

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 김다운 소유물건(2025타경507665)

의뢰인 : 인천지방법원 경매3계 사법보좌관 오재홍

감정서번호 : OK20250226-013

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

오케이감정평가사사무소

TEL. 010-6647-8689 FAX. 0504-001-8689

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사  
김상철

金相喆 (인)

감정평가액	일억일백만원정 (₩101,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 오재홍		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김다운 (2025타경507665)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 02. 28	2025. 02. 26 ~ 2025. 02. 28	2025. 02. 28	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	101,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩101,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 남촌동 소재 '염골근린공원' 남측 인근에 위치하는 JK루체스타 지식산업센터동 제7층 제702호에 대한 인천지방법원 경매3계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙», 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 2월 28일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 26일 ~ 2025년 2월 28일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

-.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 임대미상임.


### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 내부 구조도는 소유자 및 이해관계인의 폐문부재로 인하여 건축물 현황도 및 외부관찰, 표준적 이용상황 등을 기준으로 개략적으로 작성하였으니 경매진행시 참고바람.
- ③ 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니 경매진행시 참조바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 남동구 남촌동 624-3 jk루체스타지식산업센터 제7층 제702호			
도로명주소	인천광역시 남동구 남동대로 353 (남촌동)			
	주용도	공장 381개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2020.05.04		
	건물규모	층수	지하 3층/지상 11층	
		연면적	29,364.09 m <sup>2</sup>	
비고	-			

### 2. 대상물건 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	JK루체스타 지식산업센터 7/702	오피스텔	19.47	25.336	44.806	6.373	43.45
합계 (1개호)			19.47	25.336	44.806	6.373	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	남촌동 624-3	8/82*	오피스텔	20.75	47.666	109,000,000 (@5,250,000)	2024.12.16 (2020.05.04)	-
#2	남촌동 624-3	7/70*	오피스텔	20.75	47.666	116,000,000 (@5,590,000)	2022.03.07 (2020.05.04)	-
#3	남촌동 624-3	7/71*	오피스텔	20.75	47.666	116,000,000 (@5,590,000)	2023.01.12 (2020.05.04)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

일련번호 가 : < 사례 #1 >

## (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.12.16 / 2025.02.28	
인천 오피스텔(주거용)	-0.715% (0.99285)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.11	97.89
			기준시점 당시 지수	2025.01	97.19
		산식		$1 + (97.19 - 97.89) / 97.89$ $\approx 0.99285$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ [일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(업무용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.000	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	JK루체스타 지식산업센터 /7/702	19.47	#1	5,250,000	1.000	0.99285	1.000	5,210,000	101,438,700	101,000,000
합계		19.47	-	-	-	-	-	-	-	101,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
오피스텔	산업단지내 공장지대	광대한면	5,000,000-6,000,000	

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	남촌동 624-3 7/702	오피스텔	19.47	44.806	109,000,000 (@5,560,000)	2022.01.21	기타담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(2)	남촌동 624-3 7/71*	오피스텔	19.47	44.806	114,000,000 (@5,860,000)	2025.01.15 (2020.05.04)	법원경매
(3)	남촌동624-3 7/70*	오피스텔	19.47	44.806	102,000,000 (@5,240,000)	2024.12.19 (2020.05.04)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 4. 경매동향

용도별	인천 남동구 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	7,553,000,000	5,595,699,955	74.1	101	33	32.7

(출처 : 인포케어)

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )		대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )		
가	제JK루체스타 지식산업센터 제7층 제702호	19.47	6.373		101,000,000
합계		19.47	6.373		101,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

·



## 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 남동구 남촌동 소재 "염골근린공원" 남측인근에 위치하며, 주위는 오피스텔과 지식산업센터 및 공장등이 소재하는 중소규모의 공장지대임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장등이 소재하는바 교통상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 11층 건물내 7층 702호로서

외벽:몰탈위페인팅 마감.

내벽:타일붙임및 내부인테리어 마감.

창호:샷시 창호임.

### (4) 이용상태

공히 주거용 오피스텔(원룸형)으로 이용중임.

### (5) 설비내역

기본적인 위생설비,급배수설비,승강기,화재탐지및 경보기,도시가스에 의한 난방설비 등이 구비되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지대비 등고 평탄한 장방형의 토지로서, 지식산업센터 건부지로 이용중임.

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약40미터의 포장도로에 접하고 있음.

### (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>임.

### (9) 공부와의 차이

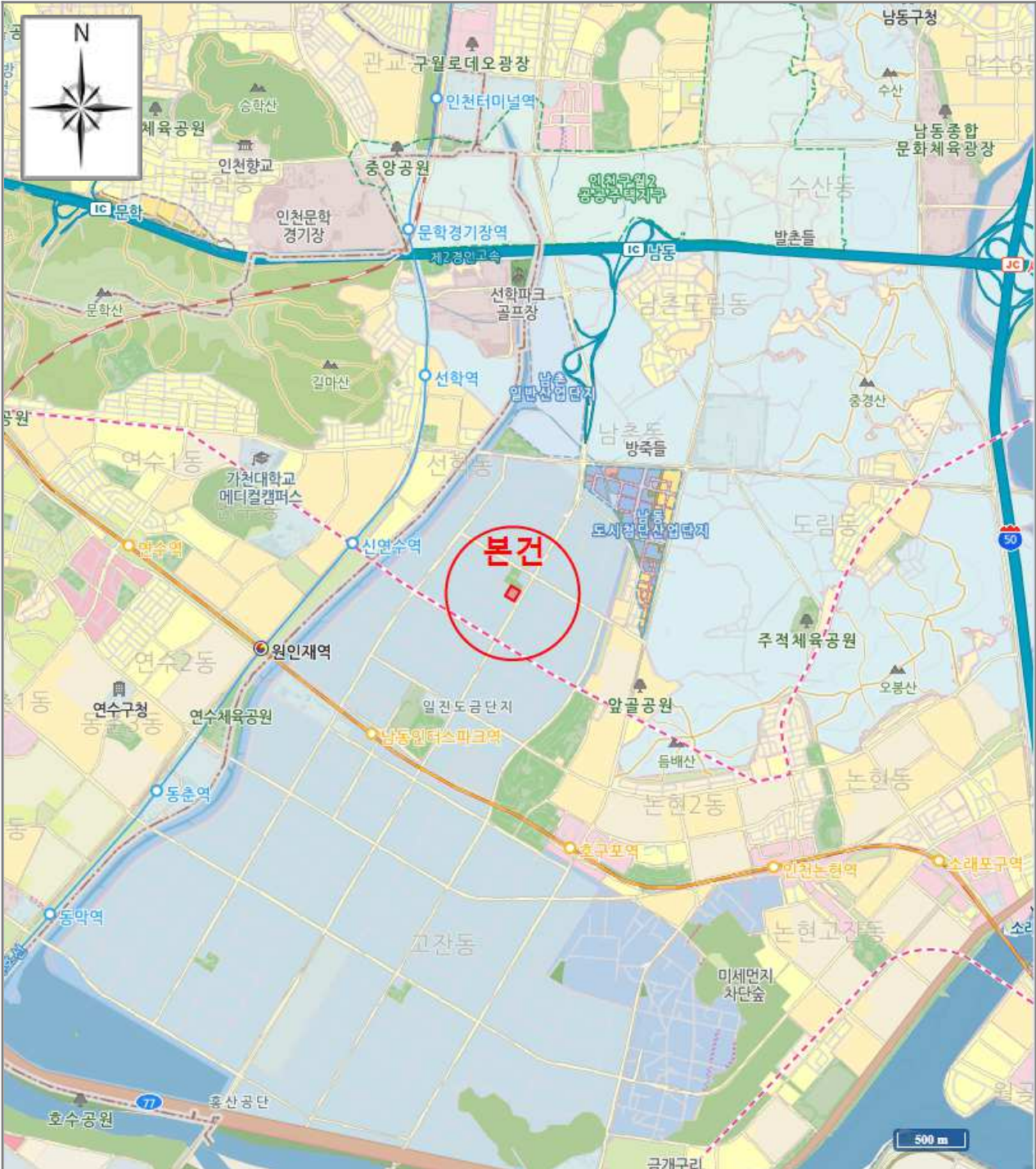
-.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

# 광역 위치도

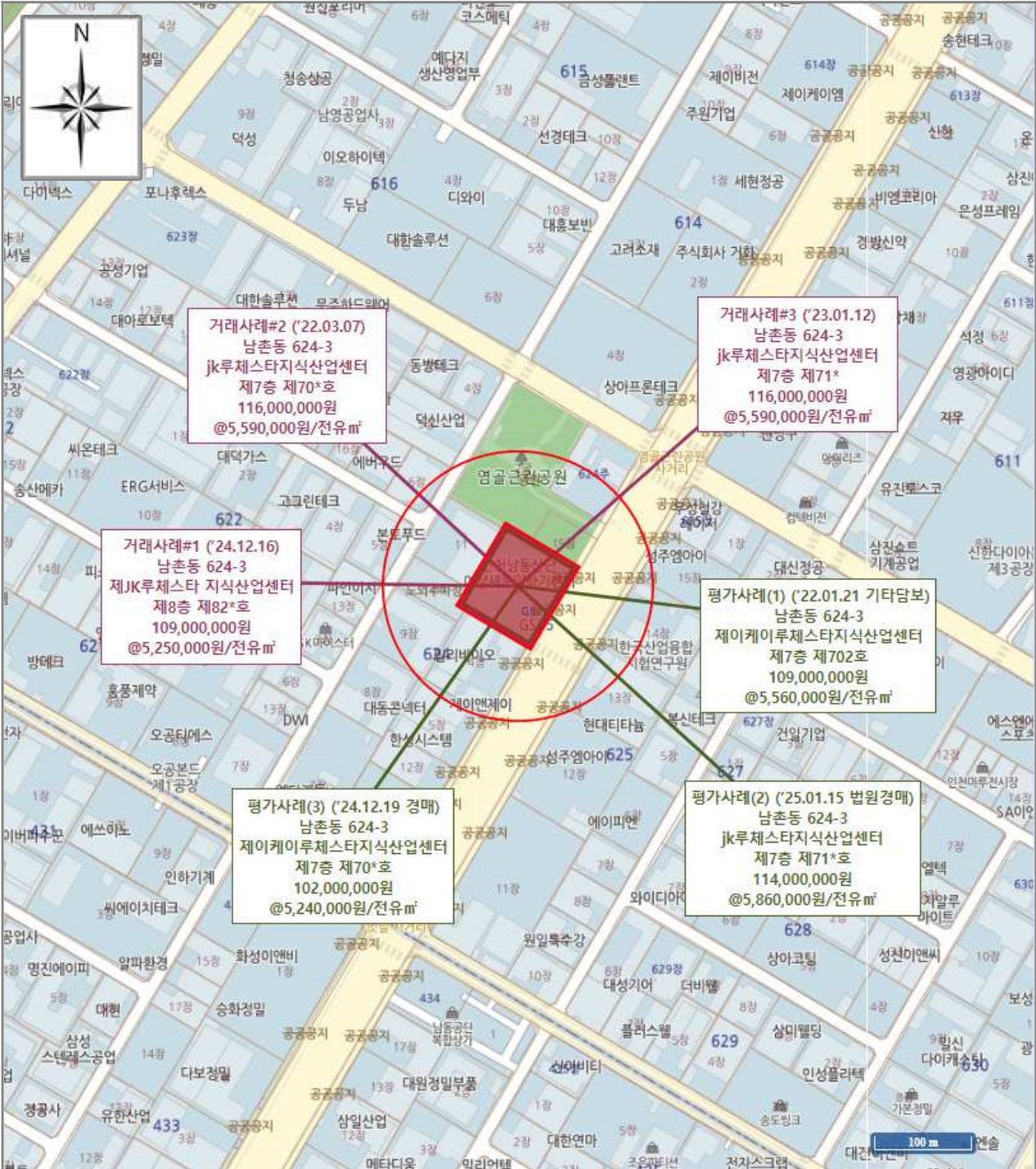
소재지	인천광역시 남동구 남촌동 624-3 jk루체스타지식산업센터 제7층 제702호
-----	--



[ 범례 ]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

# 가 격 참 고 도

소 재 지	인천광역시 남동구 남촌동 624-3 jk루체스타지식산업센터 제7층 제702호
-------	--



[ 범 례 ]

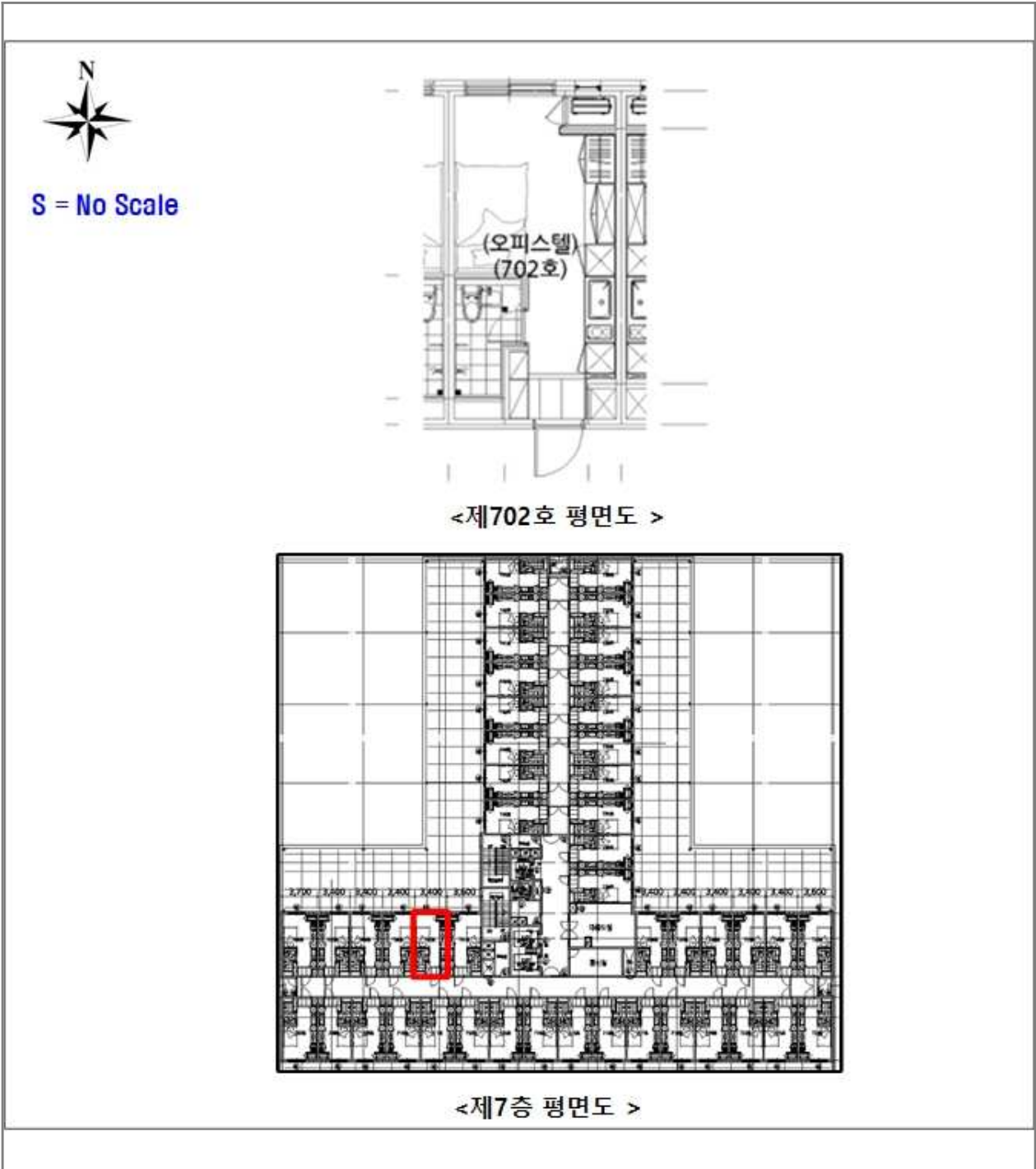
■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

# 내 부 구조 도

소재지	인천광역시 남동구 남촌동 624-3 jk루체스타지식산업센터 제7층 제702호
-----	---



# 사 진 용 지

소재지

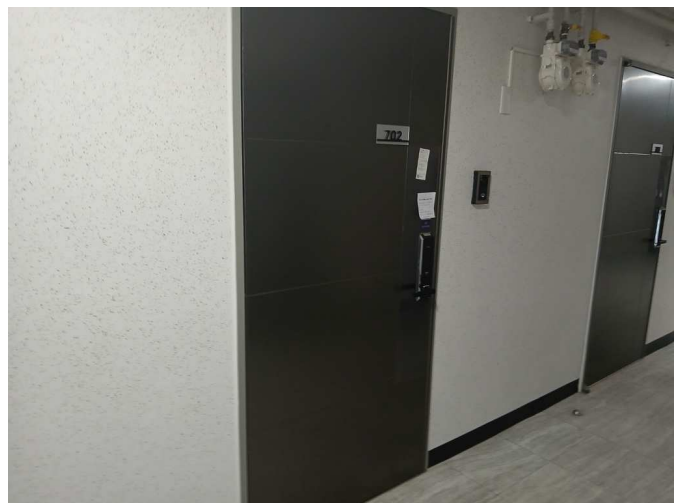
인천광역시 남동구 남촌동 624-3



본건이 속한 건물 전경



공동출입구

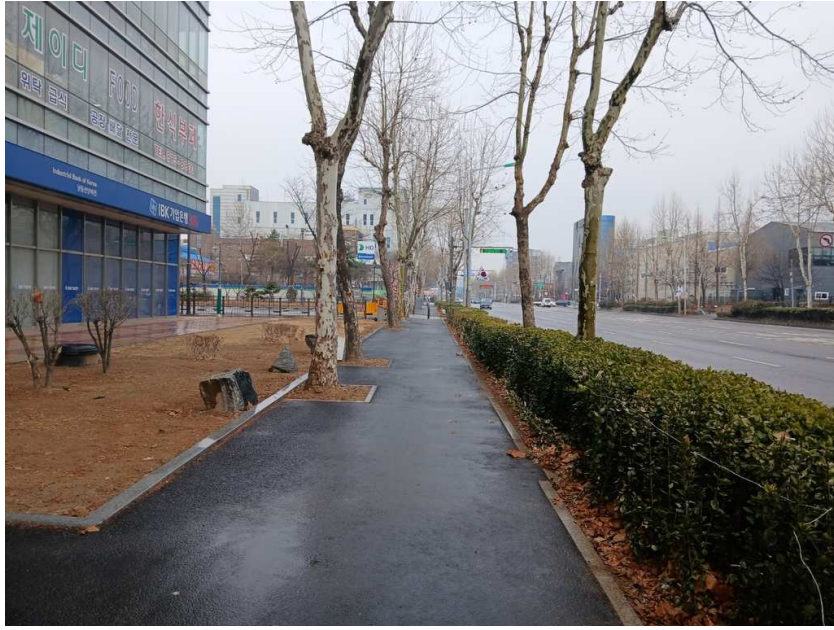


현관

# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 남동구 남촌동 624-3



주위환경1(본건 동측에서 북동측 촬영)



주위환경2(본건 동측에서 남서측 촬영)