

# 감정평가서

|       |                        |
|-------|------------------------|
| 건명    | 김다운 소유물건(2025타경507789) |
| 의뢰인   | 인천지방법원 사법보좌관 오재홍       |
| 감정서번호 | G2503-03-1701          |

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.

(주)라인감정평가법인 경인지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
손 식

孫 錫



(주)라인감정평가법인 경인지사 대표이사 박명진



(서명 또는 인)

|                            |   |             |            |                         |            |              |
|----------------------------|---|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액                      | 일억팔백만원정 (₩108,000,000.-)  |             |            |                         |            |              |
| 의뢰인                        | 인천지방법원<br>사법보좌관 오재홍   |             | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |            |              |
| 제출처                        | 인천지방법원 경매23계  |             | 기준가치       | 시장가치                    |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 김다운<br>(2025타경507789)   |             | 감정평가<br>조건 | -                       |            |              |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록, 등기사항전부증명서,<br>집합건축물대장   |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일        |              |
| 기타<br>참고사항                 | -   |             | 2025.03.19 | 2025.03.19 ~ 2025.03.19 | 2025.03.19 |              |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)  |             | 사 정        |                         | 감 정 평 가 액  |              |
|                            | 종 류   | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 류        | 면적(㎡) 또는 수량             | 단 가        | 금 액          |
|                            | 구분건물  | 1개호         | 구분건물       | 1개호                     | -          | 108,000,000  |
|                            |   | 이           | 하          | 여                       | 백          |              |
|                            | 합 계   |             |            |                         |            | ₩108,000,000 |
| 심사<br>확인                   | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. |             |            |                         |            |              |
|                            | 심사자 : 감정평가사   |             | 윤 소 희      |                         |            |              |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본 건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 “논곡중학교” 남서측 근거리에 위치하는 ‘제이케이루체스타지식산업센터’ 제8층 제844호로서, 인천지방법원 경매목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

|            |                          |         |         |            |        |
|------------|--------------------------|---------|---------|------------|--------|
| 소재지        | 인천광역시 남동구 남촌동 624-3      |         |         |            |        |
| 건물명, 층, 호수 | 제이케이루체스타지식산업센터 제8층 제844호 |         |         |            |        |
| 용도         | 공장(지식산업센터)               |         | 사용승인일   | 2020-05-04 |        |
| (가)        | 전유면적(㎡)                  | 공용면적(㎡) | 전체면적(㎡) | 대지권면적(㎡)   | 전용률(%) |
|            | 20.750                   | 26.9160 | 47.666  | 6.7900     | 43.53% |

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 9조 제 2항에 따라 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 03월 19일로 함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

2025년 03월 19일 현장 방문하여 현황 및 주위 토지 이용 상황과 기타 가격에 영향을 미치는 요인 등을 조사함.

### 5. 그 밖의 사항

- 없음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

## II . 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제 1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 하였음.

### 2. 감정평가조건에 대한 검토

- 별도의 감정평가조건 없음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

## Ⅲ. 감정평가방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방법의 관련 규정

- 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조.

### 2. 대상물건에 적용한 주된 감정평가방법과 다른 감정평가방법

#### 1) 주된 감정평가방법

##### 가. 선정 및 채택이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에 해당하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 함.

##### 나. 감정평가방법의 내용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7호.)

#### 2) 다른 감정평가방법

대상 물건의 특성상 건물과 토지의 소유권대지권이 일체로 거래되어 원가법의 적용이 어려우며, 대상 부동산의 이용 특성상 수익방식의 적용이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법을 적용하지 아니하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅳ. 감정평가액 산출근거

### 1. 거래사례의 선정

#### 1) 선정기준

「감정평가실무기준」 3.3.1.2 거래사례의 수집 및 선택

1. 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
2. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
3. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

#### 2) 인근 유사부동산의 거래사례

출처: 등기사항전부증명서, KAIS감정평가정보체계

| 기호 | 소재지<br>층/호수      | 전유면적<br>(㎡) | 공유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 거래금액<br>(원) |
|----|------------------|-------------|-------------|------------|-------------|
| 1  | 남촌동624-3<br>714호 | 20.75       | 26.916      | 6.79       | 116,000,000 |
|    | 거래시점             | 2023-01-12  |             | 사용승인일      | 2020-05-04  |
| 2  | 남촌동624-3<br>822호 | 20.75       | 26.916      | 6.79       | 109,000,000 |
|    | 거래시점             | 2024-12-16  |             | 사용승인일      | 2020-05-04  |

#### 3) 비교사례의 선정

동일 건물의 거래사례로 대상 물건과 유사한 <사례1> 선정함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 사정보정

거래사례는 시세에 부합하여 별도 사정 개입되지 않은 것으로 판단됨. (1.00).

## 3. 시점수정

### 1) 시점수정방법

「감정평가실무기준」 3.3.1.4 시점수정

① 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에는 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 시점수정하여야 한다.

② 시점수정은 사례물건의 가격 변동률로 한다. 다만, 사례물건의 가격 변동률을 구할 수 없거나 사례물건의 가격 변동률로 시점수정하는 것이 적절하지 않은 경우에는 지가변동률 건축비지수 임대료지수 생산자물가지수 주택가격동향지수 등을 고려하여 가격 변동률을 구할 수 있다.

### 2) 검토

사례 물건의 거래가 자주 이루어지지 않아 사례물건의 가격 변동률을 적용하기 곤란하므로 한국 부동산원이 발표하는 주요지역 월별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 산정함.

### 3) 시점수정치

오피스텔 매매가격지수(인천광역시)

| 구분 | 사례 거래시점 매매가격지수 | 본건 기준시점 매매가격지수 | 시점수정치         |
|----|----------------|----------------|---------------|
| 지수 | 104.04         | 96.89          | 0.93128       |
| 비고 | 2022년12월       | 2025년02월       | 96.89/ 104.04 |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 가치형성요인 비교

| 구 분       |   | 격차율   |      | 비 고  |
|-----------|---|-------|------|------|
| 조 건       | 세 항 목   | 사례    | 대상   |      |
| 외부요인      | 대중교통의 편의성,<br>교육시설 등의 배치,<br>도심지 및 상업·업무시설과의 접근성,<br>차량이용의 편리성, 공공시설 및<br>편익시설과의 배치,<br>자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등       | 1.00  | 1.00 | 유사함. |
| 건물요인      | 시공업체의 브랜드,<br>단지내 총 세대수 및 최고층수,<br>건물의 구조 및 마감상태,<br>경과연수에 따른 노후도,<br>단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내<br>통로구조(복도식/계단식)등 | 1.00  | 1.00 | 유사함. |
| 개별적<br>요인 | 층별 효용,<br>향별 효용,<br>위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의<br>면적 및 대지사용권의 크기,<br>내부 평면방식(베이),<br>간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등            | 1.00  | 1.00 | 유사함. |
| 기타요인      | 기타 가치에 영향을 미치는 요인   | 1.00  | 1.00 | 유사함. |
| 누 계       |   | 1.000 |      | -    |

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

### 5. 비준가액

| 기호  | 거래사례        | 사정<br>보정 | 시점수정<br>요인비교 | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교        | 비준가액        | 결정가액        |
|-----|-------------|----------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| (가) | 116,000,000 | 1.00     | 0.93128      | 1.000        | 20.75/20.75 | 108,028,480 | 108,000,000 |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 참고가격자료

### 1. 인근 실거래가 수준

|      |   |
|------|---|
| 가격수준 | 본건 유사물건의 시세는 전유면적당 4,800,000원/㎡ ~ 5,400,000원/㎡ 내외로 조사되었음. |
|------|---|

### 2. 인근 감정평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

| 기호 | 소재지                          | 동/층/<br>호수   | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 평가금액<br>(원) | 가격시점<br>(평가목적)     |
|----|------------------------------|--------------|-------------|------------|-------------|--------------------|
| 1  | 인천광역시<br>남동구<br>남촌동<br>624-* | 10층<br>1044호 | 20.75       | 6.79       | 112,000,000 | 2024-07-25<br>법원경매 |
| 2  | 인천광역시<br>남동구<br>남촌동<br>624-* | 8층<br>840호   | 20.75       | 6.79       | 109,000,000 | 2025-01-12<br>법원경매 |

### 3. 유사부동산 낙찰가율 통계

출처: 부동산태인

| 지역통계      |      | 인천     |            |          | 남동구    |            |          | 남촌동  |            |          |
|-----------|------|--------|------------|----------|--------|------------|----------|------|------------|----------|
| 기간        | 용도   | 낙찰가율   | 평균낙찰<br>가율 | 낙찰<br>건수 | 낙찰가율   | 평균낙찰<br>가율 | 낙찰<br>건수 | 낙찰가율 | 평균낙찰<br>가율 | 낙찰<br>건수 |
| 1년간<br>평균 | 오피스텔 | 70.33% | 71.64%     | 1,133    | 74.96% | 75.02%     | 175      | -    | -          | -        |
| 6개월<br>평균 | 오피스텔 | 70.78% | 72.60%     | 596      | 74.55% | 74.69%     | 105      | -    | -          | -        |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

## VI. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격자료 (인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가전례, 경매낙찰가율 통계 등)를 종합 참작하여 검토한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준하여 대상 부동산의 감정평가액을 <108,000,000원>으로 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지   | 지 번                                 | 지 목<br>및<br>용 도    | 용도지역<br>및<br>구 조   | 면 적 (㎡) |     | 감정평가액 | 비 고 |
|----------|---|-------------------------------------|--------------------|--|---------|-----|-------|-----|
|          |   |                                     |                    |  | 공 부     | 사 정 |       |     |
|          | 인천광역시<br>남동구<br>남촌동<br><br>[도로명주소]<br>인천광역시<br>남동구<br>남동대로<br>353 | 624-3<br>제이케이<br>루체스타<br>지식산업<br>센터 | 공장<br>(지식산업<br>센터) | 철근콘크리트구조<br>평스라브지붕<br><br>(11층)<br><br>지3층<br><br>지2층<br><br>지1층<br><br>1층<br><br>2층<br><br>3층<br><br>4층<br><br>5층<br><br>6층<br><br>7층<br><br>8층<br><br>9층<br><br>10층<br><br>11층 |         |     |       |     |
| 1        | 인천광역시<br>남동구<br>남촌동   | 624-3                               | 대                  | 일반공업지역   | 4,367.3 |     |       |     |

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지        | 지 번  | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조 | 면 적 (㎡)                          |                         | 감정평가액                            | 비 고                  |
|----------|------------|------|-----------------|------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------|
|          |            |      |                 |                  | 공 부                              | 사 정                     |                                  |                      |
| 가        | "          | 위 지상 |                 | (내)<br>제8층 제844호 | 20.75                            | 20.75                   | 108,000,000                      | 비준가액<br>(공용면적<br>포함) |
|          |            |      |                 | 1 소유권대지권         | 6.79<br>4,367.3x-----<br>4,367.3 | 6.79                    |                                  |                      |
|          |            |      |                 |                  |                                  | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>43,200,000<br>64,800,000 |                      |
|          | <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 논현동 소재 "논곡중학교" 북서측 인근에 위치하며 부근 일대는 공원, 아파트형의 공장, 중소 규모의 공업용부동산, 업무시설(주거용, 업무용), 근린생활시설 등으로 이루어진 지역으로서 제반 주위환경은 무난함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 11층 건내 제8층 제844호로서,  
(사용승인일: 2020-05-04)  
외벽: 커튼월 및 복합판넬 마감등임.  
내벽: 벽지 및 일부타일 마감등임.  
창호: 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기, 소화전, 주차장 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |          |

정방형의 평지 토지로서, 공장(지식산업센터) 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 50미터 내외의 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>에 해당함.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계는 미상임.  
-내부구조는 이해관계인의 부재로 건축물대장상 현황도와 이웃의 탐문조사 등을 참고하여  
작성하였음.

# 광역 위치도



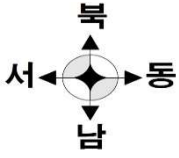
소재지

인천광역시 미추홀구 남촌동 624-3

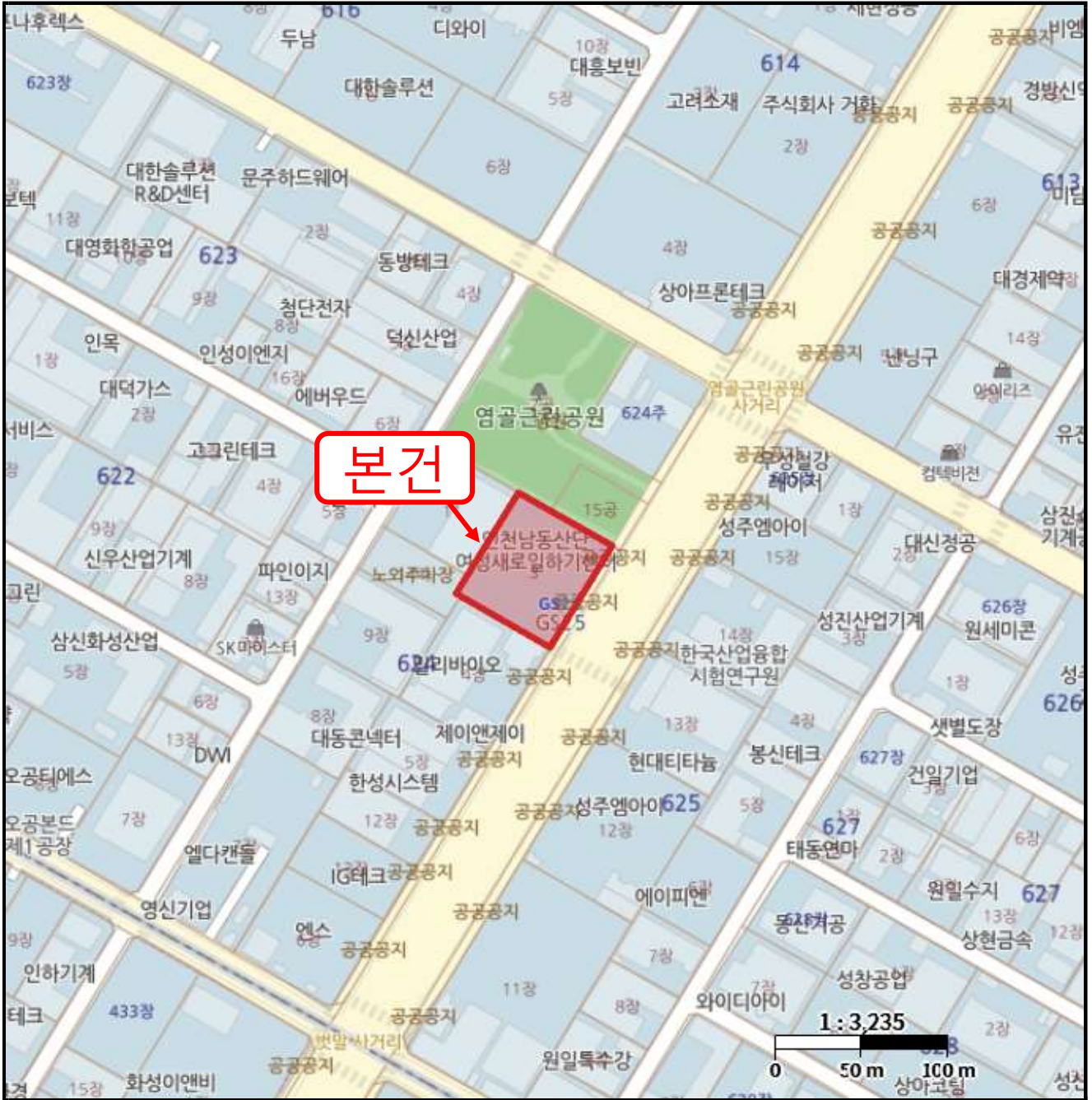


라인감정평가법인(주)

# 상세 위치도

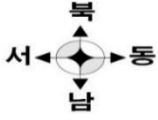


|     |  |
|-----|--|
| 소재지 | 인천광역시 미추홀구 남촌동 624-3<br>제이케이루체스타지식산업센터 제8층 제844호 |
|-----|--|



라인감정평가법인(주)

# 호 별 배치도



소재지

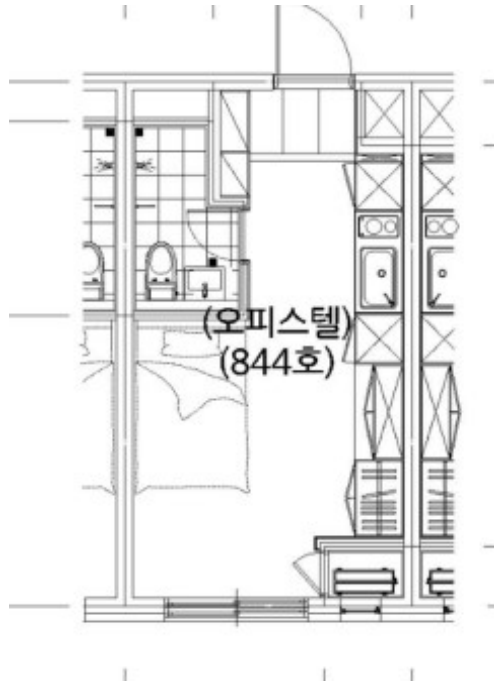
인천광역시 미추홀구 남촌동 624-3  
제이케이루체스타지식산업센터 제8층 제844호



# 내부구조도

소재지

인천광역시 미추홀구 남촌동 624-3  
제이케이루체스타지식산업센터 제8층 제844호



본건(제이케이루체스타지식산업센터 제8층 제844호)

# 사 진 용 지



본건 전경



주위환경



본건 1층 출입문



본건(가) 844호 전경