

감정평가서

건명	주식회사 테이저솔루션 소유물건 (2025타경507893)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규
감정서번호	YH25031701



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.

영화감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	칠억칠천오백만원정 (₩775,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매11계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 테이저솔루션 (2025타경507893)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.21	2025.03.20 ~ 2025.03.21	2025.03.24	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	775,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩775,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 “남동공단근린공원” 북측 인근에 위치하는 남동에스디타워지식산업센터 제1동 제3층 제301호 및 제302로서 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준시점 등

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 21일로 하였음.

3. 실지조사 기간 및 내용

본건에 대한 실지조사는 2025.03.20. ~ 2025.03.21일 실시하였으며, 본건에 대한 현장 조사시 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부구조, 상태를 확인하지 못하여 건축물대장 건축물현황도상의 표준적 이용상황 및 외부관찰에 의거하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항 및 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가조건

본건에 대하여 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가 조건은 없음.

III. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분건물은 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 평가하고, 거래사례비교법으로 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 함)을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의거 다른 하나 이상의 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항의 단서에 의거 부득이 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하여 인근 유사부동산의 정상적인 거래가격수준, 평가선례 등을 참고가격으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

IV. 기타 참고사항

본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격을 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지		인천광역시 남동구 논현동 429-10 [도로명주소 : 인천광역시 남동구 은봉로 55]			
건물명, 층, 호수		남동에스디타워지식산업센터 제1동			
용도		기타공장	사용승인일		2021.07.30
구분	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대대지권(㎡)
기호(1)	3/301	86.3	92.65	178.95	25.79
기호(2)	3/302	102	109.51	211.51	30.48

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분 구분상의 “주” 부분을 합산적용함.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/층	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원/전유면적)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	논현동 429-10	남동 SD타워	1/3	102	30.48	420,000,000 (4,117,647)	감정평가 정보체계	2025.03.17
								2021.07.30
#2	논현동 429-10	남동 SD타워	1/3	102	30.48	430,000,000 (4,215,686)	감정평가 정보체계	2025.03.17
								2021.07.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

가격형성에 있어서 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역 거래사례로 대상물건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 <사례#1>을 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업으로 정상적인 거래사례로 보이는바 별도의 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

사례는 구분건물로서 비교가능성이 있다고 판단되는 한국부동산원이 발표하는 상업용 부동산 지역별 자본수익률(집합상가)를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당분기의 자본수익률이 미고시된 경우 직전분기의 자본수익률을 적용함.

인천광역시	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기
2024년	0.13	0.38	-0.16	-0.44

- 시점수정치의 산출

- ▶ 사례#1의 거래시점(2025.03.17) ~ 분건 기준시점(2025.03.21)
(2025.1/4 분기 이후 자본수익률은 미고시 상태로, 발표된 2024.4/4 분기 연장 적용함)

- ▶ 시점수정치

$$(1-0.0044 \times 5/92) \approx 0.99976$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

- 기호(1),(2) / 거래사례(1)

구 분		격차율 (본건/사례)	비 고
요인구분	세 부 항 목		
외부요인	외부진출의 용이성, 차량이용의 편리성 (가로의 폭, 구조등), 동력자원 및 노동력 확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	거래사례와 전반적인 외부요인은 유사함
건물요인	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 임주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용, 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도 등	1.00	거래사례와 전반적인 건물요인은 유사함
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	거래사례와 전반적인 개별요인은 유사함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	거래사례와 전반적인 기타요인은 유사함
격차율의 결정		1.00	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격의 산정

구분	거래사례 (원/)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격 (원/)
기호(1)	420,000,000	1.00	0.99976	1.00	86.3/102	355,268,000
기호(2)	420,000,000	1.00	0.99976	1.00	102/102	419,899,000

VI. 참고가격 자료 - 인근 평가사례

소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액 (원/전유면적)	기준시점
							사용승인일
논현동 429-10	남동 SD타워	1/5	64.96	19.41	담보	255,000,000 (3,925,493)	2025.02.13
							2021.07.30
논현동 429-10	남동 SD타워	1/9	102	30.48	담보	374,000,000 (3,666,667)	2024.03.28
							2021.07.30

VII. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호(1) : 355,000,000원

기호(2) : 420,000,000원

합 계 : 775,000,000원

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되므로, 비준가격을 중시하되 평가목적에 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

(구분건물)감정평가명세표

소 재 지	인천광역시 남동구 논현동 429-10 남동에스디타워지식산업센터 1동 3층 301호						
건 물 명	주식회사 테이저솔루션 소유물건(2025타경507893)						
기 호	구 분	지 목 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1	인천광역시 남동구 논현동 429-10 남동에스디타워지식산업센터 제1동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 은봉로 55 일반철골구조 패널지붕 10층	공장	1층	2,634.58			
			2층	446.4			
			3층	2,634.58			
			4층	2,462.86			
			5층	2,634.58			
			6층	2,634.58			
			7층	2,634.58			
			8층	2,634.58			
			9층	2,634.58			
			10층	1,547.84			
			동소 429-10	공장용지	3,300.7		

(구분건물)감정평가명세표

소 재 지	인천광역시 남동구 논현동 429-10 남동에스디타워지식산업센터 1동 3층 301호
건 물 명	주식회사 테이저솔루션 소유물건(2025타경507893)

기 호	구 분	지 목 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
(1)		내)일반 철골구조 제3층 제301호	86.30	86.3	355,000,000	
		소유권	25.79	25.79		
		1.----- 대지권	3,300.7			
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	99,400,000	
				건 물 :	255,600,000	
(2)		내)일반 철골구조 제3층 제302호	102	102	420,000,000	
		소유권	30.48	30.48		
		1.----- 대지권	3,300.7			
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	117,600,000	
				건 물 :	302,400,000	
합 계					₩775,000,000.-	
		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 남동구 논현동 소재 "남동공단근린공원" 북측 인근에 위치하며, 주위는 공업용 부동산이 밀집한 공장지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 수인분당선 "남동인더스파크역" 및 버스정류장이 소재한바 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

일반철골구조 패널지붕 10층건내 제3층 제301호, 제302호로서
외벽 : 석재붙임 및 강화유리 등 마감
내벽 : 몰탈위페인트 마감
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

기호(1),(2) 공히 공부상 기타공장으로 이용중이며, 기준시점 현재 폐문상태임.

(5) 설비내역

급,배수설비, 위생설비, 승강기설비, 화재탐지 및 소화설비, 주차설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로서, 공장 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 노폭 약 25미터 내외의 포장도로와 접함.

(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) |

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역, 지구단위계획구역(2024-03-04)(인천광역시 고시 제2024-45호), 가축사육 제한구역(2013-03-08)(문의:남동구환경보전과 032-453-2343) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 재생사업구역(2019-08-19) <산업입지 및 개발에 관한 법률>, 국가산업단지 <산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역(2023-06-21) <산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 성장관리권역 <수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

상세 임대내역은 미상임.

광역 위치도



소재지	인천광역시 남동구 논현동 429-10 남동에스티타워 지식산업센터 1동 3층 301호 외
-----	--



위 치 도

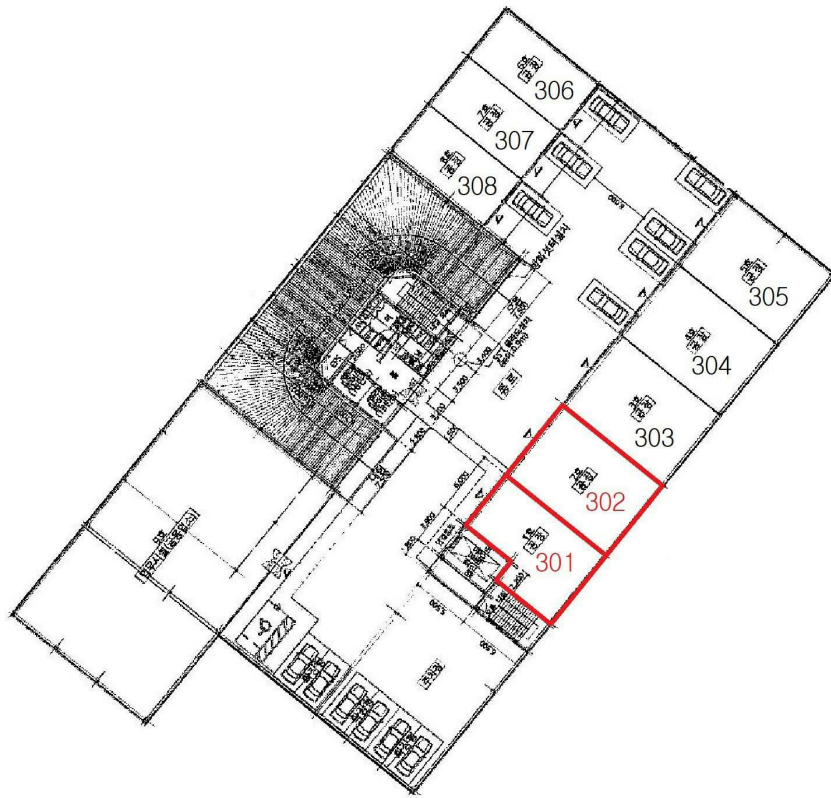


소재지

인천광역시 남동구 논현동 429-10 남동에스디타워 지식산업센터 1동 3층 301호 외



건물개황도



본건(남동에스디타워지식산업센터 제1동 제3층 제301호, 제302호)



3



301

