

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 파산자 주식회사이온팜스의파산관재인  
문석빈 소유물건(2025타경506315)

의뢰인: 인천지방법원  
사법보좌관 김진득

감정평가서번호: 경신2025-0203

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.

경신감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
이항현

감정평가액	일십육억일천사백만원정(₩1,614,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김진득		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	파산자 주식회사 이온팜스의 파산관재인 문석빈(2025타경506315)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.14	2025.02.14	2025.02.17	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	공장	2개호  이	공장  하	2개호  여	-  백	1,614,000,000
	합계					₩1,614,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 부평구 청천동 소재 “갈산역” 북서측에서 약100미터 지점에 위치하는 남광센트렉스 제9층 제908호(전유부분면적: 295.908㎡)외 1개호에 대한 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.02.14. 일임.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 5. 그 밖의 사항

본건 기호1)과 기호2)는 벽체구분 없이 별도의 내부 인테리어 되어 일괄 사용중임.

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### II. 대상부동산의 개요

소재지		인천광역시 부평구 청천동 440-4		
건물명, 동, 층, 호수		남광센트렉스 제9층 제908호외		
용도	공장	사용승인년도		2008년
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
기호1) 908호	295.908	182.394	478.302	99.61
기호2) 909호	339.381	209.192	548.573	114.24

### III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

#### 2. 거래사례의 선정

인근지역 내에 본건과 유사한 부동산의 거래사례로 대상물건과의 물적 유사성이 같고 비교적 최근에 거래된 사례를 선정함.

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점
								사용 승인년도
#1	청천동 440-4	남광센트렉스	7층/ 70*호	164.685	55.44	420,000	감정평가 정보체계	2024. 12. 17
								2008년

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 3. 사정보정

본 거래사례는 거래당사자간의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

### 4. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 자본수익률(인천 오피스)을 활용하여 산정하되 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수를 적용하도록 함.

< 자본수익률(%)(연도별/분기별) >

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2024	0.39	0.29	0.04	-0.56

산출내역(기간 2024.12.17.~ 2025.02.14):

$$(1+((-0.0056)\times 15/92)\times (1+((-0.0056)\times 45/92) \approx 0.99635$$

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지외부 요인	외부 진출입의 용이성 차량이용의 편리성(가로폭, 구조등) 동력자원 및 노동력 확보의 용이성 대중교통의 편의성 도심지 및 상업.업무시설과의 접근성 공급 및 처리시설의 상태	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물 내 동류형의 부동산으로 외부요인은 동일함.
단지내부 요인 (건물요인)	건물의 관리상태 및 각종시설의 유무 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성 단지내 주차의 편리성 유무 건물의 구조 및 마감상태 경과년수에 따른 노후도	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물 내 동류형의 부동산으로 건물 요인 대체로 유사함.
개별적 요인	층별, 위치별, 향별 효용 (동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부평면방식, 전유면적의 비율 등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물 내 동류형의 부동산으로 개별 적요인 대체로 유사함.
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 유사함.
누 계		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00x 1.00

### 6. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격
						결정가격
1	420,000,000	1.00	0.99635	1.00	295.908/ 164.685	751,906,000 <b>752,000,000</b>
2	420,000,000	1.00	0.99635	1.00	339.381/ 164.685	862,372,000 <b>862,000,000</b>

## 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### IV. 참고가격 자료

#### 1. 평가전례

소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인
청천동 440-4	남광센트렉스	8층 825호	334.97	112.76	담보	839,000,000	2023.07.25
							2008년
청천동 440-4	남광센트렉스	2층 215호	210.17	70.75	공매	540,000,000	2023.06.20
							2008년
청천동 440-4	남광센트렉스	9층 918호	172.41	58.04	담보	460,000,000	2024.04.08
							2008년

#### 2. 유사물건의 가격수준

인근지역의 유사형 물건의 가격수준(호가)은 [2,500,000원/㎡ ~ 2,800,000원/㎡  
(전용면적기준)] 수준임.

### V. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격자료 및 기준시점 당시의 당해지역의 유사 부동산의 경기동향 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 기호1) ₩752,000,000원, 기호2) ₩862,000,000으로 결정함.

# (공장)평가명세표

소 재 지	인천광역시 부평구 청천동 440-4 남광센트렉스 제9층 제908호외 1개호
건 물 명	파산자주식회사이온팜스의파산관재인 문석빈소유물건(2025타경506315)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시  인천광역시 부평구 청천동 440-4 남광센트렉스  [ 도로명주소 ] 인천광역시 부평구 부평대로 301  철근콘크리트조 평슬라브지붕 10층  전유부분의 건물의 표시  제9층 제908호 철근콘크리트조	공장	295.908	295.908	752,000,000	공용부분 포함평가
	대지권의 목적인 토지의표시  1. 인천광역시 부평구 부평동 440-4  대지권의종류: 1. 소유권   대지권의비율: 1.	공장용지	17,875	99.61 ----- 99.61		
			17,875			



# (공장)평가명세표

소 재 지	인천광역시 부평구 청천동 440-4 남광센트렉스 제9층 제908호외 1개호
건 물 명	파산자주식회사이온팜스의파산관재인 문석빈소유물건(2025타경506315)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	대지권의비율: 1.		114.24			
			-----	114.24		
			17,875			
				토지·건물	<b>배분내역</b>	
				토 지 :	258,600,000	
				건 물 :	603,400,000	
	합 계				₩1,614,000,000.-	
		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 부평구 청천동소재 '갈산역' 북서측 약100미터 지점에 위치하며 주위 일대는 아파트형공장, 일반공장 및 근린생활시설 등이 소재하고 제반 주위환경은 무난함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 자유롭고, 인근에 버스정류장과 전철역 소재하며 제반교통상황 양호함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬라브지붕 10층내의 9층 제908호, 제909호로서,  
외벽 : 복합판넬 및 몰탈위페인팅 마감 등.  
내벽 : 페인팅 등마감.

## (4) 이용상태

908호, 909호 일단의 공장(현관표기 이온팜스)으로 이용중이 었으나 현재는 업무중지 상태로 단전 되어있음.

## (5) 설비내역

급.배수 및 위생설비, 소화전, 주차장시설 및 일반승강기 및 화물승강기설비등이 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

대체로 장방형의 토지로 등고평탄하며 아파트형 공장 및 창고, 근린생활시설 부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 약40미터, 북측으로 20미터, 남측으로 10미터의 포장도로에 각각 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역(2017-04-25), 도로(2017-04-25(저축), 공공시설구역(2013-01-30)(국가산업단지), 산업시설구역(국가산업단지), 과밀억제권역, 철도보호지구(2014-07-14), (한강)폐기물매립시설 설치제한지역,

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위치도



**소재지** 인천광역시 부평구 청천동 440-4 남광센트릭스 제9층 제908호외 1개호



# 건물개황도

< 호별 배치도 >





< >



< >



2) ( )



1) ( )



< >



< >



< >



< >