

# 감정평가서

건명	주식회사 모카컴퍼니 소유물건 (2024타경579583)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철
감정서번호	부성20241217-03

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.

부성감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

지태식

감정평가액	일십억사천삼백만원정(₩1,043,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 모카컴퍼니 (2024타경579583)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.24	2024.12.24	2024.12.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	--	1,043,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩1,043,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 평가의 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 오류동 소재 “검단일반산업단지” 내에 위치하는 블루텍 제5층 제공존-556호, 제11층 제공존-1127호, 제공존-1128호의 구분건물로, 경매 목적을 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.12.24을 기준시점으로 함.

### 5. 기타 참고사항

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 서구 오류동 1656- 1 [도로명 주소] 인천광역시 서구 보들로 158		
건물명/층/호수	기호(1) : 블루텍 제5층 제공존- 506호 기호(2) : 블루텍 제11층 제공존- 1127호 기호(3) : 블루텍 제11층 제공존- 1128호		
용도	공장(지식산업센터)	사용승인일	2016.08.19
기호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
(1) (제5층 제공존- 506호)	110.88	88.85	34.48
(2) (제11층 제공존- 1127호)	143.37	114.88	44.59
(3) (제11층 제공존- 1128호)	136.29	109.21	42.38

\* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	인천광역시 서구 오류동 1656-1	블루텍	8층 공존-840호	154.62	48.09	410,000,000	2,651,662	2023.08.16
								2016.08.19
B	인천광역시 서구 오류동 1656-1	블루텍	6층 공존-627호	198.57	61.75	510,000,000	2,568,363	2023.03.31
								2016.08.19

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처 : 등기사항전부증명서

#### (2) 비교 사례의 선정

상기 사례는 본건 인근의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래되어 사례로 비교성이 높다고 판단되어 기호(A)를 비교 사례로 선정함.

### 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상 거래사례로 판단됨. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정치의 산정

(2023.08.16 ~ 2024.12.24)

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 자본수익률 지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “인천 오피스 자본수익률지수”를 활용하여 산정하였으며, 기준시점 당시 가격지수가 공시되지 않은 경우 가장 최근의 가격지수를 기준하였음.

오피스

인천

2023년 03분기 : -0.07

2023년 04분기 : -0.03

2024년 01분기 : 0.39

2024년 02분기 : 0.29

2024년 03분기 : 0.04

2024년 04분기 : 0.04 (2024년 03분기 자료)

$$(1-0.0007 \times 46/92) \times (1-0.0003) \times (1+0.0039) \times (1+0.0029) \times (1+0.0004) \times (1+0.0004 \times 85/92) \\ \approx 1.00693$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교치의 산정

**[ 본건 기호(1) / 거래사례(A) ]**

요인구분	세부항목	비교치	비고
단지외부요인	외부진출의 용이성	1.00	대체로 대등시됨.
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	동력자원 및 노동력확보의 용이성		
	대중교통의 편의성		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	공급 및 처리시설의 상태 등		
단지내부요인	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	1.00	대체로 대등시됨.
	입주업체의 용도 및 지원시설의 규모		
	단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성		
	단지내 주차의 편리성 유무		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도 등		
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	대체로 대등시됨.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부평면방식		
	전유면적의 비율 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등시됨.
비교치계	<b>1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00</b>	<b>1.000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[ 본건 기호(2),(3) / 거래사례(A) ]

요인구분	세부항목	비교치	비고
단지외부요인	외부진출의 용이성	1.00	대체로 대등시됨.
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	동력자원 및 노동력확보의 용이성		
	대중교통의 편의성		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	공급 및 처리시설의 상태 등		
단지내부요인	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	1.00	대체로 대등시됨.
	입주업체의 용도 및 지원시설의 규모		
	단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성		
	단지내 주차의 편리성 유무		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도 등		
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	대체로 대등시됨.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부평면방식		
	전유면적의 비율 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등시됨.
비교치계	<b>1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00</b>	<b>1.000</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	사례 가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격(원)	시산가액(원)
1	410,000,000	1.00	1.00693	1.000	110.88/154.62	296,054,000	296,000,000
2	410,000,000	1.00	1.00693	1.000	143.37/154.62	382,803,000	383,000,000
3	410,000,000	1.00	1.00693	1.000	136.29/154.62	363,900,000	364,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고 가격자료

### 1. 인근지역 유사 부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 2,670,000원/㎡ 내외임.

### 2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권(㎡)	평가금액(원)	평가목적	기준시점
								사용승인일
A	인천광역시 서구 오류동 1656-1	블루텍	7층 공존-711호	116.64	36.27	313,000,000	경매	2024.11.26
								2016.08.19
B	인천광역시 서구 오류동 1656-1	블루텍	6층 공존-633호	98.01	30.48	280,000,000	경매	2024.02.16
								2016.08.19

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액 : 1,043,000,000원

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	인천광역시 서구 오류동 1656-1	블루텍	제5층 제공존-506호	110.88	34.48	296,000,000
2	인천광역시 서구 오류동 1656-1	블루텍	제11층 제공존-1127호	143.37	44.59	383,000,000
3	인천광역시 서구 오류동 1656-1	블루텍	제11층 제공존-1128호	136.29	42.38	364,000,000
	합계					<b>1,043,000,000</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 서구 오류동 [도로명 주소] 인천광역시 서구 보들로 158	1656-1 블루텍	공장 (지식산업 센터), 지식 산업센터 지원시설 (제1종 및 2종근린 생활시설, 기숙사, 어린이집)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층  지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 ~ 5층 (각) 6층 ~ 7층 (각) 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층				
						20,497.3		
						6,348.34		
						13,450.82		
						15,826.22		
						12,570.53		
						12,222.89		
						12,207.09		
						12,424.21		
						5,809.03		
						7,366.01		
						7,217.34		
						1,067.99		
						829.7		
						581.53		
						306.27		
						인천광역시 서구 오류동	1656-1	공장용지
	기호(1)			(내) 제5층 공존-506호 철근콘크리트구조	110.88	110.88	296,000,000	비준가액
			1. 소유권	34.48		34.48		
			----- 대지권	26,441.9				
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 88,800,000 207,200,000

# 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 서구 오류동 [도로명 주소] 인천광역시 서구 보동로 158	1656-1 블루택	공장 (지식산업 센터), 지식 산업센터 지원시설 (제1종 및 2종근린 생활시설, 기숙사, 어린이집)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층  지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 ~ 5층 (각) 6층 ~ 7층 (각) 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층				
					20,497.3			
					6,348.34			
					13,450.82			
					15,826.22			
					12,570.53			
					12,222.89			
					12,207.09			
					12,424.21			
					5,809.03			
					7,366.01			
					7,217.34			
					1,067.99			
					829.7			
					581.53			
306.27								
	인천광역시 서구 오류동	1656-1	공장용지	일반공업지역	26,441.9			
	기호(2)			(내) 제11층 공존-1127호 철근콘크리트구조	143.37	143.37	383,000,000	비준가액
			1. 소유권	-----	44.59			
			-----	-----		44.59		
			대지권		26,441.9			
							토지·건물	
							토 지 :	114,900,000
							건 물 :	268,100,000
							배분내역	



# 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 서구 오류동 소재 "검단일반산업단지" 내에 위치하고, 주위는 중·소규모의 일반공장, 소규모 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 버스정류장이 인근에 소재한 바 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 중

제5층 제공존-506호, 제11층 제공존-1127호, 제11층 제공존-1128호로서,

외벽 : 화강석 붙임 및 강화유리 등 마감.

내벽 : 에폭시 등 마감.

창호 : 알루미늄샷시 창호임.

## (4) 이용상태

기호(1)~(3) : 공장(아파트형공장)임.

## (5) 설비내역

승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 공동위생설비 등 되어있음.

# 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

가장형 토지로서, 아파트형공장(지식산업센터) 및 지식산업센터 지원시설 (제1,2종근린생활시설, 기숙사 등) 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

북서측으로 로폭 약 25미터, 북동측 및 남서측으로 로폭 약 12미터의 아스팔트 포장도로와 접하며, 도로상태는 양호함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역, 지구단위계획구역(뷰티폴파크), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로2류 (폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구조례 제1749호) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	인천광역시 서구 오류동 1656-1 블루텍 5층 공존-506호외
-----	-------------------------------------



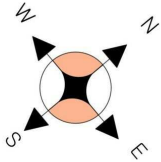
# 상세위치도



<b>소재지</b>	인천광역시 서구 오류동 1656-1 블루텍 5층 공존-506호외
------------	-------------------------------------

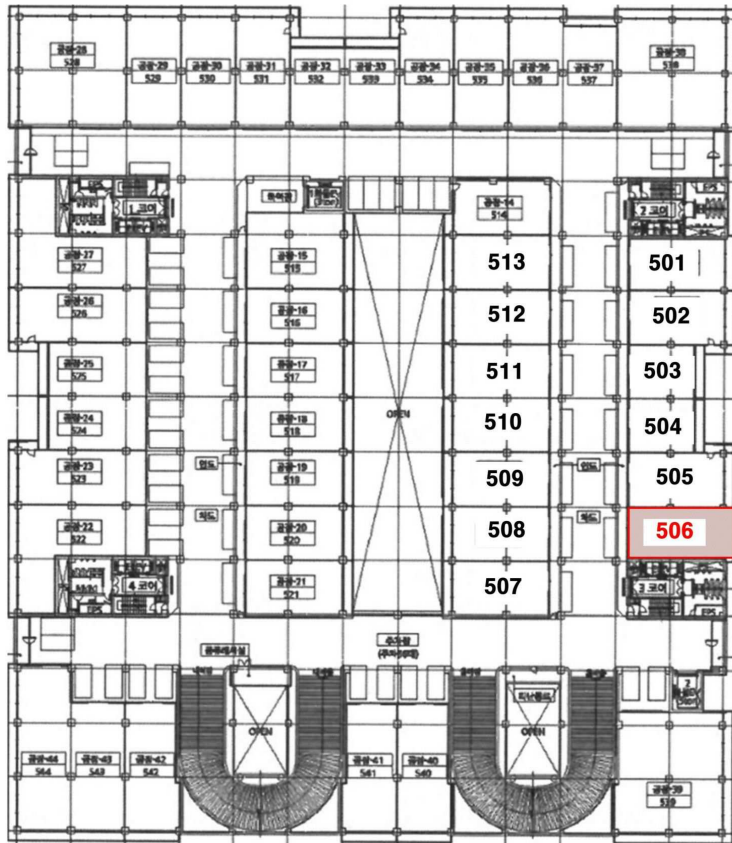


# 건물개황도



## 호별 배치도

임의 축척



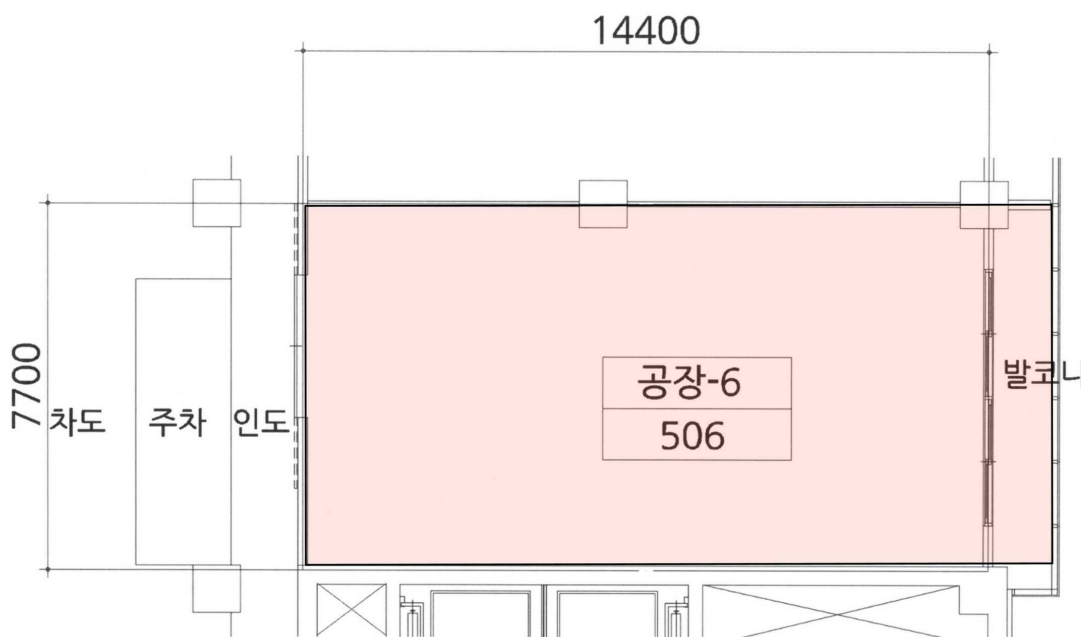
**기호1**  
**(블루텍 5층공존-506호)**

# 건물개황도

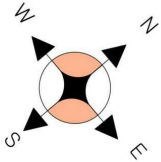
## 구조도

임의 축척

**기호1 (블루텍 5층공존-506호)**



# 건물개황도

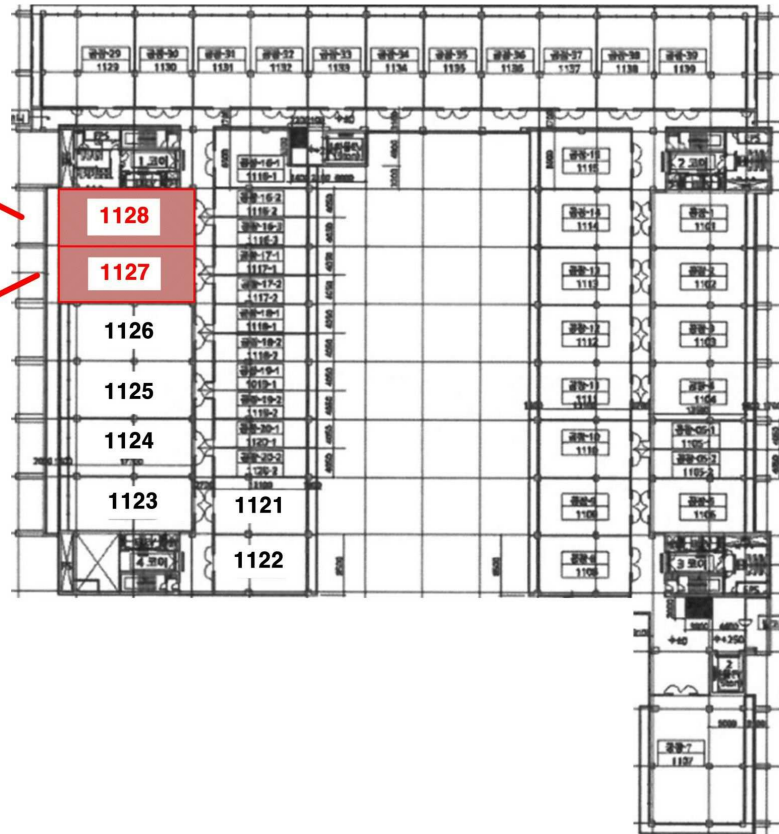


## 호별 배치도

임의 축척

**기호3**  
(블루텍 11층공존-  
1128호)

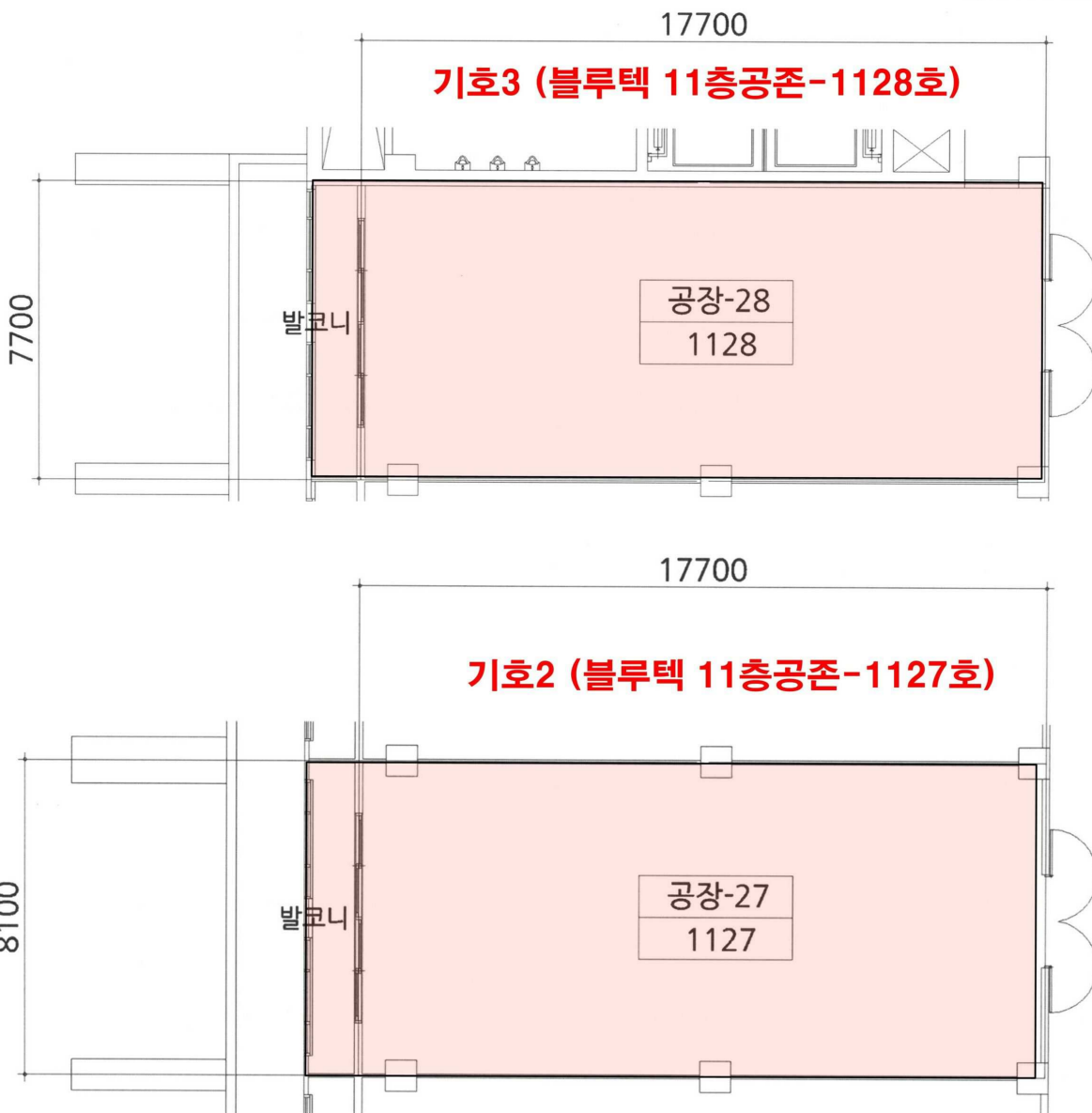
**기호2**  
(블루텍 11층공존-  
1127호)

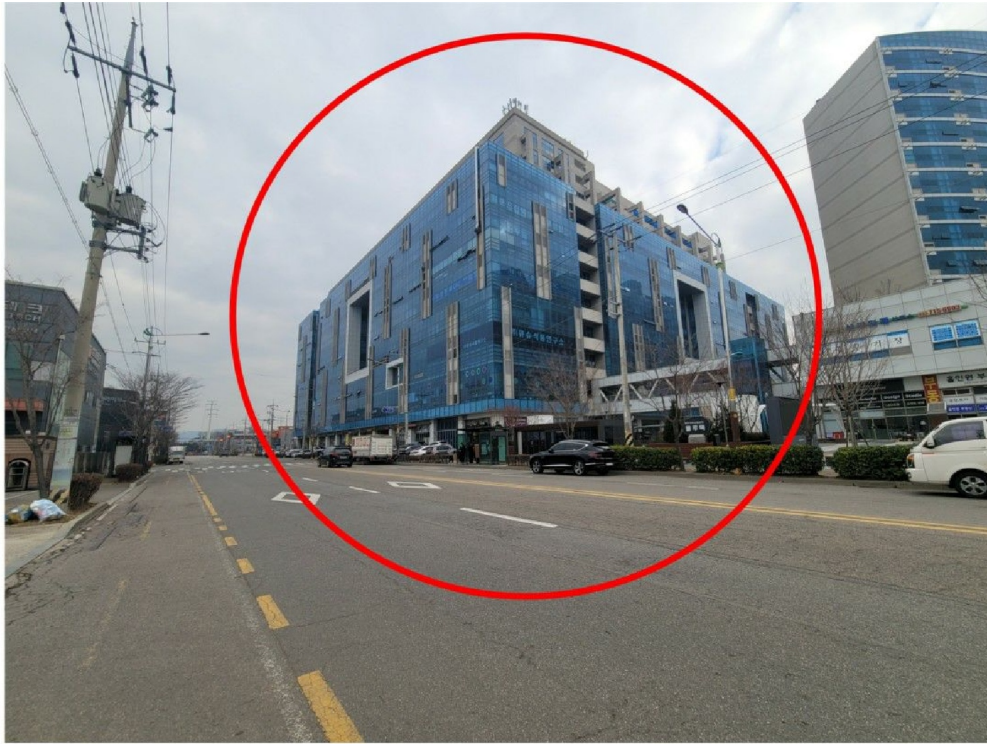


# 건물개황도

## 구조도

임의 축척





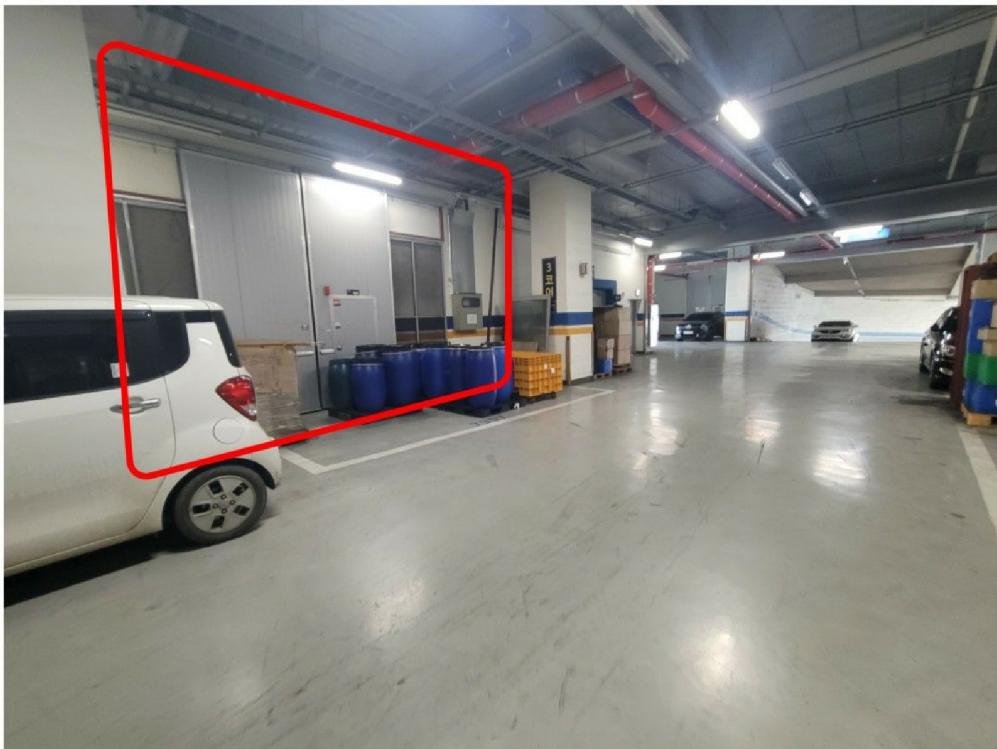
본건이 소재한 1동의 건물 : 「서측」에서 촬영



본건이 소재한 1동의 건물 : 「북동측」에서 촬영



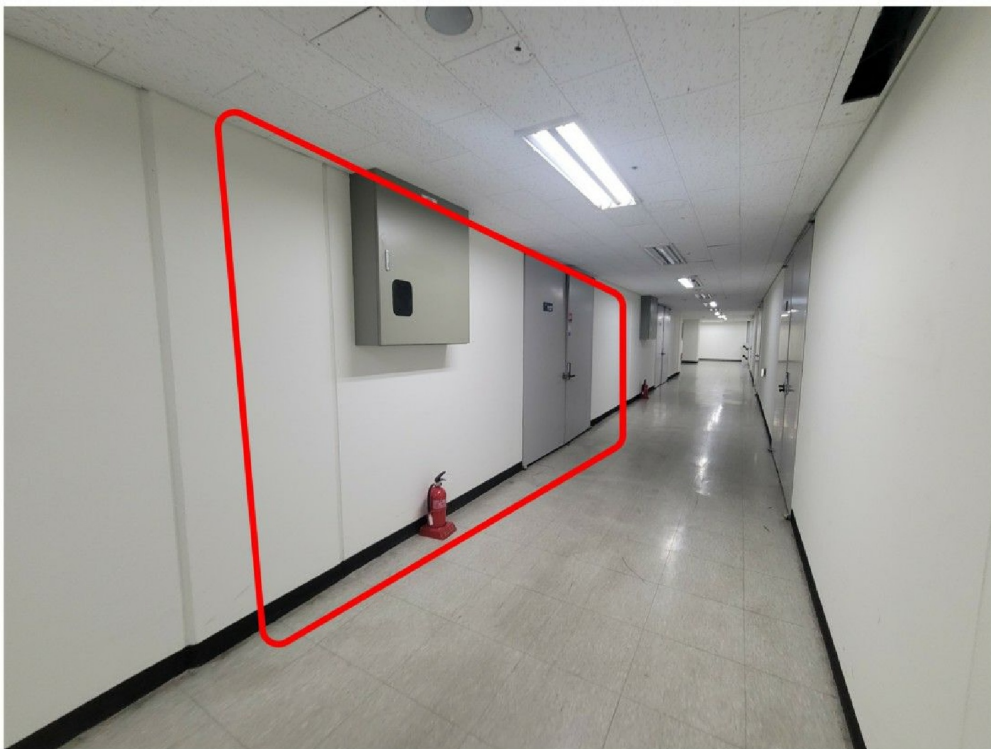
기호1 (5층공존 506호) 전경



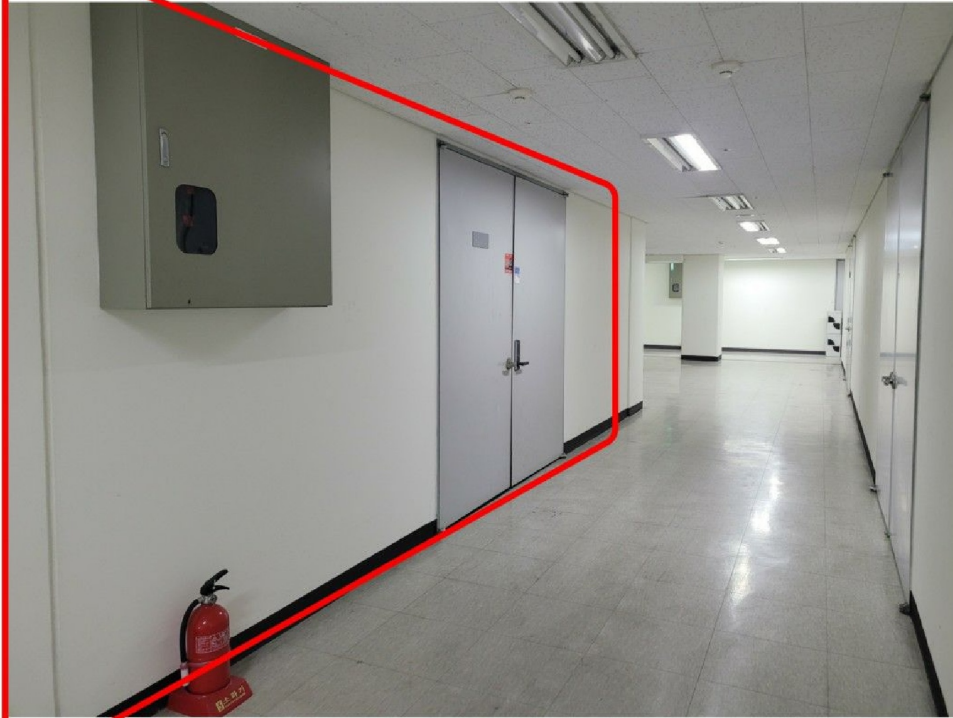
기호1 (5층공존 506호) 전경



기호2 (11층공존 1127호) 전경



기호2 (11층공존 1127호) 전경



기호3 (11층공존 1128호) 전경



기호3 (11층공존 1128호) 전경