

감정평가서

건명	김다운 소유물건(2024타경584691)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선
감정서번호	M2501031

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.

도원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
장명환

(인)

감정평가액	일억일천삼백만원정(₩113,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매21계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김다운 (2024타경584691)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.07	2025.01.07	2025.01.10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	113,000,000
	합계					₩113,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 남촌동 소재 영골근린공원 남측 인근에 위치하는 제이케이 루체스타지식산업센터 8층 846호(전유면적:21.39㎡)에 대한 인천지방법원의 강제 경매 목적을 위한 평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

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

3. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성 등을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준기점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.01.07.을 기준시점으로함.

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 현장조사시에 거주인 등 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조 및 이용 상황에 대하여 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 외부관찰 등을 기준으로 하였으므로 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 본건의 평가가격을 토지가격과 건물 가격으로 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 기재하였으니 경매진행시 참조 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 남동구 남촌동 624-3		
건물명, 층, 호수	JK루체스타지식산업센터 8층 846호		
용도	오피스텔	사용승인일	2020.05.04.
면적	전유면적(㎡)		대지권면적(㎡)
	21.39		6.999

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
A	남촌동 624-3	JK루체스타 지식산업센터	7/000	20.75	47.666	116,000	2023.01.12.
							2020.05.04.

(2) 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역에 소재하는 본건과 물적유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 상기의 거래사례를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

정상적인 거래로 판단됨. (1.00)

5. 시점수정

(1) 한국부동산원이 조사 발표하는 오피스텔 가격동향조사의 오피스텔 매매가격지수 중 “인천광역시 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 사정하도록 하되, 기준시점 현재 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

(2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2023년 01월 12일) 가격지수	104.04
대상물건의 기준시점(2025년 01월 07일) 가격지수	97.89
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	97.89/104.04 ≒ 0.94089

※ 2024년 12월이후 지수 미발표로 2024년 11월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구 분		비교치	비고
외부요인	가로조건	1.00	본건과 사례는 동일 건물로서 외부요인 대등함.
	접근조건		
	환경조건		
	획지조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	본건과 사례는 동일 건물로서 건물요인 대등함.
	노후도		
	전용률		
	공용시설의 규모, 구성, 상태등		
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	본건은 사례는 개별요인에서 대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소		
	주차장 등의 유무		
	부지에 대한 지분면적의 대소		
누계		1.00	1.00 x 1.00 x 1.00

7. 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (천원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	결정가격
1	116,000	1.00	0.94089	1.00	21.39/20.75	112,509,000	113,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

유사부동산의 가격수준은 110,000,000원내외임.

2. 인근 평가전례 및 실거래

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액 (천원)	감정시점
								사용승인일
A	남촌동 624-3	JK루체스타 지식산업센터	8/000	20.75	6.79	경매	109,000	2024.12.03.
								2020.05.04.
B	남촌동 624-3	JK루체스타 지식산업센터	10/0000	20.75	6.79	경매	109,000	2024.12.06.
								2020.05.04.
B	남촌동 624-3	JK루체스타 지식산업센터	11/0000	19.47	6.37	경매	106,000	2024.11.28.
								2020.05.04.
C	남촌동 624-3	JK루체스타 지식산업센터	9/000	19.47	6.37	경매	110,000	2025.01.02.
								2020.05.04.

IV. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(유사부동산 가격수준, 평가전례준 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 113,000,000원

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.	(1동의 건물의 인천광역시 남동구 남촌동 제이케이 루체스타 지식산업센터 [도로명주소] 인천광역시 남동구 남동대로 353	표시) 624-3																							
										공장 (지식산업 센터)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 11층	지3층	3,471.61												
													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							
													(전유부분의 8층 846호					건물의	표시)	철근콘크리트구조		21.39	21.39	113,000,000	비준가격
(대지권의표시) 1. 인천광역시 남동구 남촌동	624-3	대			4,367.3			토지의표시																	
									대지권의종류: 1. 소유권																
													대지권의비율: 1.	6.999	6.999										
					----- 4,367.3																				
합 계							₩113,000,000.-																		
					토지 · 건물		배분내역																		
					토 지 :		31,640,000																		
					건 물 :		81,360,000																		

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 영골근린공원 남측 인근에 위치하는 제이케이루체 스타지식산업센터 8층 846호로서 주위는 중소규모 공장, 지식산업센터 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 11층 건물내 8층 846호로서

외벽: 모르타르위 페인팅 및 강화유리 마감 등,
창호: 하이셋시 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 토지로서 공장(지식산업센터) 부지로 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

본건 남동측으로 광대로변에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역, 지구단위계획구역(2024-03-04)(인천광역시 고시 제2024-45호), 가축사육제한 구역(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}임.

(9) 공부와의 차이

없음.

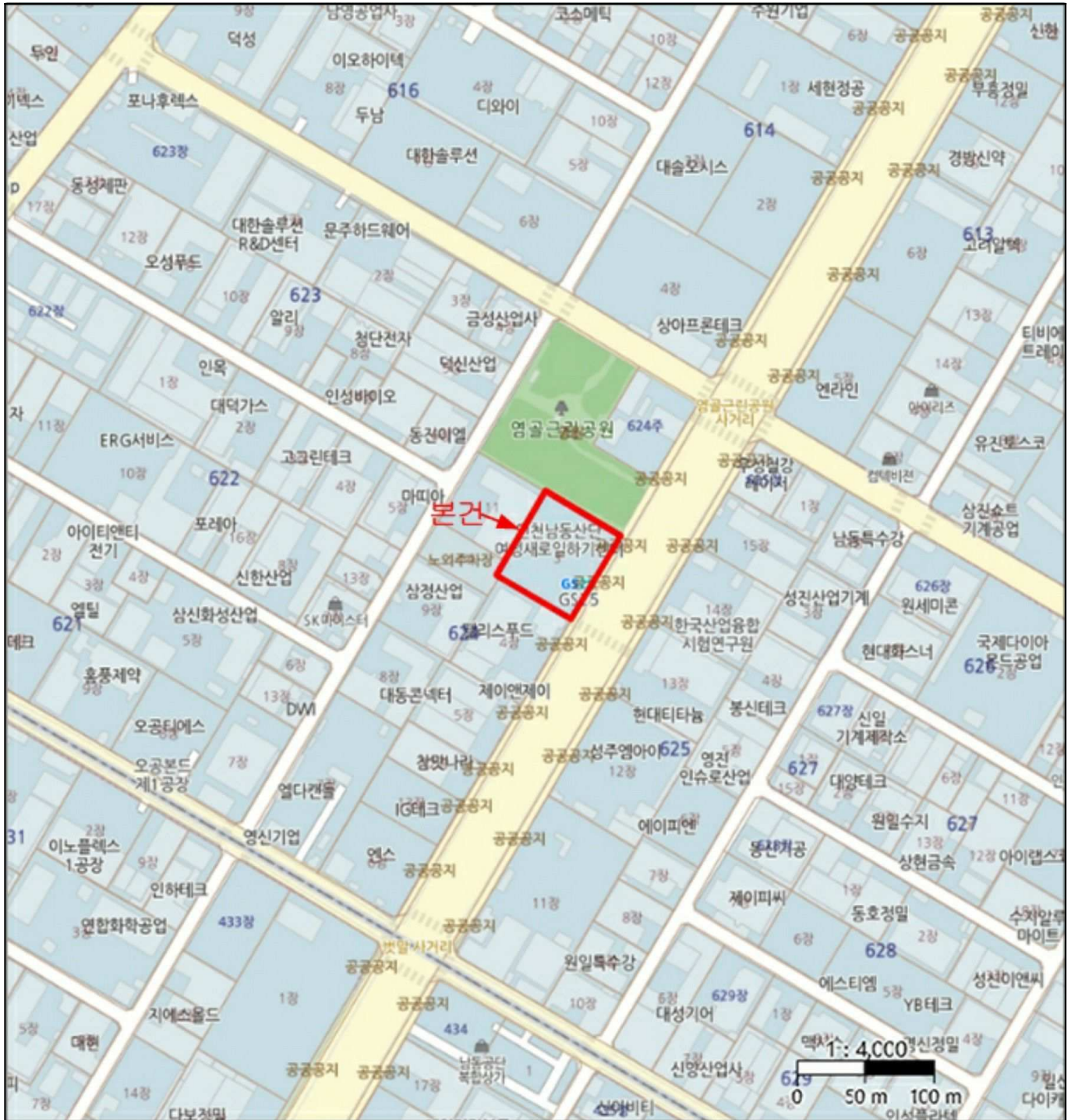
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



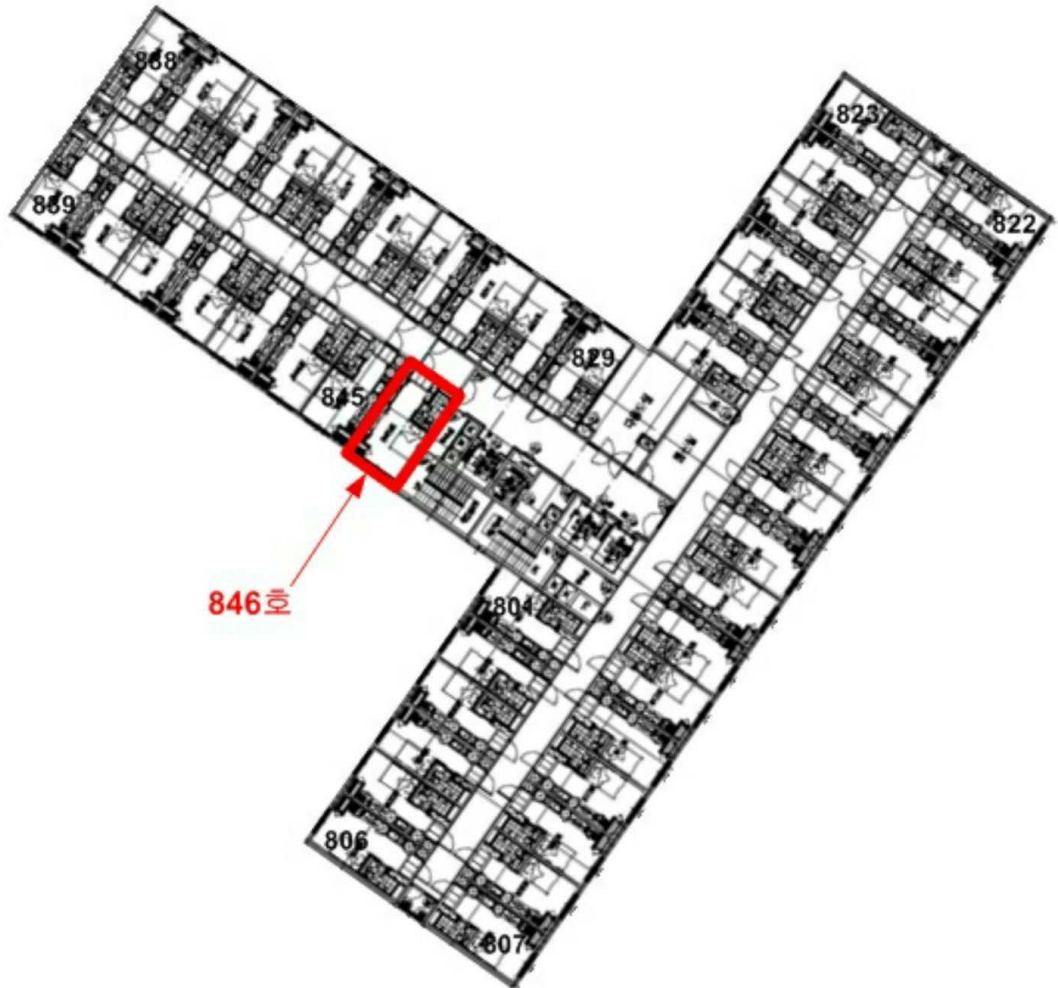
소재지	인천광역시 남동구 남촌동 624-3 제이케이루체스타지식산업센터 8층 846호
-----	--



호 별 배 치 도



소 재 지 인천광역시 남동구 남촌동 624-3 제이케이루체스타지식산업센터 8층 846호



본건 (제이케이루체스타지식산업센터 8층 846호)



