

# 감정평가서

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호
건명	주식회사 가온세정 소유물건(2025타경507865)
감정서번호	SJ2-250410-8001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인세종 서부지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
임 동 신

(주)감정평가법인세종 서부지사 지사장 신병기 (서명또는인)

감정평가액	일십육억구천만원정(₩1,690,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 가온세정 (2025타경507865)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.11	2025.04.10 ~ 2025.04.11	2025.04.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-  백	1,690,000,000
	합계					₩1,690,000,000
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 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 오류동 소재 인천2호선 "검단오류역" 남서측 원거리에 위치하는 구분건물(인천표면처리센터공장동 1층 109호)로서, 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 4월 11일을 기준시점으로 하였음.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2025년 4월 10일~4월 11일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 감정평가의 기준 및 방법

#### 1) 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

#### 2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

##### (1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 “「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.” 라고 규정함.

##### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

##### (3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 기타 참고사항

- 1) 본건 부동산의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

<b>소재지</b>	인천광역시 서구 오류동 1610-1 [도로명주소] 인천광역시 서구 가람로 14		
<b>건물명 동·층·호</b>	인천표면처리센터공장동 1층 109호	<b>구조</b>	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
<b>주용도</b>	공장(지식산업센터), 지원시설(제1종, 2종근린생활시설)	<b>사용승인일</b>	2017.03.10
<b>층수</b>	지하 1층 / 지상 8층	<b>연면적</b>	122,061.14m <sup>2</sup>

일련 번호	동·층·호	용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공용면적 (m <sup>2</sup> )	공급면적 (m <sup>2</sup> )	대지권면적 (m <sup>2</sup> )	전용률 (%)
1	공장동 1층 109호	공장 (지식산업 센터)	500.48	407.79	908.27	162.53	55.10

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

#### 1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등 ]

기호	소재지 명칭	동·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
						사용승인일
#1	오류동 1610-1 인천표면처리센터	공장동 7층 72*호	253.22	785,394,900	3,101,631	2024.09.12
						2017.03.10
#2	오류동 1610-1 인천표면처리센터	공장동 4층 42*호	243.45	733,252,500	3,011,922	2024.05.02
						2017.03.10
#3	오류동 1610-1 인천표면처리센터	공장동 5층 52*호	243.45	762,582,600	3,132,399	2024.04.02
						2017.03.10

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근 지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단되는 **거래 사례 #1**을 선정하였음.

#### 2. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음. **(1.00)**

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 주요 지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 최근지수를 적용하였음.

[ 출처 : 한국부동산원 조사발표 ]

지 수 유 형	오피스 자본수익률	지 역	인천광역시
---------	-----------	-----	-------

오피스

지역 : 인천 (24.09.12~25.04.11)

2024년 03분기 : 0.04

2024년 04분기 : -0.56

2025년 01분기 이후 : -0.56 (2024년 04분기 자료)

$$(1+0.0004*19/92)*(1-0.0056)*(1-0.0056*101/92) \approx 0.98837$$

시점수정치 결정	0.98837
----------	---------

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 가치형성요인 비교

#### 1) 가치형성요인 비교항목

항 목	세 부 항 목
<b>외부요인</b>	대중교통의 편의성, 차량 이용의 편리성 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
<b>내부요인</b>	시공업체의 브랜드 단지 내 총 세대수 및 최고층수 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도
<b>호별요인</b>	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권 사용의 크기, 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
<b>기타요인</b>	기타 가치에 영향을 미치는 요인

#### 2) 가치형성요인 비교치 산정

본건 기호	거래 사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	#1	1.00	1.00	1.10	1.00	<b>1.100</b>
결정의견		본건은 거래사례 호별요인(전유면적의 크기 등에서 열세하나, 층별효용 등에서 우세하여 종합적으로 우세함)에서 우세함.				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(m <sup>2</sup> )		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
1	785,394,900	1.00	0.98837	1.100	500.48	253.22	1,687,675,864	1,690,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

##### 1) 감정평가 사례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

사례 기호	소재지 명칭	동·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	기준시점	감정평가 목적
				단가(원/전유m <sup>2</sup> )	사용승인일	
A	오류동 1610-1 인천표면처리센터	공장동 1층 10*호	500.48	1,810,000,000	2023.05.30	담보
				3,616,528	2017.03.10	
B	오류동 1610-1 인천표면처리센터	공장동 7층 70*호	338.97	1,052,000,000	2024.04.02	법원 경매
				3,103,519	2017.03.10	

##### 2) 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	전유면적당 가격수준(원/전유m <sup>2</sup> )	비 고
본건 인근	지식산업 센터	층별 및 동별 위치에 따라 2,800,000원 ~ 3,400,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준	유사 면적 기준

##### 3) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[ 출처 : 인포케어 ]

구 분	인천광역시		서구		비고
	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	
공장/ 아파트형공장	61.35%	63.11%	57.69%	60.17%	최근 1년 평균
	58.91%	60.30%	52.56%	52.70%	최근 6개월 평균

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계 자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(단위 : 원)

기호	동·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가액	비고
1	공장동 1층 109호	500.48	162.53	1,690,000,000	-
<b>합 계</b>				<b>1,690,000,000</b>	-

# 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			
1	인천광역시 서구 오류동  [도로면주소] 인천광역시 서구 가람로 14	1601-1 인천표면 처리센터 공장동	공장 (지식산업 센터). 지식산업 센터 지원시설 (제1종. 2종근린 생활시설)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 8층					
				지1층	17,112.15				
				1층	13,269.96				
				2층	12,225.65				
				3층~5층(각)	13,143.74				
		1. 동 소	1601-1	공장용지	일반공업지역	23,146.9			
	(내)								
	철근콘크리트구조 1층 109호				500.48	500.48	1,690,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
	소유권				162.53				
	-----				23,146.9x--	162.53			
		대지권	23146.9						
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 338,000,000 1,352,000,000		
	<b>합 계</b>						<b>₩1,690,000,000.-</b>		
			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 인천2호선 "검단오류역" 남서측 원거리하며, 주위는 공장 및 근린생활시설이 혼재하는 공업지역임.

## (2) 교통상황

차량의 접근이 가능하며, 인근 노선 버스 정류장 등이 소재하는 바, 전반적인 대중교통여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 건물 내 1층 109호로서,  
(사용승인일 : 2017.03.10)

외벽: 몰탈위 페인팅 및 일부 외장석재붙임 등 마감.  
창호: 새시창호 등임.

## (4) 이용상태

공장(지식산업센터)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |          |

가장형의 토지로서 공업용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건의 북동측으로 노폭 약 26m 내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역, 지구단위계획구역(뷰티폴파크), 대로3류(폭 25m~30m)(접함),  
가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호 )<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

-

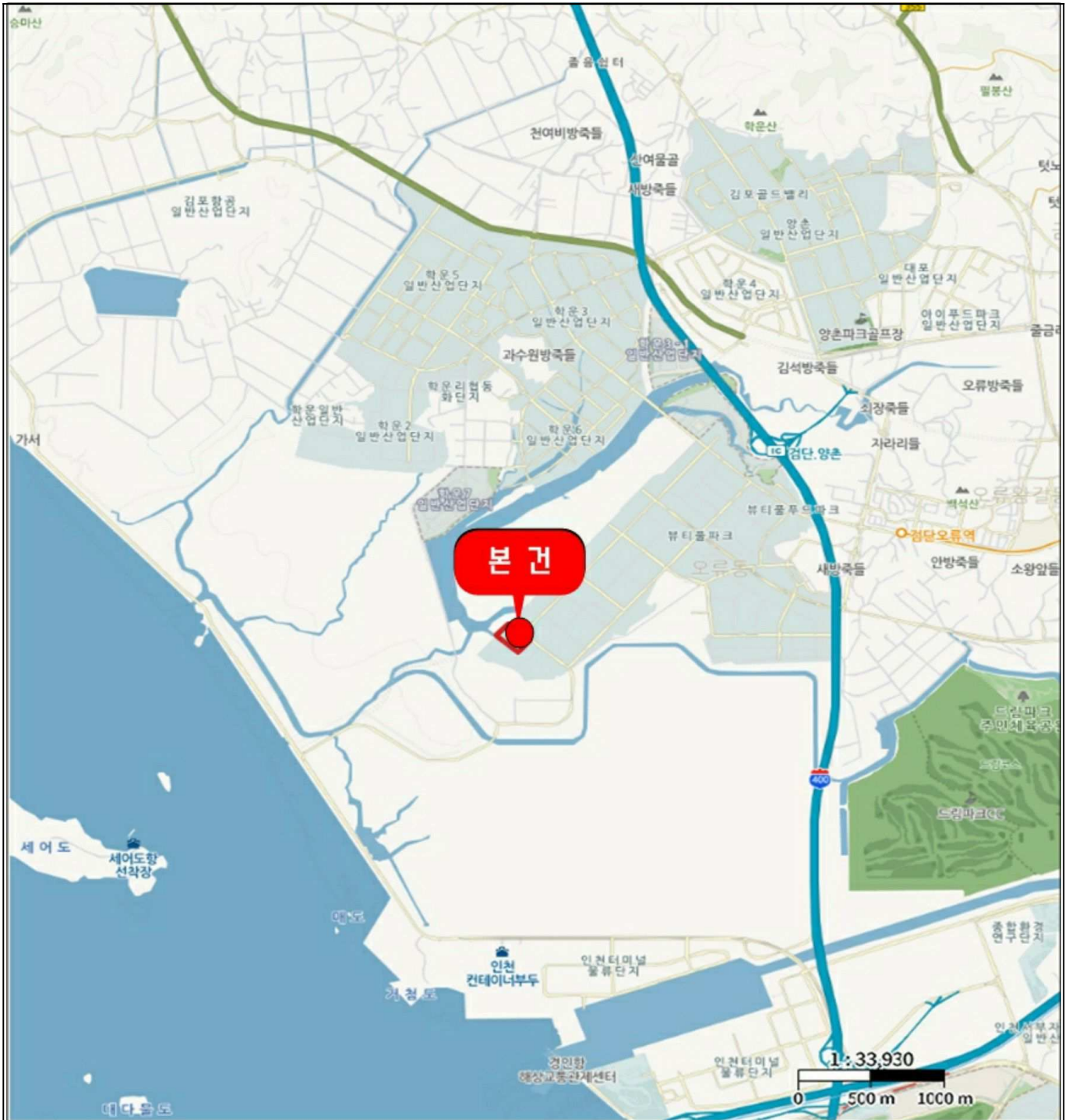
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	인천광역시 서구 오류동 1610-1 인천표면처리센터공장동 1층 109호
------------	---

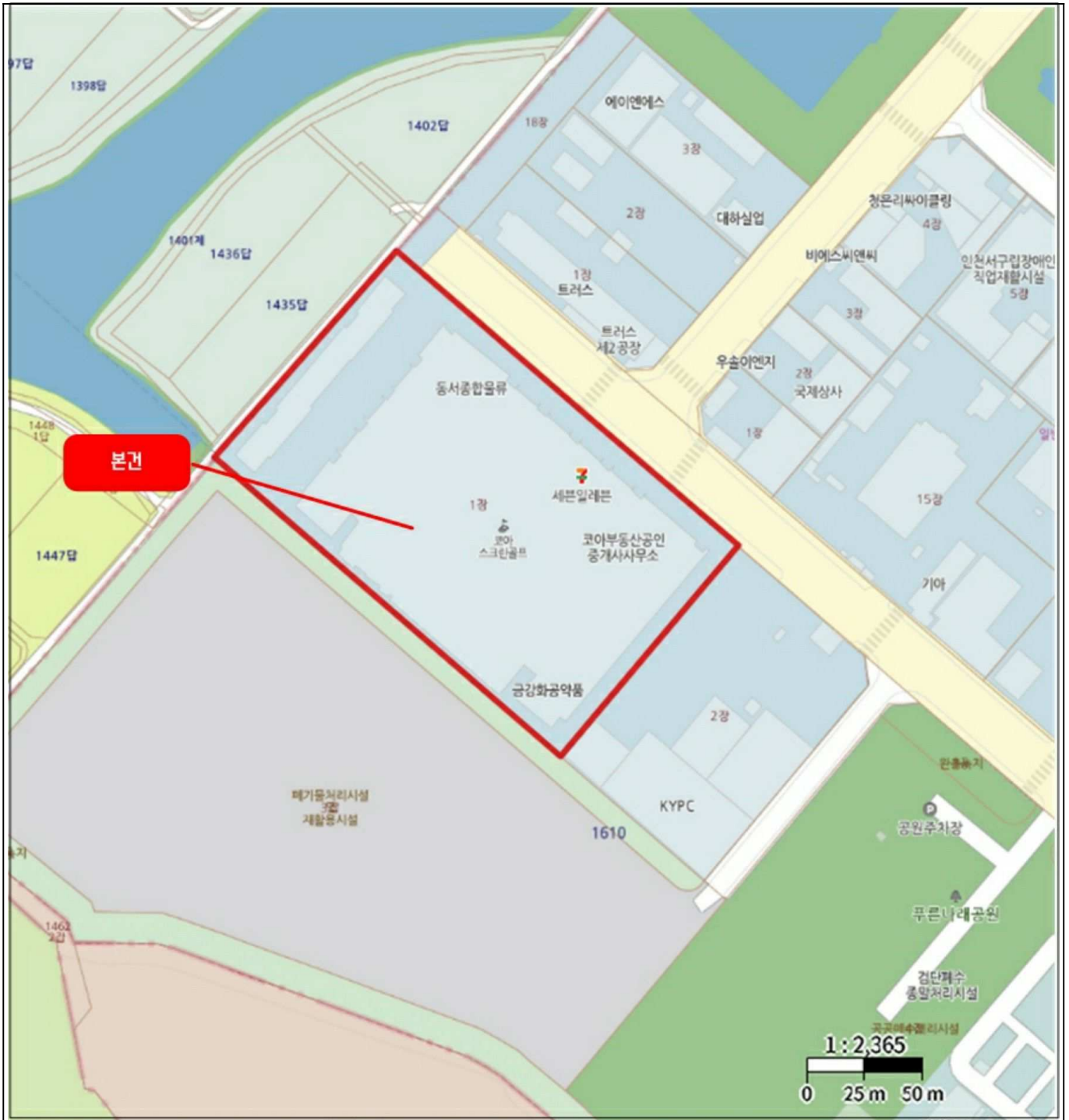


# 위치도



소재지

인천광역시 서구 오류동 1610-1 인천표면처리센터공장동 1층 109호

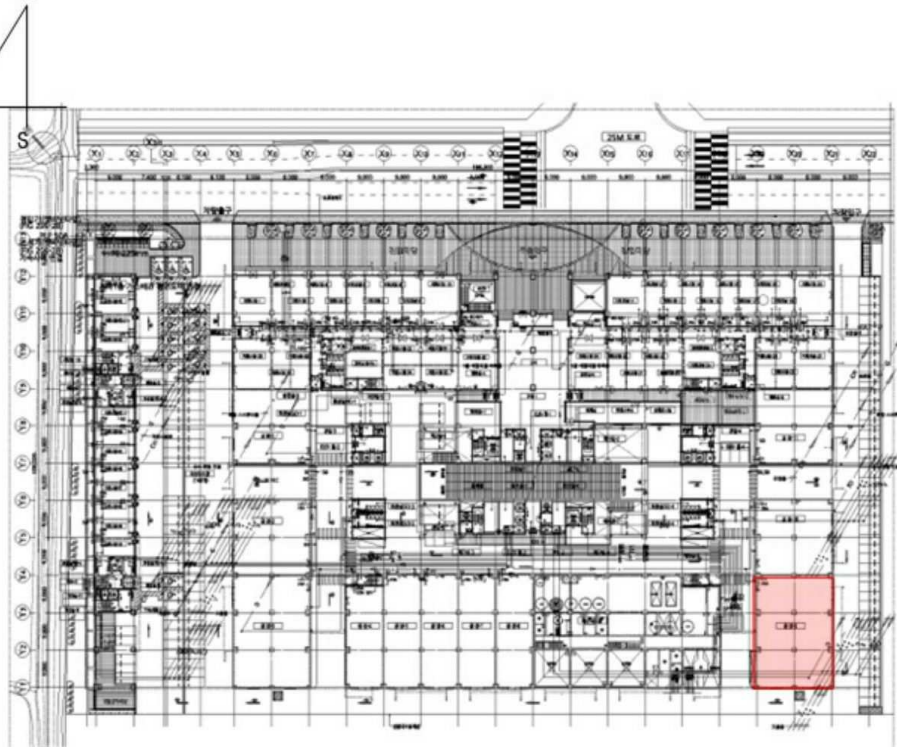


# 내부구조도



소재지 인천광역시 서구 오류동 1610-1 인천표면처리센터공장동 1층 109호

No Scale



< 1층 호별배치도 >



< 109호 내부구조도 >





(1)