

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 서주영 소유물건(2024타경554249)

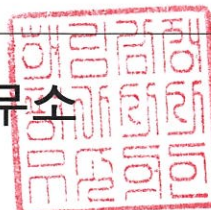
의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: HA240913



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.

해림감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
황주연

황주연



감정평가액	일억구백만원정 (₩109,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매14계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서주영 (2024타경554249)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.23	2024.09.22 ~ 2024.09.23	2024.09.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	109,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩109,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 남촌동소재 "염골근린공원" 남측인근에 위치하는 구분건물 (제이케이 루체스타지식산업센터 10층 1021호)로서 인천지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 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 2024년 09월 23일을 기준시점으로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2024년 09월 22일 ~ 23일임.

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부서류 등에 의하였으니 참고바람.
- 2) 본건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부출입이 불가능하여, 부득이 건축물 도면, 외부 관찰, 유사부동산사례 및 탐문등에 의하여 조사하였으니 경매진행시 참고바람.
- 3) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제 20조에 의거하여 건물의 전 유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나 귀 요청에 의하여 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물 배분가액을 감정평가명세표에 표시하였으니 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

소재지	인천광역시 남동구 남촌동 624-3 [도로명 주소] 인천광역시 남동구 남동대로 353		
건물명	제이케이루체스타지식산업센터	구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕
주용도	공장(지식산업센터), 오피스텔	사용승인일	2020.05.04
층수	지상11층,지하3층	건축면적 연면적	2,493.42m ² 29,364.09m ²

일련 번호	층·호	공부상 용도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	비고
1	10층 1021호	오피스텔	20.75	26.916	47.666	6.79	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등]

기호	소재지	층호수	용도	전유면적 (m ²)	거래금액 (원)	거래단가 (원/m ²)	거래시점
							사용승인일
#1	남촌동 624-3	10층 10**호	오피스텔	21.39	119,000,000	5,563,347	2022.11.26
							2020.05.04
#2	남촌동 624-3	7층 7**호	오피스텔	20.75	116,000,000	5,590,361	2022.12.13
							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 적절하다고 판단되는 거래사례 #1을 비교사례로 선정하였음.

2. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래 사례로 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 집합건물의 가격지수 및 수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 가격지수 및 수익률을 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 가격지수 및 변동률 미발표시 최근지수를 적용하였음.

(출처 : 한국부동산원 조사발표)

지수 및 수익률 유형	오피스텔 매매가격지수	지 역	인천광역시
------------------------	-------------	------------	-------

오피스텔

지역 : 인천광역시(22.11.26~24.09.23)

거래시점 : 22.11.26, 2022년 11월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.09.23., 2024년 09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년08월 지수를 적용함

22.11.26 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 104.55

24.09.23 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 98.39

시점수정치 : $98.39/104.55 \approx 0.94108$

시점수정치 결정	0.94108
-----------------	----------------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

항 목	세 부 항 목
외부요인	대중교통의 편의성, 차량 이용의 편리성 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편의시설과의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
내부요인	시공업체의 브랜드 단지 내 층 세대수 및 최고층수 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도
호별요인	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
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교치 산정

본건기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래 사례대비 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 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 ²)		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
1	119,000,000	1.00	0.94108	1.000	20.75	21.39	108,637,765	109,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

1) 감정평가사례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지	층호수	전유면적 (m ²)	감정평가액(원)		기준시점	감정평가 목적
				단가(원/전유m ²)			
A	남촌동 624-3	10층 10**호	20.75	110,000,000	5,301,205	2024.07.19	경매
B	남촌동 624-3	11층 11**호	20.75	116,000,000	5,590,361	2024.07.16	경매

2) 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준	비 고
본건 인근	오피스텔	본건 유사 인근 주거용 오피스텔의 가격은 층, 향, 면적에 따라 다양하나 5,000,000 ~ 5,500,000원/m ² 수준임. (전유면적기준)	유사 건축구조 및 내용년수 기준

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	층·호	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액	비고
1	10층 1021호	20.75	6.79	109,000,000	비준가액

구분건물 감정평가명세표

입면 면적	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 남동대로 353	624-3 (제이케이 루체스타 지식산업 센터)	공장 (지식산업 센터), 오피스텔	철근콘크리트구조 평스라브지붕 11층 공장 (지식산업센터)				
	1. 인천광역시 남동구 남촌동	624-3	대	(내) 철근콘크리트구조 10층 1021호 1. 소유권	20.75	20.75	109,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
			----- 대지권	4,367.3x 4,367.3	6.79	6.79		
	합 계							
			이	하	여	백	토지·건물 토 지 : 건 물 : ₩109,000,000.-	배분내역 43,600,000 65,400,000

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 "염골근린공원"남측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 지식산업센터, 공장, 업무시설 및 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 버스정류장 소재하여 전반적인 교통사정은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상 11층, 지하3층건물내 10층 1021호로서

- 외벽: 강화유리 및 몰탈위 페인트 등 마감.
- 창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

공부상 오피스텔임,

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 화재탐지설비, 보안설비, 승강기설비 등 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 정방형평지로서 공장(지식산업센터) 및 오피스텔부지로 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 제한상태 | | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 폭 약 45m의 포장도로(남동대로)에 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

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	인천광역시 남동구 남촌동 624-3 제이케이루체스타지식산업센터 10층 1021호
-----	----------------------------------------------



위 치 도



소재지	인천광역시 남동구 남촌동 624-3 제이케이루체스타지식산업센터 10층 1021호
-----	----------------------------------------------



건 물 개 황 도

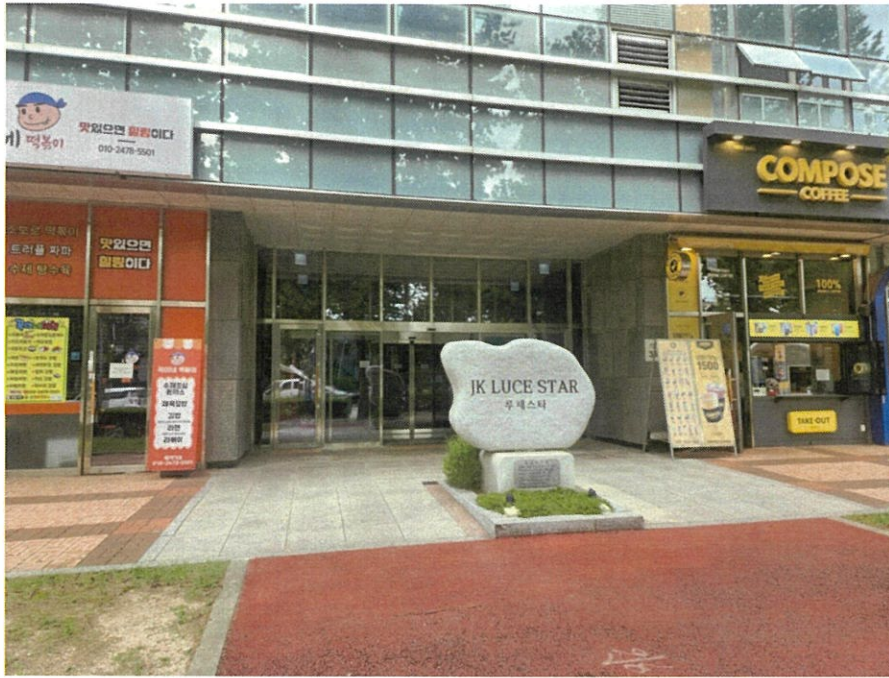


사진용지



건물전경

사 진 용 지



건물입구



본건현관문

사 진 용 지



건물(10층)복도



주위환경