

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 흥재표 소유물건
(2025타경958)

의뢰인: 인천지방법원
사법보좌관 오재홍

감정평가서번호: RB250402-03-3101

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)리얼티뱅크감정평가법인 경인지사

인천광역시 부평구 체육관로 14, 305-1호(삼산동, 삼산메디플러스)

TEL. 032-875-5151 FAX. 032-861-3232

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
조민호

(주)리얼티뱅크감정평가법인 경인지사 지사장 박치영 (서명또는인)

감정평가액	이억팔천삼백만원정 (₩283,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍	감정평가 목적	경매			
제출처	인천지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	홍재표 (2025타경958)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.10	2025.04.09 ~ 2025.04.10	2025.04.10		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	283,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩283,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 오류동 소재 '검단양촌IC' 남서측 근거리에 위치하는 블루텍 제10층 제공 존-1009호(전유면적:106.11㎡)로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2025년 04월 10일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 04월 09일에서 2025년 04월 10일이며, 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거 실지조사를 실시하였음.

5. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 조건

해당사항 없음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 면적, 구조 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.
- 2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 제시사항에 의거 토지와 건물에 귀속되는 각각의 배분가격을 함께 병기 하였으니 귀 원의 업무 진행시 참고 바람.
- 3) 본건은 폐문 및 이해관계인 부재로 인하여 내부조사가 불가하여 내부구조 및 이용상황 등은 외부관찰, 탐문조사 및 건축물현황도 등에 의하여 작성하였으니 귀 원의 업무 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개황

1. 대상 물건의 개요

소재지	인천광역시 서구 오류동 1656-1 [도로명 주소 : 인천광역시 서구 보들로 158]		
건물명, 층, 호수	블루텍 제10층 제공존-1009호		
용도	공장(지식산업센터)	사용승인일	2016.08.19
면적(㎡)	전유면적	공용면적 (구분:주)	대지권면적
	106.11	85.03	33.00

※ 자료출처 : 집합건축물대장(표제부, 전유부), 등기사항전부증명서 등

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 설비 및 층별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인과 인근 유사 물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권인 대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가 하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 평가방법 외에 다른 평가방법을 적용하여 주된 평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 시장성 있는 구분건물인 대상 물건의 성격 및 가격형성과정상 원가방식 및 수익방식의 적용이 곤란하여 다른 평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{면적비교}$$

나. 비교사례의 선정

1) 가격조사 자료

1.1) 인근 유사 물건의 가격수준

유형	가격수준(원/㎡)	비고
지식산업센터	전유면적당 약 2,300,000 ~ 2,800,000 내외.	실거래가격 및 현장조사 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2) 경매낙찰가율

지역	유형	매각률(%)	매각가율(%)	비고
인천광역시 서구	아파트형공장	32.95	57.69	최근1년 기준
	오피스텔	40.85	70.47	최근1년 기준

※자료출처 : 지지옥션

1.3) 인근 유사물건 감정평가 및 거래사례

<인천광역시 서구>

기호	소재지	층, 호	전유면적 (㎡)	거래(평가) 시점	거래(평가)금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
A	오류동 1656-1	0층 000호	198.57	2024-11-19	550,000,000	2,769,804	거래사례
B	오류동 1656-1	0층 000호	110.88	2024-07-12	257,000,000	2,317,821	거래사례
①	오류동 1656-1	0층 000호	116.64	2025-03-24	281,000,000	2,409,122	경매 평가사례
②	오류동 1656-1	0층 000호	143.37	2024-12-24	383,000,000	2,671,410	경매 평가사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보센터(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원).

2) 비교 사례의 선정

대상물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 거래사례 <A>를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

비교사례는 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

라. 시점수정

시점수정치는 한국부동산원이 조사·발표하는 비교사례가 있는 시·군·구의 상업용부동산 임대동향조사
사의 자본수익률을 거래시점으로부터 기준시점까지 적용하였음.

[인천 오피스 : 2024.11.19 ~ 2025.04.10]

기 간	자본수익률(%)	비 고
2024.10.01. ~ 2024.12.31	-0.56	2024년 04분기
누 계 (2024.11.19.~2025.04.10.)	-0.869% (0.99131)	$(1-0.0056 \times 43/92) \times (1-0.0056 \times 100/92)$ ≈ 0.99131

※ 2025년 01분기의 자본수익률은 미 고시되어 2024년 04분기의 자본수익률을 연장하여 적용하였음.

마. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근 지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목(상업용)
건물 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
건물 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 개별요인 비교

기호	건물 외부요인	건물 내부요인	호별요인	기타요인	비교치
가/ 사례A	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
본건은 사례대비 호별요인(층별 효용(드라이브인) 등)에서 열세함.					

사. 적용단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
가	2,769,804	1.000	0.99131	1.000	0.970	2,663,362

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액 (원)	비준가액 (원)
가	106.11	2,663,362	282,609,342	283,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지·건물 배분비율

배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지건물 배분법을 적용한 것으로, 집합건물의 토지·건물 배분 비율은 이 비율표를 참조하되, 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 적용하였음.

가. 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표

구분		해당층												
		지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층이상		
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
오피스빌딩	서울	10층이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4	-	-
		11층이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4	-	-
		11층이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0	-	-
		11층이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용빌딩	서울	5층이하	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	2.1~ 3.1	7.9~ 6.9	3.4~ 4.4	6.6~ 5.6	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	-	-	-	-
		6층이상	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.0~ 4.0	7.0~ 6.0	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-
	부산	5층이하	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-	-	-
		6층이상	3.3~ 4.3	6.7~ 5.7	1.4~ 2.4	8.6~ 7.6	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-
	대도시	5층이하	3.1~ 4.1	6.9~ 5.9	1.5~ 2.5	8.5~ 7.5	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.9~ 3.9	7.1~ 6.1	-	-	-	-
		6층이상	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	1.2~ 2.2	8.8~ 7.8	2.0~ 3.0	8.0~ 7.0	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		해당층												
		지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층이상		
		토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	
오피스텔	서울	5층이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	부산	5층이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	대도시	5층이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

※ 자료출처 : 집합건물의 구분평가지 토지· 건물 배분비율에 관한 연구(한국부동산연구원, 2007)

나. 평가대상 부동산의 토지·건물 배분비율

기호	감정평가액	토지·건물 배분비율		비 고
		토 지(3.0)	건 물(7.0)	
가	283,000,000	84,900,000	198,100,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

기호	감정평가액(원)
가	283,000,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바, 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 서구 오류동 [도로명주소] 인천광역시 서구 보동로 158	1656-1 블루택	공장 (지식산업 센터). 지식산업 센터 지원시설 (제1종및 2종근린 생활시설. 기숙사. 어린이집)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층				
						20,497.3		
						6,348.34		
						13,450.82		
						15,826.22		
						12,570.53		
						12,222.89		
						12,222.89		
						12,207.09		
						12,207.09		
						12,424.21		
						5,809.03		
						7,366.01		
						7,217.34		
						1,067.99		
	829.7							
	581.53							
	306.27							
	26,441.9							

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제공존-1009호 1 소유권 ----- 대지권	106.11	106.11	283,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					33.00	33.00		
					26,441.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
합 계							₩283,000,000.-	
			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 오류동 소재 '검단양촌IC' 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 지식 산업센터, 중소형공장, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 공부상 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상15층 건물 중 블루텍 제10층 제공존-1009호로서, (사용승인일: 2016.08.19)
외벽 : 돌 붙임 및 강화 유리 마감 등,
창호 : 샷시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

본건은 '공장(지식산업센터)'로 이용중임. (후면 "내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화물용승강기설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접필지 및 도로 대비 등고평탄한 '가장형'의 토지로서, '지식산업센터, 근린생활 시설' 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북서측으로 노폭 약 25미터 내외의 포장도로, 북동측 및 남서측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역, 지구단위계획구역(뷰티풀파크), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

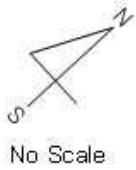
임대관계는 미상임.

내부구조도



소재지

인천광역시 서구 오류동 1656-1 블루텍 10층 공존-1009호

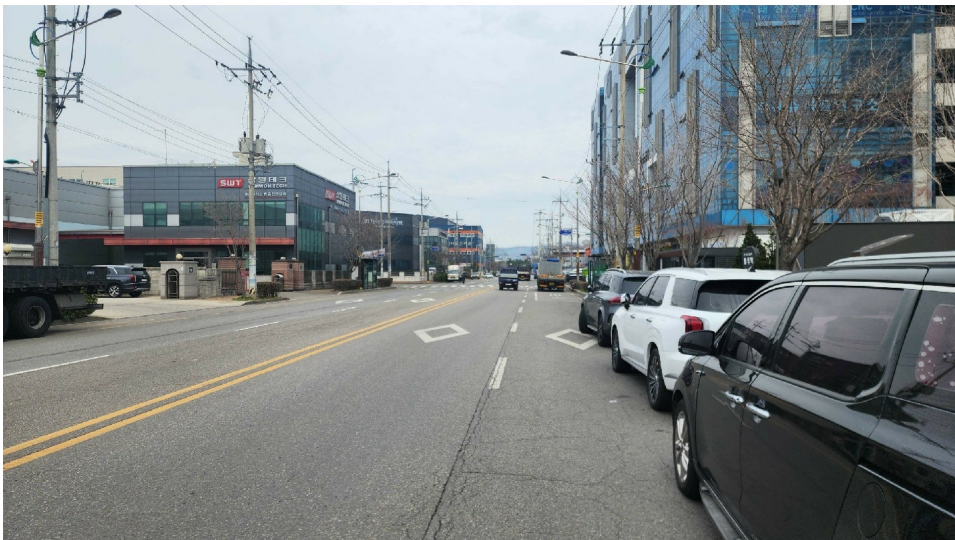


[호별배치도]



[내부구조도]

(임대관계는 미상이며, 내부구조는 거주인의 부재로 확인하지 못하여 외부관찰 및 인근 탐문조사, 집합건축물대상상 건축물현황도 등에 의거 도시하였는바, 귀 원 경매 진행시 참고바람.)





10 - 1009