

# 감정평가서

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정
건명	김다운 소유물건(2025타경507749)
감정서번호	DS-250307-8001

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.

도시감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
변선보

감정평가액	일억팔백만원정(₩108,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매22계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김다운 (2025타경507749)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.10	2025.03.10 ~ 2025.03.10	2025.03.26		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하여	-	108,000,000  백
	합계					₩108,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 남촌동 소재 "남동국가산업단지" 내 일반공업지역 내에 위치하는 구분 건물(제이케이루체스타지식산업센터 10층 1042호)에 대한 인천지방법원의 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "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 03월 10일을 기준시점으로 하였음.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2025년 03월 10일임.

## 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 구분소유권의 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. 토지(대지권)와 건물을 일괄평가 하였을 경우 일반적인 감정평가 기법상 감정평가액을 토지·건물로 구분하기 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 토지와 건물의 가격을 '구분건물 감정평가 명세표'에 배분하여 표기하였음. 토지와 건물의 가격 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 결정하였으므로 참고하기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 기타 참고사항

- 1) 본건 부동산의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였음.
- 2) 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 내부를 확인하지 못한 바, 집합건축물대장 상 등록된 건축물현황도면, 호별 표시, 탐문조사 및 외부관찰 등에 의거 확인하였으니 경매 진행시 필히 참고바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

<b>소재지</b>	인천광역시 남동구 남촌동 624-3 [도로명 주소] 인천광역시 남동구 남동대로 353		
<b>건물명</b>	제이케이루체스타 지식산업센터	<b>구조</b>	철근콘크리트구조 평스라브지붕
<b>주용도</b>	공장	<b>사용승인일</b>	2020.05.04
<b>층수</b>	지상 11층 / 지하 3층	<b>건축면적 연면적</b>	2,493.42m <sup>2</sup> 29,364.09m <sup>2</sup>

일련 번호	층·호	용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공유면적 (m <sup>2</sup> )	공급면적 (m <sup>2</sup> )	대지권면적 (m <sup>2</sup> )	전용률 (%)
1	10층 1042호	오피스텔	20.75	26.916	47.666	6.79	43.53

## 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
#가	남촌동 624- ****루체스타 지식산업센터	8층 8**호	20.75	109,000,000	5,253,012	2024.12.16
						2020.05.04
#나	남촌동 624- ****루체스타 지식산업센터	10층 10**호	20.75	116,000,000	5,590,361	2022.06.10
						2020.05.04

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 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단되는 **거래사례 #가** 를 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 ]

<b>지 수 유 형</b>	오피스텔 매매가격지수	<b>지 역</b>	인천광역시
----------------	-------------	------------	-------

오피스텔

지역 : 인천광역시(24.12.16~25.03.10)

거래시점 : 2024.12.16, 2024년11월 지수를 적용함

기준시점 : 2025.03.10, 2025년01월 지수를 적용함

2024.12.16 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 97.89

2025.03.10 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 96.89

시점수정치 :  $96.89/97.89 \approx 0.98978$

<b>시점수정치 결정</b>	<b>0.98978</b>
-----------------	----------------

## 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, 경과년수에 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

본건기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	#가	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.000</b>
결정의견	본건은 거래사례와 상호 대등함.					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(m <sup>2</sup> )		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
1	109,000,000	1.000	0.98978	1.000	20.75	20.75	107,886,020	108,000,000

## 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	남촌동 624- ****루체스타 지식산업센터	10층 10**호	20.75	108,000,000	2025.03.06	법원경매
				5,204,819	2020.05.04	
B	남촌동 624- ****루체스타 지식산업센터	9층 9**호	20.75	114,000,000	2025.03.04	법원경매
				5,493,976	2020.05.04	

##### 2) 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	전유면적당 가격수준(원/전유m <sup>2</sup> )	비 고
본건 소재 건물	오피스텔	위치 및 층 등에 따라 5,000,000원~5,500,000원 내외 수준	유사 전유면적 기준

##### 3) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[ 출처 : 인포케어 ]

구 분	인천광역시		남동구		비 고
	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	
집합건물/ 오피스텔 (주거)	71.85	73.13	78.85	79.04	최근 1년 평균
	72.10	74.59	77.51	77.52	최근 6개월 평균

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

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

(단위 : 원)

기호	건물명·동·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가액	비고
1	제이케이루체스타 지식산업센터 10층 1042호	20.75	6.79	108,000,000	-
<b>합 계</b>				<b>108,000,000</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 남동구 남촌동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 남동대로353	624-3 제이케이 루체스타 지식산업 센터	공장 (지식산업 센터)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 11층	지3층	3,471.61		108,000,000	비준가액 공용면적 포함				
					지2층 - 지1층 각	3,775.38							
					1층	1,600.82							
					2층 - 5층 각	2,215.09							
					6층	1,360.39							
					7층 - 10층 각	1,388.99							
					11층	964.19							
					1. 동소	624-3	대			일반공업지역	4,367.3		
					(내)					철근콘크리트구조			
					10층 1042호						20.75	20.75	
				6.79									
1 소유권대지권				4,367.3x-----	6.79								
				4,367.3									
					토지·건물								
					토 지 :		배분내역						
					건 물 :		32,400,000						
							75,600,000						
<b>합 계</b>							<b>₩108,000,000.-</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 남촌동 소재 '남동국가산업단지' 내에 위치하며, 주위는 지식산업센터, 중소규모공장 및 근린생활시설 등이 소재하는 공장지대로 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하3층 지상11층 건물 내 10층 1042호로서,  
(사용승인일 : 2020.05.04)

외 벽 : 화강석 붙임 및 일부 페인팅 마감 등,  
창 호 : 샷시 창호 마감 등임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비 및 주차시설 등이 구비되어 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

인접필지 대비 등고평탄한 가장형의 토지로서 '지식산업센터' 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 약 40m 내외의 포장도로에 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

-.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	인천광역시 남동구 남촌동 624-3 제이케이루체스타지식산업센터 10층 1042호
------------	--



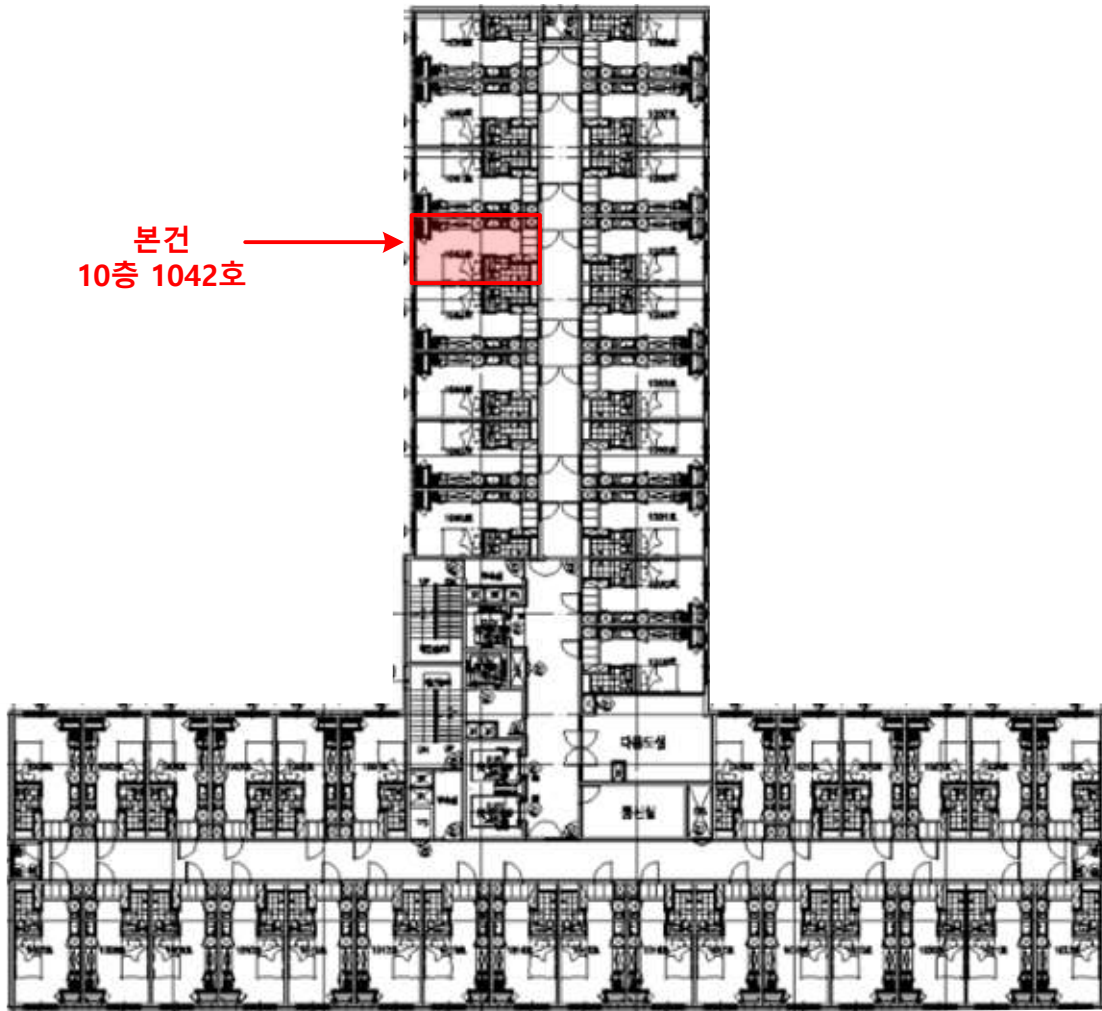


# 호 별 배치도

소재지

인천광역시 남동구 남촌동 624-3 제이케이루체스타지식산업센터  
10층 1042호

**No Scale**



본건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등의 사유로 내부구조도는 건축물현황도 및  
외부관찰 등을 토대로 작성하였으니 경매진행시 유의하시기 바랍니다.

# 사 진 용 지



본건 소재 건물 전경

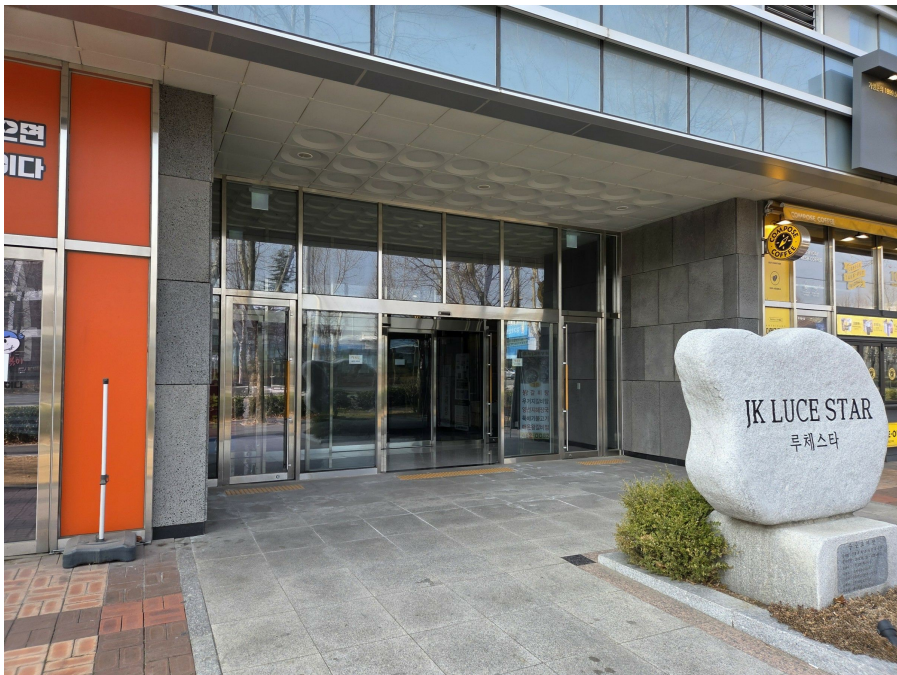


본건 소재 건물 전경

# 사 진 용 지



주차장 입구

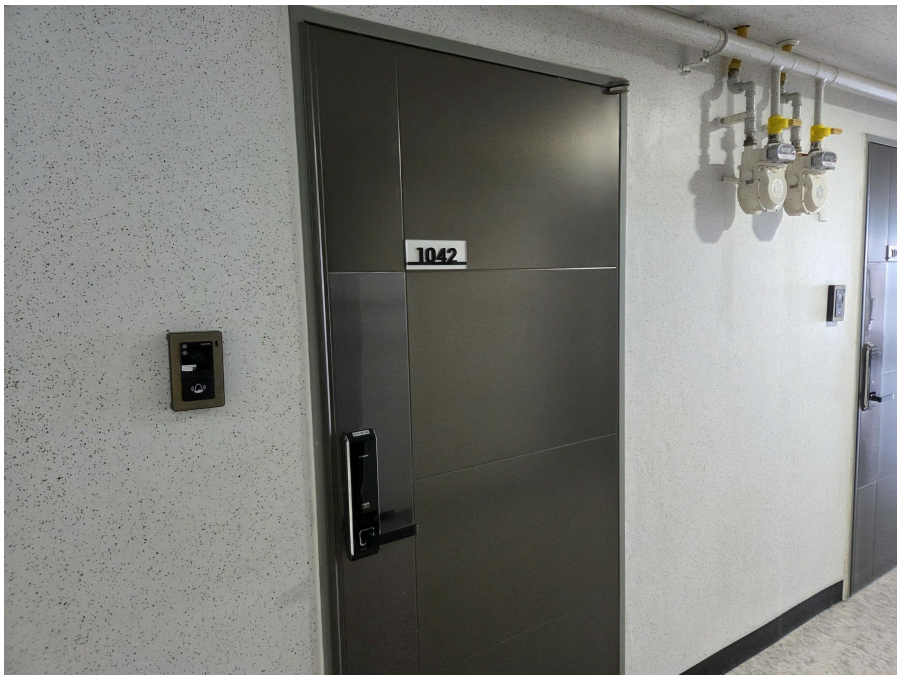


공동 출입구

# 사 진 용 지



10층 복도



본건 현관

# 사 진 용 지



지하 주차장



주위환경