>
<p>임대관계 및 기타</p>	<p>임대관계 : --  기타 : --</p>

# 광역위치도

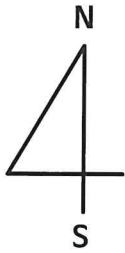


소재지

경기도 부천시 삼정동 71-26 진택하이테크밸리  
제1층 제102호 외 4개호

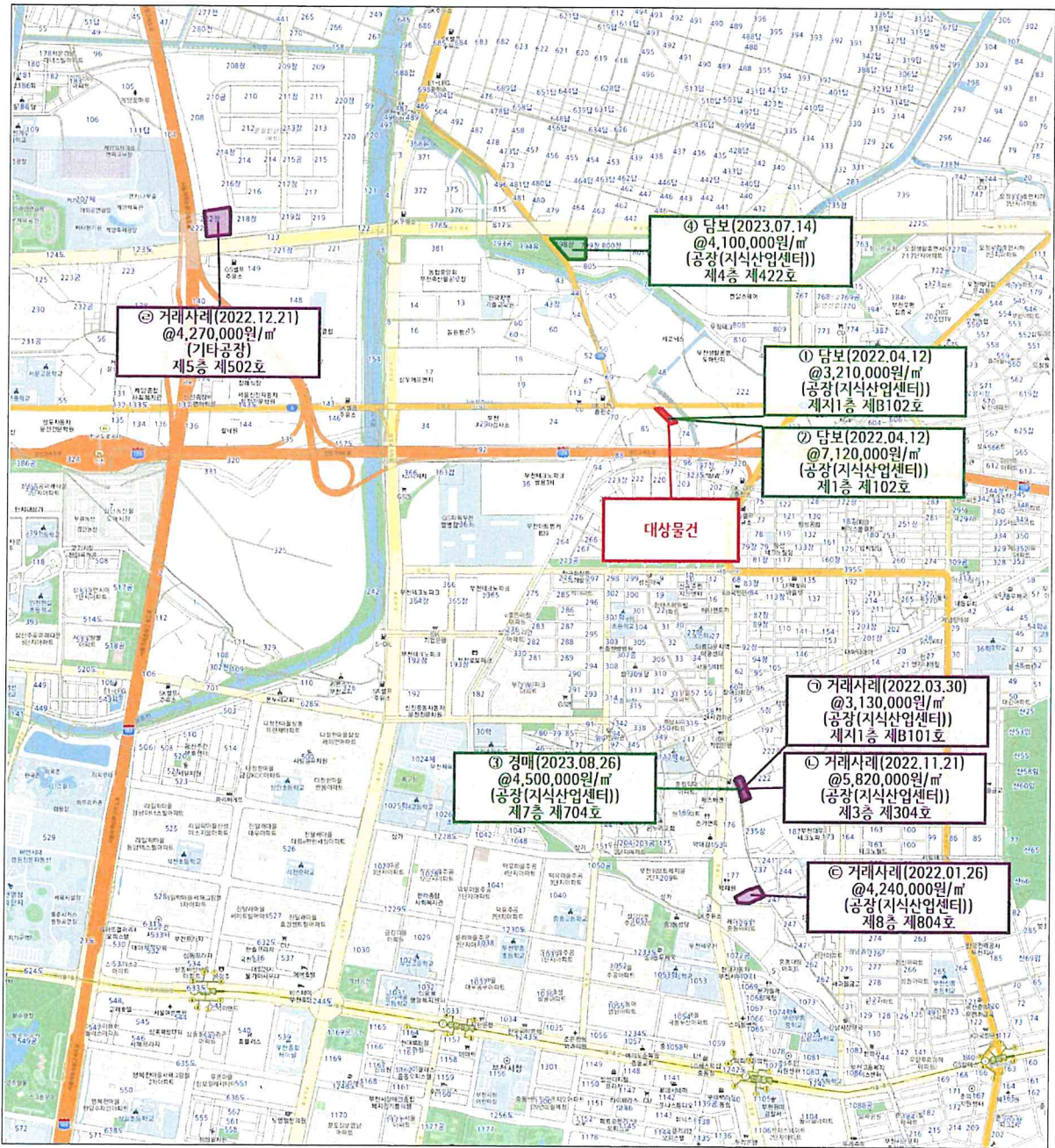


# 상세 위치도



소재지

경기도 부천시 삼정동 71-26 진택하이테크밸리  
제1층 제102호 외 4개호

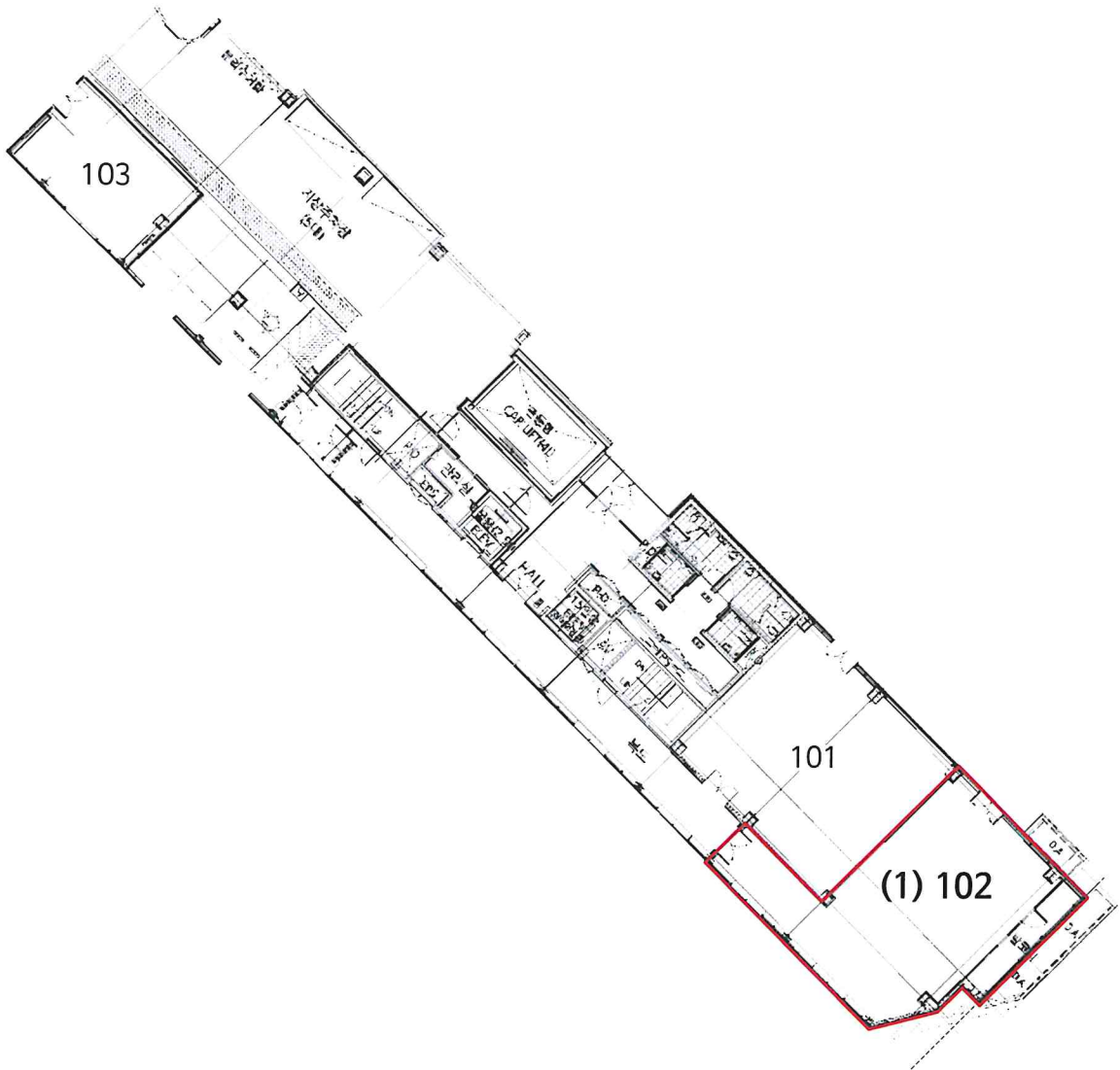




건물이용상황 및 임대상황

축척없음

〈 1 층 평 면 도 〉

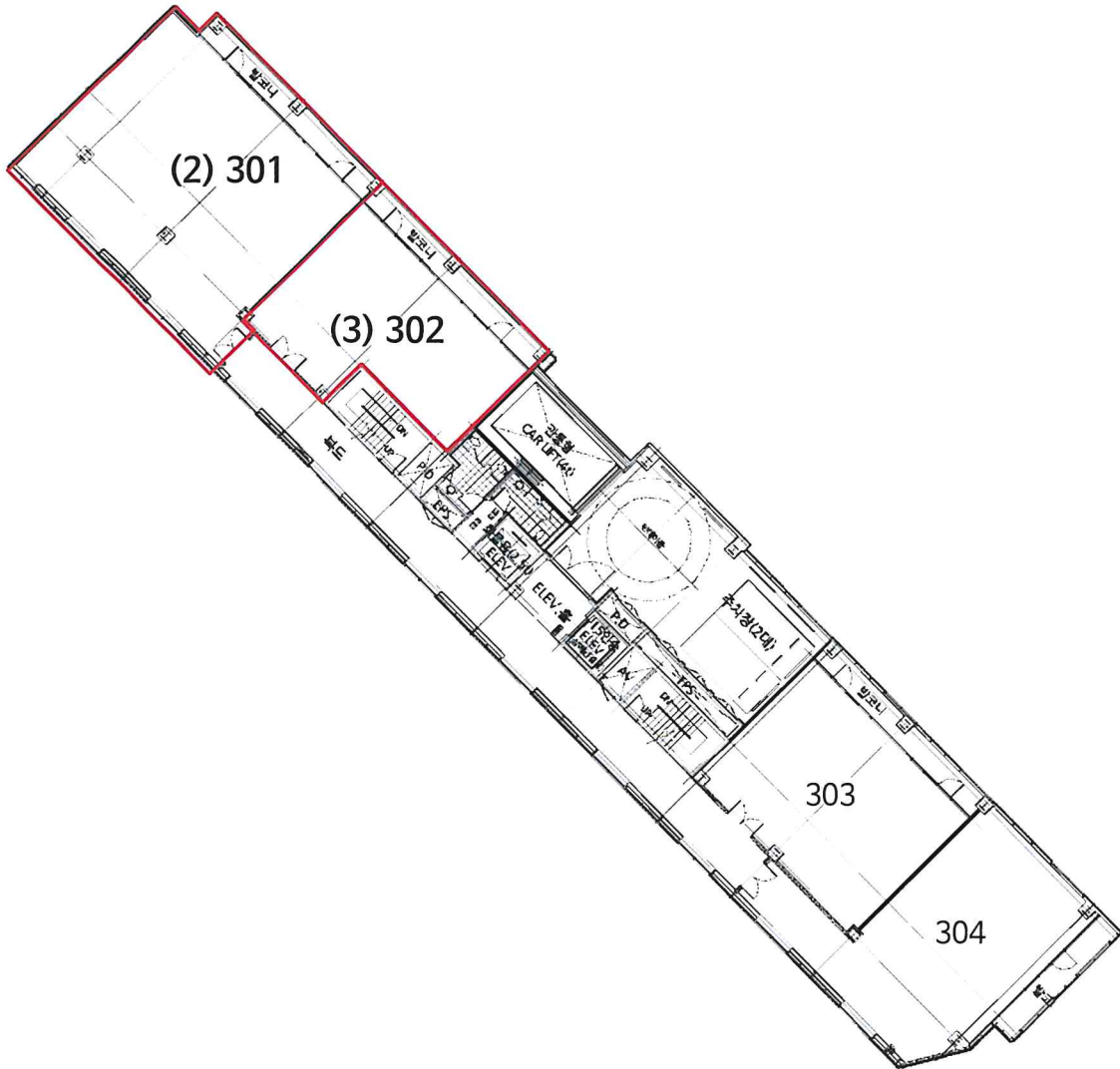


일련번호 (1) 제1층 제102호

## 건물이용상황 및 임대상황

축척없음

### 〈 3 층 평 면 도 〉

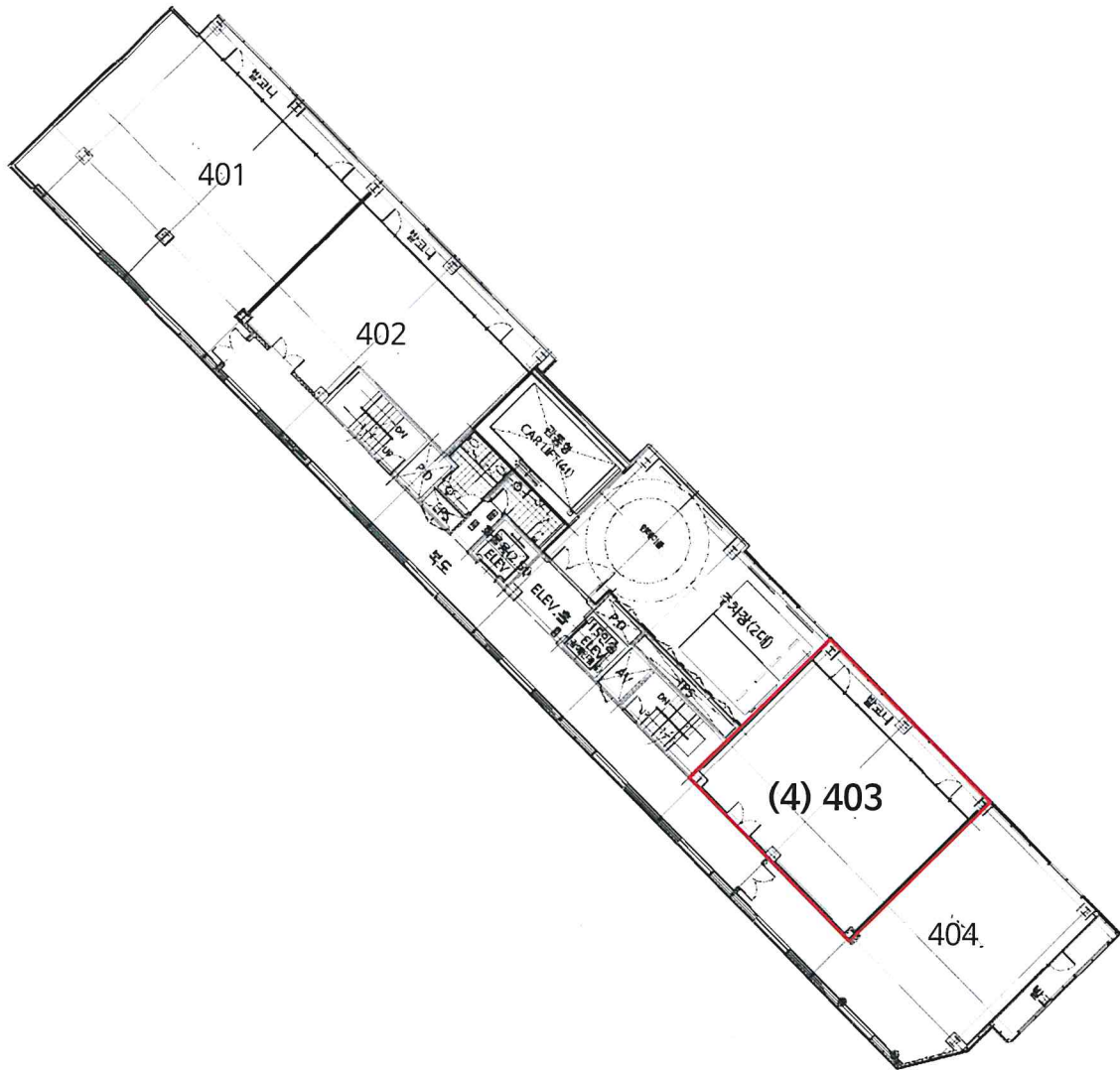


일련번호 (2) 제3층 제301호 , 일련번호 (3) 제3층 제302호

## 건물이용상황 및 임대상황

축척없음

### < 4 층 평 면 도 >

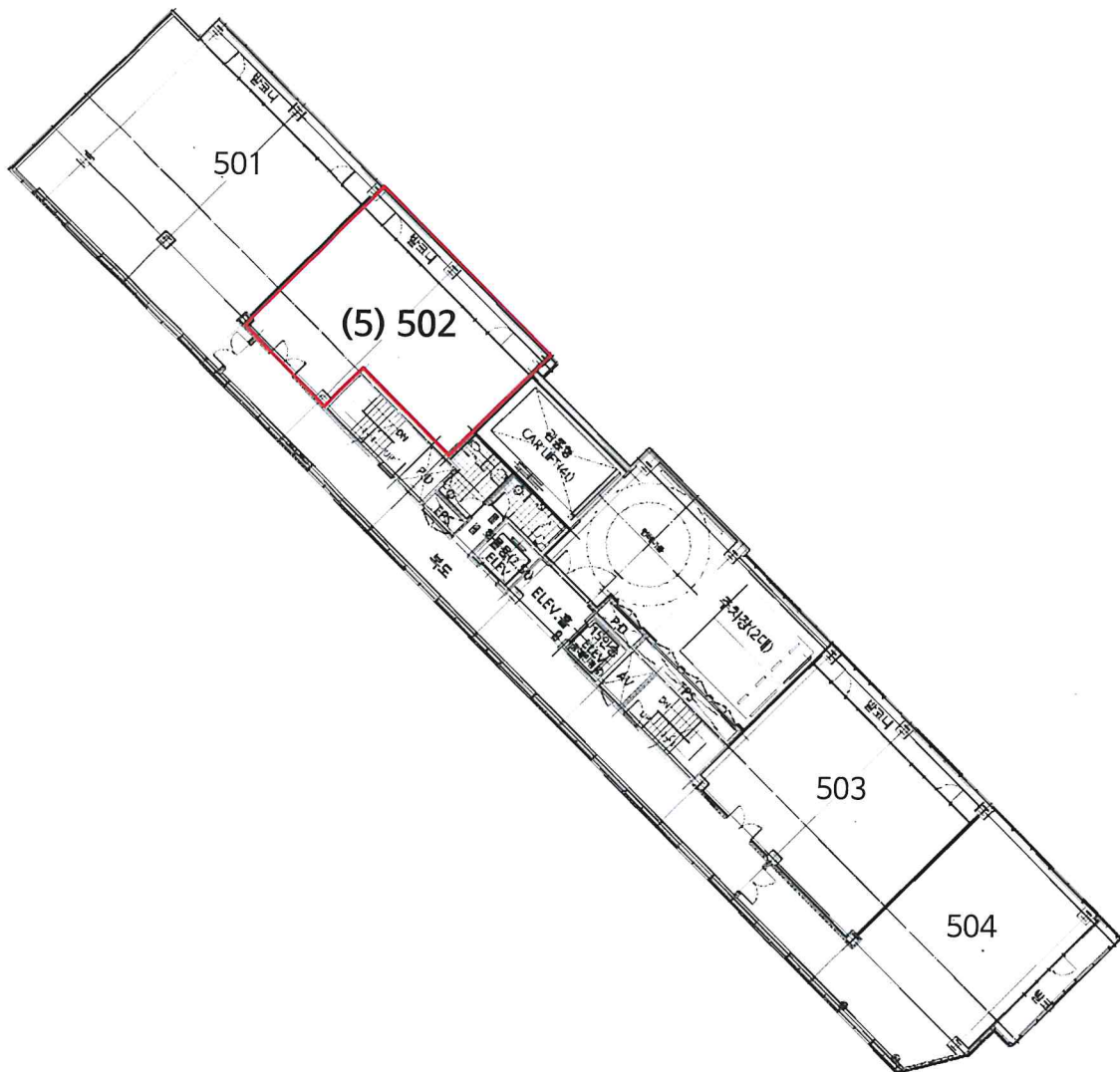


일련번호 (4) 제4층 제403호

## 건물이용상황 및 임대상황

축척없음

### < 5 층 평 면 도 >



일련번호 (5) 제5층 제502호

※ 임대미상임.

# 전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2023년 12월 14일 14:58:48
------	------	------------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	경기도 부천시 오정로 110, 102호 (삼정동)
--------------------------	-----------------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 12월 14일

## 서울특별시 서초구 서초3동장

도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시  
담당자 의견 기 바랍니다.

### 유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

서울특별시 서초구 서초3동장  
(수입종지가 인영(첨부)되지 아니한  
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



# 전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2023년 12월 14일 14:58:54
------	------	------------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	경기도 부천시 삼정동 71-26 102호
--------------------------	------------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
------	--------------	----	------	------	--------	----	----	------	------

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 12월 14일

## 서울특별시 서초구 서초3동장

도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시  
담당자 의견 기 바랍니다.

### 유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

# 전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2023년 12월 14일 15:01:40
------	------	------------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	경기도 부천시 오정로 110, 301호 (삼정동)
--------------------------	-----------------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
------	--------------	----	------	------	--------	----	----	------	------

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 12월 14일

## 서울특별시 서초구 서초3동장

도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시  
담당자 의견 기 바랍니다.

### 유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

서울특별시 서초구 서초3동장  
(수입종지가 인영(첨부)되지 아니한  
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



# 전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2023년 12월 14일 15:01:46
------	------	------------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	경기도 부천시 삼정동 71-26 301호
--------------------------	------------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
------	--------------	----	------	------	--------	----	----	------	------

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 12월 14일

## 서울특별시 서초구 서초3동장

도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시  
담당자 의견 기 바랍니다.

### 유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.



# 전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2023년 12월 14일 15:02:27
------	------	------------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	경기도 부천시 오정로 110, 302호 (삼정동)
--------------------------	-----------------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
			최초 전입자의 전입일자						

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 12월 14일

## 서울특별시 서초구 서초3동장

도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시  
담당자 의견 기 바랍니다.

### 유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

서울특별시 서초구 서초3동장  
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한  
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



# 전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2023년 12월 14일 15:02:32
------	------	------------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	경기도 부천시 삼정동 71-26 302호
--------------------------	------------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
------	--------------	----	------	------	--------	----	----	------	------

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 12월 14일

## 서울특별시 서초구 서초3동장

도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시  
담당자 의견 기 바랍니다.

### 유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

# 전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2023년 12월 14일 15:05:29
------	------	------------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	경기도 부천시 오정로 110, 403호 (삼정동)
--------------------------	-----------------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
			최초 전입자의 전입일자						

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 12월 14일

## 서울특별시 서초구 서초3동장

도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시  
담당자 의견 기 바랍니다.

### 유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

서울특별시 서초구 서초3동장  
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한  
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



# 전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2023년 12월 14일 15:06:30
------	------	------------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	경기도 부천시 삼정동 71-26 403호
--------------------------	------------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 12월 14일

## 서울특별시 서초구 서초3동장

도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시  
담당자 의견 기 바랍니다.

### 유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

# 전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2023년 12월 14일 15:08:41
------	------	------------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	경기도 부천시 오정로 110, 502호 (삼정동)
--------------------------	-----------------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
------	--------------	----	------	------	--------	----	----	------	------

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 12월 14일

## 서울특별시 서초구 서초3동장

도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시  
담당자 의견 기 바랍니다.

### 유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

서울특별시 서초구 서초3동장  
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한  
증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)



# 전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	발급일자	2023년 12월 14일 15:08:47
------	------	------------------------

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	경기도 부천시 삼정동 71-26 502호
-----------------------------------	------------------------

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
------	-----------------	----	------	------	--------	----	----	------	------

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 12월 14일

## 서울특별시 서초구 서초3동장

도로명주소와 지번주소로 각각 조회한 결과가 함께 제공되오니, 양 주소 조회 결과를 반드시 모두 확인하시  
담당자 의견 기 바랍니다.

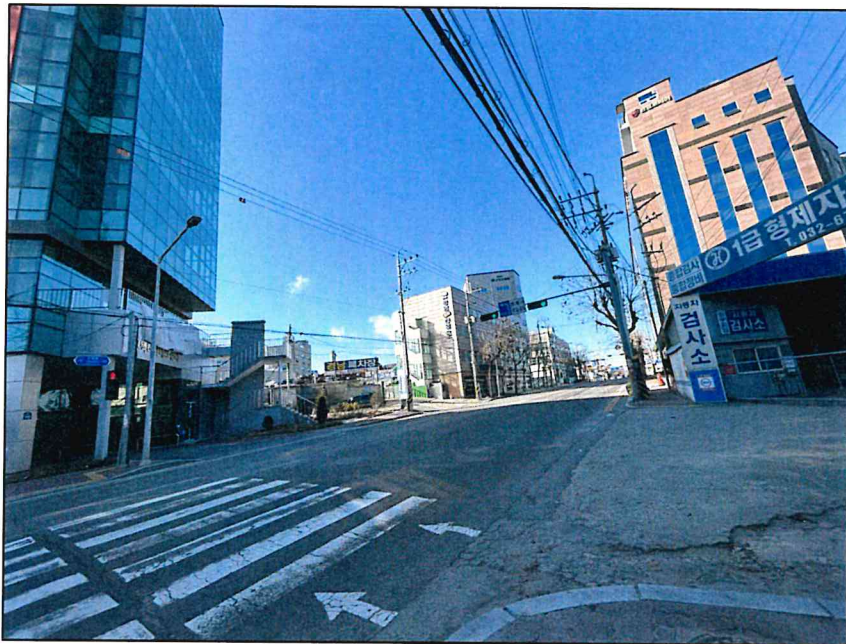
### 유의사항

- 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
- 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

# 사 진 용 지



[대상물건 전경]



[주위 전경]

## 사 진 용 지



[ 1층 전경 ]



[ 일련번호(1) 전경 ]



사 진 용 지



[3층 전경]



[일련번호(2) 전경]

## 사 진 용 지



[ 일련번호(3) 전경 ]



[ 4층 전경 ]

## 사 진 용 지



[ 일련번호(4) 전경 ]



[ 5층 전경 ]

사 진 용 지



[ 일련번호(5) 전경 ]



# (주) 삼창감정평가법인

수 신 : 금강새마을금고이사장

(경 유)

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2023. 12. 04자로 귀하께서 의뢰하신 『경기도 부천시 삼정동 71-26 진택하이테크밸리 제1층 제102호외 4개호』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail  
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부  
2. 수 수 료 청 구 서 1 부 끝.

(주) 삼창감정평가법인

대표이사 임재남



시 행 삼창 제 A20235-12007 호 (2023. 12. 18)

우)06652 서울특별시 서초구 반포대로14길27 2층 (서초동, 탑스벤처타워) 전화 (02)540-7100 FAX (02)549-7263

(세금계산서) 전화(02)2156-0585 FAX (02)540-1771 E-mail : samchang1@bill36524.com http://www.isamchang.com



# 수수료 청구서

금강새마을금고이사장 귀하

삼창 제 A20235-12007 호

금삼백사십오만오천일백원정

₩3,455,100

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2023.12.04

건명 : 경기도 부천시 삼정동 71-26 진택하이테크밸리 제1층 제102호외 4개호

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	3,026,480	
나. 여 비	99,000	1,334,000+(1,763,000,000x8/10,000x1.2) ≒3,026,480 물건조사비 : 1동 x 10,000원 【공부발급비】 토지이용계획확인서:1,000원 등기사항전부증명서:5,000원
물건조사비	10,000	
공부발급비	6,000	
기타 실비		
특별용역비		
소 계	115,000	
공 급 가 액	3,141,000	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	314,100	
합 계	3,455,100	
기납부 착수금		
정 산 청구액	3,455,100	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "A20235-12007호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 1148633202

노원새마을금고(본점)

9002-1932-2507-1 (주)삼창감정평가법인

(주)삼창감정평가법인  
대표이사 임재남



주삼창감정평가법인