

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 서안나 외 1명  
소유물건(2024타경16808)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김선형

감정평가서번호: KI경공141223127



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.

K-land감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 일 환

감정평가액	이십이억육천사백만원정(₩2,264,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매12계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서안나 외 1명 (2024타경16808)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.03	2024.12.30 ~ 2025.01.03	2025.01.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	10개호  이	구분건물	10개호  하  여	-  백	2,264,000,000
	합계					₩2,264,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 “인천지방중소벤처기업청” 북동측 인근에 (직선거리 약800미터) 위치하는 “제이케이루체스타지식산업센터” 제2층 201호 외 9개호에 대한 인천지방법원의 (임의)경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준(근거)

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 감정평가법)」 및 「감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가의 일반적인 이론에 근거하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙(이하 감칙)」 제2조 제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점

본건은 「감칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 01월 03일을 기준시점으로 함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 기타 참고사항

- 가. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가액을 한국부동산연구원의 “토지·건물 배분비율표(2012년)”를 기준으로 토지와 건물의 가액을 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 표기하였으니 업무에 참고바랍니다.
- 나. 본건 감정평가대상 물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 「감칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.01.03일에 실지조사를 통하여 대상물건을 확인하였음.
- 다. 본건 대상물건은 기준시점 현재 ‘스크린골프연습장(GOLFZON PARK)’로 이용중임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가 방법의 개요

- 가. 감정평가 방식에는 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 감정평가조건 등에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.
- 나. 원가방식으로는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법이 있음.
- 다. 비교방식으로는 「감정평가법」 등에 따라 대상토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역 표준지의 공시지가를 기준으로, 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 공시지가기준법과 대상물건과 가격형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가격형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법이 있음.
- 라. 수익방식으로는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 수익환원법이 있음.

### 2. 감정평가방법의 적용

본건 대상물건은 구분건물로서 「감칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 「감칙」 제12조에 제2항에 따라 상업용부동산으로서 수익환원법에 의하여 산출된 시산가액 등과 비교하여 그 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 남동구 남촌동 624-3 [도로명주소] 인천광역시 남동구 남동대로 353						
명칭	(통칭) 제이케이루체스타지식산업센터						
건물의 개황	지목	용도지역	대지면적 (㎡)		규모		
	대	일반공업	4,367.3		지하3층/지상11층		
	구조	연면적(㎡)	주용도		사용승인일		
	철근콘크리트조 평스라브지붕	29,364.09	공장		2020.05.04		
감정평가 대상물건 개요	층, 호수		면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
			전유	공용 <*1>	합계		
	1	201호	46.545	44.978	91.523	13.915	골프연습장
	2	202호	46.545	44.978	91.523	13.915	골프연습장
	3	203호	44.405	42.908	87.313	13.276	골프연습장
	4	204호	44.405	42.908	87.313	13.276	골프연습장
	5	205호	44.405	42.908	87.313	13.276	골프연습장
	6	237호	54.56	52.72	107.28	16.31	골프연습장
	7	238호	49.60	47.927	97.527	14.829	골프연습장
	8	239호	49.60	47.927	97.527	14.829	골프연습장
	9	240호	53.94	52.121	106.061	16.125	골프연습장
10	241호	53.94	52.121	106.061	16.125	골프연습장	

<\*1>: 공용부분면적은 집합건축물대장상의 공용면적의 합계임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 비교거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

구분	소재지	건물명	용도	층/ 호명칭	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) (거래단가)	거래시점
								사용승인일
A	남촌동 624-3	제이케이 루체스타 지식산업센터	기타 공장	2층 2**호	52.7	15.755	234,958,000 (4,458,406원/㎡)	2021.01.06
								2020.05.04
B	남촌동 624-3	제이케이 루체스타 지식산업센터	기타 공장	2층 2**호	52.7	15.755	234,958,000 (4,458,406원/㎡)	2021.01.06
								2020.05.04
C	남촌동 624-3	제이케이 루체스타 지식산업센터	의원	2층 2**호	42.8	12.796	281,161,000 (6,519,182원/㎡)	2022.09.16
								2020.05.04
D	남촌동 624-3	제이케이 루체스타 지식산업센터	의원	2층 2**호	42.8	12.796	281,161,000 (6,519,182원/㎡)	2022.09.16
								2020.05.04

※ 자료출처 : 감정평가정보체계

나. 비교거래사례의 결정

위 거래사례 중 상대적으로 최근의 거래사례이면서 대상물건과 비교가능성이 높다고 판단되는 사례(C)를 비교거래사례로 선정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 정상화 하는 작업으로서, 상기의 비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는바 사정보정요인 없음.

## 5. 시점수정

한국부동산원이 매월 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 주요지역별·유형별 자본수익률 중 “인천 집합상가 자본수익률” 를 활용하여 시점수정치를 산정함.

년도	1분기(%)	2분기(%)	3분기(%)	4분기(%)
2021	-0.16	-0.17	0.02	0.32
2022	0.43	0.37	0.44	-0.32
2023	-0.5	-0.52	0.05	-0.07
2024	0.13	0.38	-0.16	-
자본수익률 (2022.09.16 ~ 2025.01.03)	$(1+0.0044*15/92)*(1-0.0032)*(1-0.005)*(1-0.0052)*(1+0.0005)*(1-0.0007)*(1+0.0013)*(1+0.0038)*(1-0.0016)*(1-0.0016*95/92) \doteq 0.98898$			

※ 2024년 4분기 이후는 미 고시로 2024년 3분기를 연장 적용함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인 비교

[기호(1)~(5) : 비교거래사례(C)]

구분		격차율 (대상/사례)	비고
요인 특성	세부항목		
단지외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
단지내부 요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개별적 요인	층별 효용	1.00	대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.80	종합적인 부동산 경기상황, 해당지역 내 용도별(근린 생활시설) 수요 등을 고려함.
누계		0.800	상승식

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[기호(6)~(10) : 비교거래사례(C)]

구분		격차율 (대상/사례)	비고
요인 특성	세부항목		
단지외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
단지내부 요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
건물의 규모 및 최고층수			
개별적 요인	층별 효용	0.80	대상은 비교사례에 비해 위치별 효용에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.80	종합적인 부동산 경기상황, 해당지역 내 용도별(근린 생활시설) 수요 등을 고려함.
<b>누계</b>		<b>0.640</b>	<b>상승식</b>

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 거래사례법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	시산가액 (원)
1	281,161,000	1.00	0.98898	0.800	46.545/42.8	242,000,000
2	281,161,000	1.00	0.98898	0.800	46.545/42.8	242,000,000
3	281,161,000	1.00	0.98898	0.800	44.405/42.8	231,000,000
4	281,161,000	1.00	0.98898	0.800	44.405/42.8	231,000,000
5	281,161,000	1.00	0.98898	0.800	44.405/42.8	231,000,000
6	281,161,000	1.00	0.98898	0.640	54.56/42.8	227,000,000
7	281,161,000	1.00	0.98898	0.640	49.60/42.8	206,000,000
8	281,161,000	1.00	0.98898	0.640	49.60/42.8	206,000,000
9	281,161,000	1.00	0.98898	0.640	53.94/42.8	224,000,000
10	281,161,000	1.00	0.98898	0.640	53.94/42.8	224,000,000

※ 시산가액은 십만단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 수익환원법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상부동산이 장래에 산출될 것으로 기대되는 순수익을 적정한 이율로 할인하여 대상 부동산에 대한 가격시점 현재의 경제적 가치를 산정하기 위하여 본건 부동산에 적용 가능한 수익방식으로서 운영수익을 환원하여 수익가격을 산정하는 직접환원법을 적용 하였음.

$$\text{산식} : \text{수익가격(P)} = \text{순수익(NOI)} / \text{환원이율(R)}$$

### 2. 순수익(NOI)의 추정

#### 가. 본건 적정 임대료 추정(탐문조사)

구분	임대내역		표준적(탐문) 임대수준		비고
	임대보증금 (원)	월임대료 (원)	임대보증금 (원)	월임대료 (원)	
기호(4)	소유자운영		30,000,000	1,100,000	추정 임대료
기호(7)	소유자운영		20,000,000	950,000	추정 임대료

#### 나. 총수익의 추정

구분	적용 보증금 (원)	보증금 운용이익(원)	적용 월임료 (원)	(추정)년간임료 (원)	총수익(PGI) (원)
기호(4)	30,000,000	1,500,000	1,100,000	13,200,000	14,700,000
기호(7)	20,000,000	1,000,000	950,000	11,400,000	12,400,000

※보증금 운영이율은 금리, 요구수익률 등을 종합적으로 고려하여 5%를 적용함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 다. 공실 및 불량부채 총당금의 추정

- 공실 및 불량부채 총당금은 향후 임차인의 정상적인 진출입이나 부동산 수용변동으로 정상적인 공실률과 불량부채로 인한 손실 등을 보전하기 위한 공제항목임.
- 본 감정에서는 한국부동산원 조사 인천광역시 소규모상가의 '24.3Q 공실율인 7.34%를 적용하였음.

## 라. 영업경비의 추정

- 영업경비에는 건물의 유지 및 관리에 필요한 대체총당금, 부동산 세금, 인건비, 수선비, 관리비, 감가상각비 등이 있음.
- 한국부동산원 조사 인천광역시 소규모상가의 '24.3Q 운영경비비율은 35.64%이나, 본건의 경우 소유자가 운영하고 있으며 통상적인 임대차계약에서는 전기료, 수도료, 가스비 등 변동경비는 실비정산방식을 취하는 등 특성을 반영하여, 본 감정에서는 달관적으로 약25%를 적용하였음.

## 마. 순수익

(단위: 원)

구분	㉑총수익 (PGI)	㉒공실 및 불량부채 총당금 (㉑×7.34%)	㉓유효총소득 (㉑ - ㉒)	㉔영업경비 (㉓×25%)	㉕순수익 (㉓ - ㉔)
기호(4)	14,700,000	1,078,980	13,621,020	3,405,255	10,215,765
기호(7)	12,400,000	910,160	11,489,840	2,872,460	8,617,380

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 환원이율의 결정

환원이율은 미래의 영업이익 또는 현금흐름을 현재가치로 환산하기 위하여 적용하는 수익률로 투자자가 어떤 투자안에 투자를 하기 위한 최소한의 요구수익율이라 할 수 있다. 할인율의 산정방법은 요소구성법, 가중평균자본비용법, 시장에서 발표한 할인율을 기준하는 방법 등이 있다.

본건의 경우 무위험율과 위험할증률을 추정하여 결정하는 요소구성법을 적용하는 것이 적절하다고 판단하였으며 매기 동일하게 적용하였음.

#### (가) 무위험률 결정

구 분	기간	수익률(%)	비고
국고채	3년	2.482	2025.01.03 기준
CD	91일물	3.15	
회사채	3년,AA-	3.170	

무위험율은 상기의 자료를 종합 고려하여 국고채 3년 수익률인 2.482%로 결정하였음.

#### (나) 위험할증률 결정

위험할증률은 당해 상가 운영에 따르는 위험률로서 지역특성, 상권특성, 영업노하우, 수익성, 경기동향, 상권 및 배후지 변동가능성, 임대차관계 및 업종별 경쟁관계 등 다양한 요인에 의해 발생할 수 있다. 본건 상가에 적용할 위험할증률은 상기 제반요인을 고려하여 1.8%로 결정하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(다) 환원이율

무위험률(%)	위험할증률(%)	환원이율(%)	
		산출	적용
2.482	1.8	4.282	4.28

### 4. 수익환원법에 의한 시산가액(수익가액)

구분	순수익(원)	환원이율(%)	수익가액(원)
기호(4)	10,215,765	4.28	239,000,000
기호(7)	8,617,380	4.28	201,000,000

※ 시산가액은 십만 단위에서 반올림하였음

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## VI. 참고 가격자료

### 1. 인근 유사부동산의 감정평가전례

소재지	건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	비 고
남촌동 624-3	제이케이루 체스타지식 산업센터	2층 2**호	44.405	13.276	247,000,000	2020.12.17	담보
남촌동 624-3	제이케이루 체스타지식 산업센터	2층 2**호	44.405	13.276	206,000,000	2020.12.17	담보
남촌동 624-3	제이케이루 체스타지식 산업센터	2층 2**호	42.800	12.796	235,000,000	2020.06.15	담보
남촌동 624-3	제이케이루 체스타지식 산업센터	2층 2**호	42.800	12.796	240,000,000	2020.12.16	담보

### 2. 인근 유사부동산의 탐문 가격수준(2층 근린생활시설, 호가)

전면부 : 5,000,000원/㎡ ~ 5,500,000원/㎡ 수준

이면부 : 4,000,000원/㎡ ~ 4,500,000원/㎡ 수준

### 3. 본건 거래사례

등기사항전부증명서 상 기호(1)~(10) 공히 2022.05.02에 약6,500,000원/㎡으로  
(다소 고가로 판단됨) 매매된 것으로 등재되어 있음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## VII. 감정평가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	수익환원법에 의한 시산가액(원)	비 고
기호(4)	231,000,000	239,000,000	-
기호(7)	206,000,000	201,000,000	-

### 2. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

본건 상가의 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)은 수익환원법에 의한 시산가액(수익가격)에 의해 그 합리성이 지지되는 것으로 판단되므로, 본 감정평가에서는 「감칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법에 의한 가액을 기준하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고 (토지건물 배분 비율에 의한 가액(원))<*1>
1	남촌동 624-3	제이케이루 체스타지식 산업센터	2층 201호	46.545	13.915	242,000,000	토지:60,500,000 건물:181,500,000
2	남촌동 624-3	제이케이루 체스타지식 산업센터	2층 202호	46.545	13.915	242,000,000	토지:60,500,000 건물:181,500,000
3	남촌동 624-3	제이케이루 체스타지식 산업센터	2층 203호	44.405	13.276	231,000,000	토지:57,750,000 건물:173,250,000
4	남촌동 624-3	제이케이루 체스타지식 산업센터	2층 204호	44.405	13.276	231,000,000	토지:57,750,000 건물:173,250,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5	남촌동 624-3	제이케이루 체스타지식 산업센터	2층 205호	44.405	13.276	231,000,000	토지:57,750,000 건물:173,250,000
6	남촌동 624-3	제이케이루 체스타지식 산업센터	2층 237호	54.56	16.31	227,000,000	토지:56,750,000 건물:170,250,000
7	남촌동 624-3	제이케이루 체스타지식 산업센터	2층 238호	49.60	14.829	206,000,000	토지:51,500,000 건물:154,500,000
8	남촌동 624-3	제이케이루 체스타지식 산업센터	2층 239호	49.60	14.829	206,000,000	토지:51,500,000 건물:154,500,000
9	남촌동 624-3	제이케이루 체스타지식 산업센터	2층 240호	53.94	16.125	224,000,000	토지:56,000,000 건물:168,000,000
10	남촌동 624-3	제이케이루 체스타지식 산업센터	2층 241호	53.94	16.125	224,000,000	토지:56,000,000 건물:168,000,000

<※1>:비주거용 집합건물(대도시 매장용빌딩 6층 이상)의 토지·건물 배분비율표(한국부동산원, 2007년)

구분	지하		1층		2층		3-5층		6-10층	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
대도시 매장용빌딩 6층 이상	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

위 배분비율표를 기준하여 기호(1~10)의 토지·건물배분비율을 “2.5 : 7.5” 으로 결정하였음.



## (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
2	동 소	624-3 위 지상	(골프 연습장)	(내) 철근콘크리트구조 제2층 202호	46.545	46.545	242,000,000	- 비준가격 - 공용부분 면적 포함
					소유권 1 × --- 대지권	13.915 4,367.3 × -- 4,367.3		
3	동 소	624-3 위 지상	(골프 연습장)	(내) 철근콘크리트구조 제2층 203호	44.405	44.405	231,000,000	- 비준가격 - 공용부분 면적 포함
					소유권 1 × --- 대지권	13.276 4,367.3 × -- 4,367.3		
4	동 소	624-3 위 지상	(골프 연습장)	(내) 철근콘크리트구조 제2층 204호	44.405	44.405	231,000,000	- 비준가격 - 공용부분 면적 포함
					소유권 1 × --- 대지권	13.276 4,367.3 × -- 4,367.3		

## (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
5	동 소	624-3 위 지상	(골프 연습장)	(내) 철근콘크리트구조 제2층 205호	44.405	44.405	231,000,000	- 비준가격 - 공용부분 면적 포함
					소유권 1 × --- 대지권	13.276 4,367.3 × -- 4,367.3		
6	동 소	624-3 위 지상	(골프 연습장)	(내) 철근콘크리트구조 제2층 237호	54.56	54.56	227,000,000	- 비준가격 - 공용부분 면적 포함
					소유권 1 × --- 대지권	16.31 4,367.3 × -- 4,367.3		
7	동 소	624-3 위 지상	(골프 연습장)	(내) 철근콘크리트구조 제2층 238호	49.60	49.60	206,000,000	- 비준가격 - 공용부분 면적 포함
					소유권 1 × --- 대지권	14.829 4,367.3 × -- 4,367.3		

## (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
8	동 소	624-3 위 지상	(골프 연습장)	(내) 철근콘크리트구조 제2층 239호	49.60	49.60	206,000,000	- 비준가격 - 공용부분 면적 포함
				소유권 1 × --- 대지권	14.829 4,367.3 × -- 4,367.3	14.829	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 51,500,000 154,500,000
9	동 소	624-3 위 지상	(골프 연습장)	(내) 철근콘크리트구조 제2층 240호	53.94	53.94	224,000,000	- 비준가격 - 공용부분 면적 포함
				소유권 1 × --- 대지권	16.125 4,367.3 × -- 4,367.3	16.125	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 56,000,000 168,000,000
10	동 소	624-3 위 지상	(골프 연습장)	(내) 철근콘크리트구조 제2층 241호	53.94	53.94	224,000,000	- 비준가격 - 공용부분 면적 포함
				소유권 1 × --- 대지권	16.125 4,367.3 × -- 4,367.3	16.125	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 56,000,000 168,000,000
<b>합 계</b>							<b>₩2,264,000,000.-</b>	

# (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

대상물건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 "인천지방중소벤처기업청" 북동측 인근에 (직선거리 약800미터) 위치하며, 주위는 아파트형공장(지식산업센터), 공장 및 근린생활 시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근 교통시설 및 간선도로와의 거리 및 편의성 등 고려시 제반 교통상황은 보통수준임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕 11층 건물 내 2층 201호 외 9개호로서,  
(사용승인일: 2020.0.04)

외 벽 : 강화유리 및 판넬 마감 등.  
창 호 : 샷시창호 등

## (4) 이용상태

기호(1) ~ (10) 공히 공부상 용도는 골프연습장이며, 기준시점 현재 '스크린골프연습장 (GOLFZON PARK)' 으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 옥내소화전설비, 주차설비 등이 갖추어져 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

인접필지와 등고평탄한 정방형 토지로서, 공장(지식산업센터) 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 8차선의 남동대로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역, 지구단위계획구역(2024-03-04)(인천광역시 고시 제2024-45호), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 재생사업지구(2019-08-19)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 복합구역(2023-06-21)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

## (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위 치 도



소재지	인천광역시 남동구 남촌동 624-3 제이케이루체스타지식산업센터 201호 외 9개호
-----	---



# 건물개황도(호별배치도)



