

# 감정평가서

건명	변창원 소유물건(2025타경858)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규
감정서번호	c250324-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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)한국씨티감정평가법인 경인지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
정수현

(주)한국씨티감정평가법인 경인지사 지사장 정훈 (서명또는인)

감정평가액	이억이백만원정 (₩202,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	변창원 (2025타경858)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.31	2025.03.31 ~ 2025.04.10	2025.04.10	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	202,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩202,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) -					

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 고잔동 “동막역” 남동측 인근에 위치하는 구분건물로 인천 지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

- 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정 하였습니다.
- 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 31일로 합니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

### 4. 감정평가 방법

- 가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- 나. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 이에 따라 일체로 평가하였습니다.

### 5. 기타참고 사항

- 가. 본건 내부는 현장조사 시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 확인치 못하여 표준적 이용상황 및 외부관찰, 주위탐문 등으로 작성되었으므로 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 남동구 고잔동 705-15 [ 도로명주소 : 인천광역시 남동구 능허대로 583 ]				
건물명, 층, 호수	금호오션타워 7층 723호				
용도	기타공장	사용승인일	2021.06.24	전용률	-
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	공동주택 공시가격 (2024, 원)	
	55.8	59.3936	15.2255	-	

### 3. 비교사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사 례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
#1	고잔동 705-1*	*타워	6/60*	96.075	26.2149	350,000,000	2025.01.22
							2021.06.24

출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

### (2) 비교사례의 선정

인근지역 내 거래사례로 대상물건과 유사성이 높고, 기준시점 현재 시세를 적절히 반영한다고 판단되는 <사례#1>을 선정합니다.

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적인 거래로 보입니다.(1.00)

### 5. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 상업용 부동산 임대동향조사 중 자본수익률 지수를 적용하였습니다.

일련번호	기간	시점수정치	비고
가	2025.01.22.~2025.03.31	0.9958	오피스 지역:인천 2024년 04분기 : -0.56 (2024년 04분기 자료) $(1-0.0056*69/92) \div 0.9958$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

### 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례#1	일련번호 가	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공 상태의 양부 등	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사합니다.
누계		1.000		-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정 의견

### 7. 비준가격

일련 번호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
가	350,000,000	1.00	0.9958	1.000	55.8/96.075	202,424,918

### Ⅲ. 참고가격 자료

#### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	202,000,000원 내외수준
------	-------------------

#### 2. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점
							사용승인일
고잔동 705-15	금호오션타워	7/723 (본건)	55.8	15.2255	담보	160,000,000	2021.08.25
							2021.06.24
고잔동 705-1*	*타워	6/62*	65.1	17.7632	담보	219,000,000	2024.06.17
							2021.06.24
고잔동 705-1*	*타워	5/52*	58.125	15.8599	담보	200,000,000	2024.06.25
							2021.06.24

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터



# 구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1  가	인천광역시 남동구 고잔동	705-15 금호 오션타워	공장	프리캐스트 콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층					
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 능허대로583			지1층	5,410.3925				
				1층	4,905.935				
				2층~7층 각	4,908.775				
				8층	3,991.585				
				9층	2,579.67				
				10층	2,228.55				
				옥탑1층	199.745				
		인천광역시 남동구 고잔동	705-15	공장용지	일반공업지역	6,308			
		"	위지상	(내)	프리캐스트 콘크리트구조 7층 723호	55.8	55.8	202,000,000	비준가액
			1. 소유권	15.2255		15.2255			
			----- 대지권	6,308					
	<b>합 계</b>						<b>₩202,000,000.-</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 남동구 고잔동 "동막역" 남동측 인근에 위치하며 주위는 공장 및 업무시설, 지식산업센터 등이 소재합니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재합니다.

## (3) 건물의 구조

프리캐스트콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건 내 7층 723호로서,

외벽 : 복합판넬마감 등  
창호 : 샷시조 유리창호 등입니다.

## (4) 이용상태

공부상 기타공장입니다.

## (5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 가장형의 토지로서, 공장 건부지 등으로 이용 중입니다.

# 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) |          |

## (7) 인접 도로상태등

본건 남측, 서측으로 도로가 소재합니다.

## (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>, 산업시설구역(2023-06-21)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>입니다.

## (9) 공부와의 차이

없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상입니다.

# 위치도



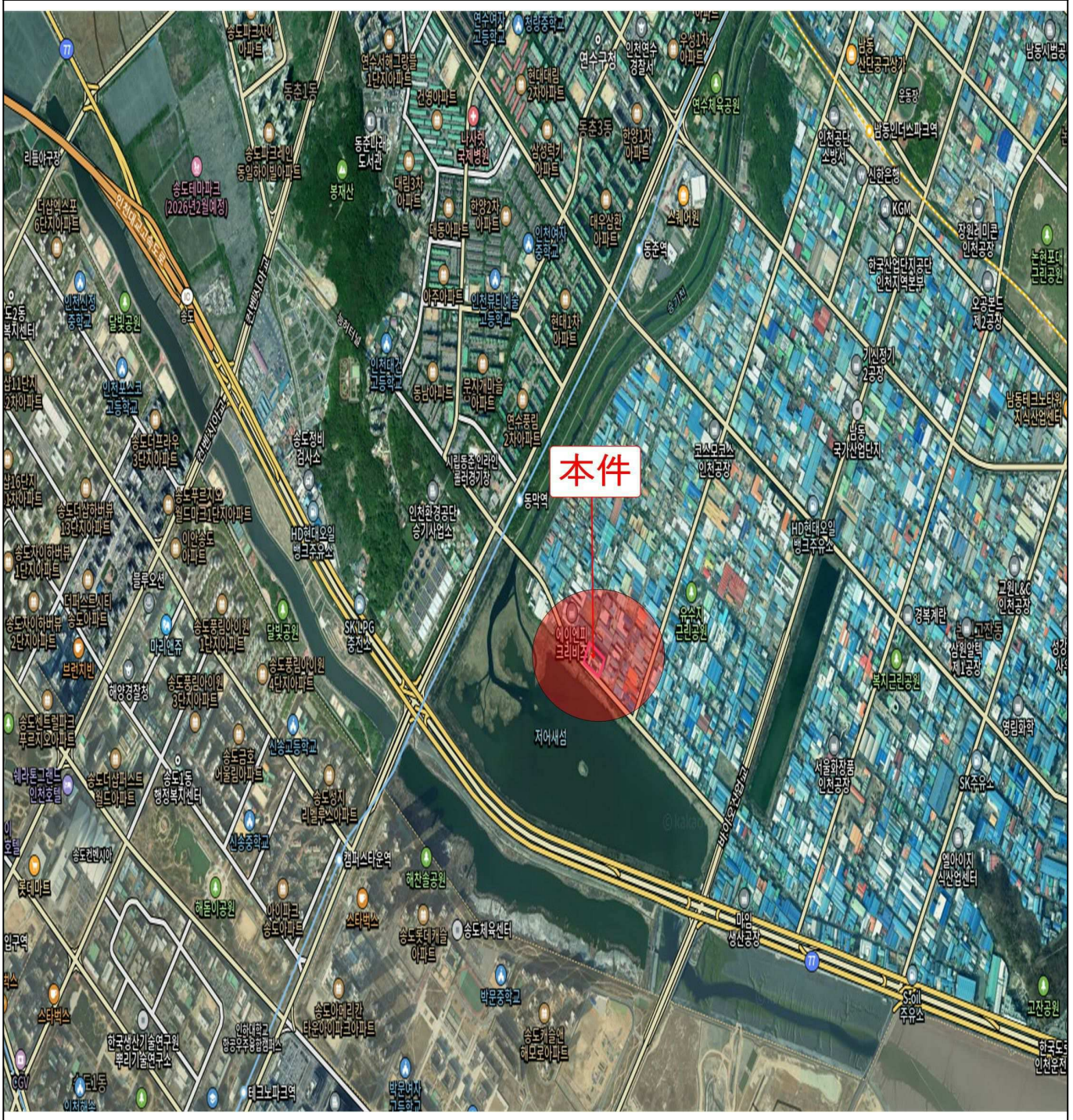
<b>소재지</b>	인천광역시 남동구 고잔동 705-15 금호오션타워 7층 723호
------------	-------------------------------------



# 위치도



소재지	인천광역시 남동구 고잔동 705-15 금호오션타워 7층 723호
-----	-------------------------------------

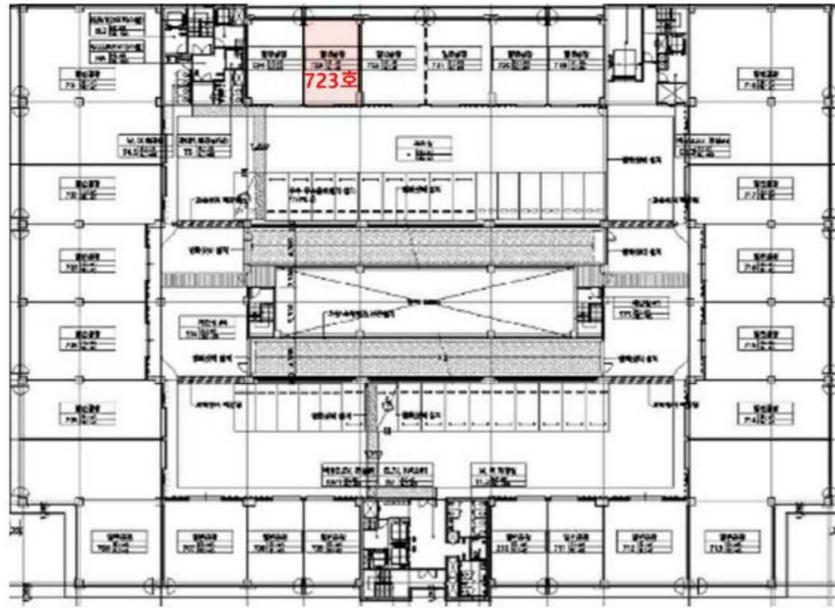


# 내부구조도



소재지

인천광역시 남동구 고잔동 705-15 금호오션타워 7층 723호



[ 호별배치도 ]

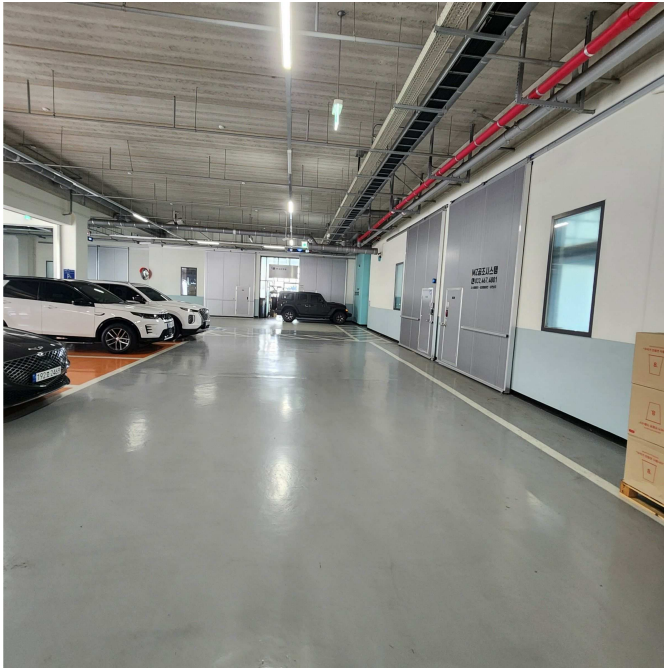


[ 내부구조도 ]

# 사 진 용 지



# 사 진 용 지



# 사 진 용 지

