

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 고완석 소유물건(2025타경513289)

의뢰인 : 인천지방법원 사법보좌관 한동욱

감정서번호 : YS20251029-1-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

연송감정평가사사무소

TEL. 010-9459-0830 FAX. 0505-182-3145

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사  
김동열

김동열 (인)

감정평가액	구천구백삼십만원정 (₩99,300,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한동욱		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 경매19계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	고완석 (2025타경513289)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 10. 30	2025. 10. 29 ~ 2025. 10. 30	2025. 10. 30	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	99,300,000
		이	하	여	백	
합 계						₩99,300,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		제이케이루체스타지식산업센터 제7층 제705호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
					공 부	사 정				
1  가	인천광역시 남동구 남촌동  [도로명주소] 인천광역시 남동구 남동대로 353 (남촌동)	624-3  제이케이 루체스타 지식산업 센터	공장 (지식 산업 센터)	철근콘크리트구조						
				평스라브						
				지붕						
				11층						
				지3층			3,471.61			
				지2층			3,775.38			
				지1층			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						
	상동	624-3	대	일반공업지역		4,367.3				
				(내)						
철근콘크리트구조										
			제7층 제705호		19.47	19.47	99,300,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 44.806㎡		
			소유권		6.373					
			1.x -----	4,367.3 x----		6.373				
			대지권		4,367.3					
						토지·건물	배분내역			
						토 지 :	29,790,000			
						건 물 :	69,510,000			
<b>합 계</b>							<b>₩99,300,000.-</b>			
				이 하	여	백				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 남촌동 소재 '염골근린공원 사거리' 남서측 인근에 위치하는 제이케이루체스타 지식산업센터 제7층 제705호에 대한 인천지방법원 경매19계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 30일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 29일 ~ 2025년 10월 30일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.


### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분  
등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유  
건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 남동구 남촌동 624-3 제이케이루체스타지식산업센터 제7층 제705호		
도로명주소	인천광역시 남동구 남동대로 353 (남촌동)		
	주용도	공장 381개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2020.05.04	
	건물규모	층수	지하 3층/지상 11층
		연면적	29,364.09 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	제이케이 루체스타 지식산업센터 / 7/705	오피스텔	19.47	25.336	44.806	6.373	43.45
합계 (1개호)			19.47	25.336	44.806	6.373	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

·

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	남촌동 624-3	제이케이 루체스타 지식산업 센터/ 8/8**	오피스텔	20.75	47.666	109,000,000 (@5,250,000)	2024.12.16 (2020.05.04)	-
#2	남촌동 624-3	제이케이 루체스타 지식산업 센터/ 7/7**	오피스텔	20.75	47.666	116,000,000 (@5,590,000)	2023.01.12 (2020.05.04)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.12.16/ 2025.10.30	
인천 오피스텔	-2.891% (0.97109)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.11	97.89
			기준시점 당시 지수	2025.09	95.06
		산식		$1 + (95.06 - 97.89) / 97.89$ $\approx 0.97109$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일 련 번 호	동/층 호수	전유 (사정 면적( m <sup>2</sup> ))	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	적용단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	제이케이 루체스타 지식산업 센터/ 7/705	19.47	#1	5,250,000	1.000	0.97109	1.000	5,100,000	99,297,000	99,300,000
합계		19.47	-	-	-	-	-	-	-	99,300,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	남촌동 624-3 제이케이 루체스타 지식산업센터/7/7**	오피스텔	20.75	47.666	108,000,000	2025.08.29 (2020.05.04)	법원경매
					(@5,200,000)		
(2)	남촌동624-3 제이케이 루체스타 지식산업센터/8/8**	오피스텔	19.47	44.806	99,500,000	2025.10.01 (2020.05.04)	법원경매
					(@5,120,000)		
(3)	남촌동624-3 제이케이 루체스타 지식산업센터/9/9**	오피스텔	20.75	47.666	106,000,000	2025.10.14 (2020.05.04)	법원경매
					(@5,110,000)		
(4)	남촌동624-3 제이케이 루체스타 지식산업센터/10 /10**	오피스텔	19.47	44.806	100,000,000	2025.10.17 (2020.05.04)	법원경매
					(@5,140,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 2. 경매동향

용도별	인천 남동구 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	51,920,973,600	32,948,707,708	63.5	1,112	299	26.9
아파트	64,140,300,000	53,212,761,953	83.0	459	178	38.8
연립	5,827,000,000	4,125,337,454	70.8	65	25	38.5
오피스텔(주거)	50,035,000,000	37,461,465,951	74.9	708	238	33.6

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	제이케이루테스타 지식산업센터 제7층 제705호	19.47	6.373	99,300,000
합계		19.47	6.373	99,300,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

.

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

**(1) 위치 및 주위환경**

본건은 인천광역시 남동구 남촌동 소재 '염골근린공원 사거리' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 업무시설, 공장 및 근린생활시설 등이 혼재함.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 대체로 무난함.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 평스라브지붕 11층 건물 내의 제7층 제705호로서  
 외벽 : 강화 유리 및 몰탈 위 페인팅 마감 등.  
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등.  
 창호 : 하이샷시 창호임.

**(4) 이용상태**

오피스텔로 이용중임.

**(5) 설비내역**

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

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

장방형의 토지로서 공장(지식산업센터)의 건부지로 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

**(7) 인접 도로상태등**

본건 남동측으로 노폭 약 40미터의 포장도로에 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>,  
 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((외국인 등에 한함, 대상: 단독, 다가구, 아파트, 연립,  
 다세대(지정기간: 2025. 08. 26. ~ 2026. 08. 25.)))

**(9) 공부와의 차이**

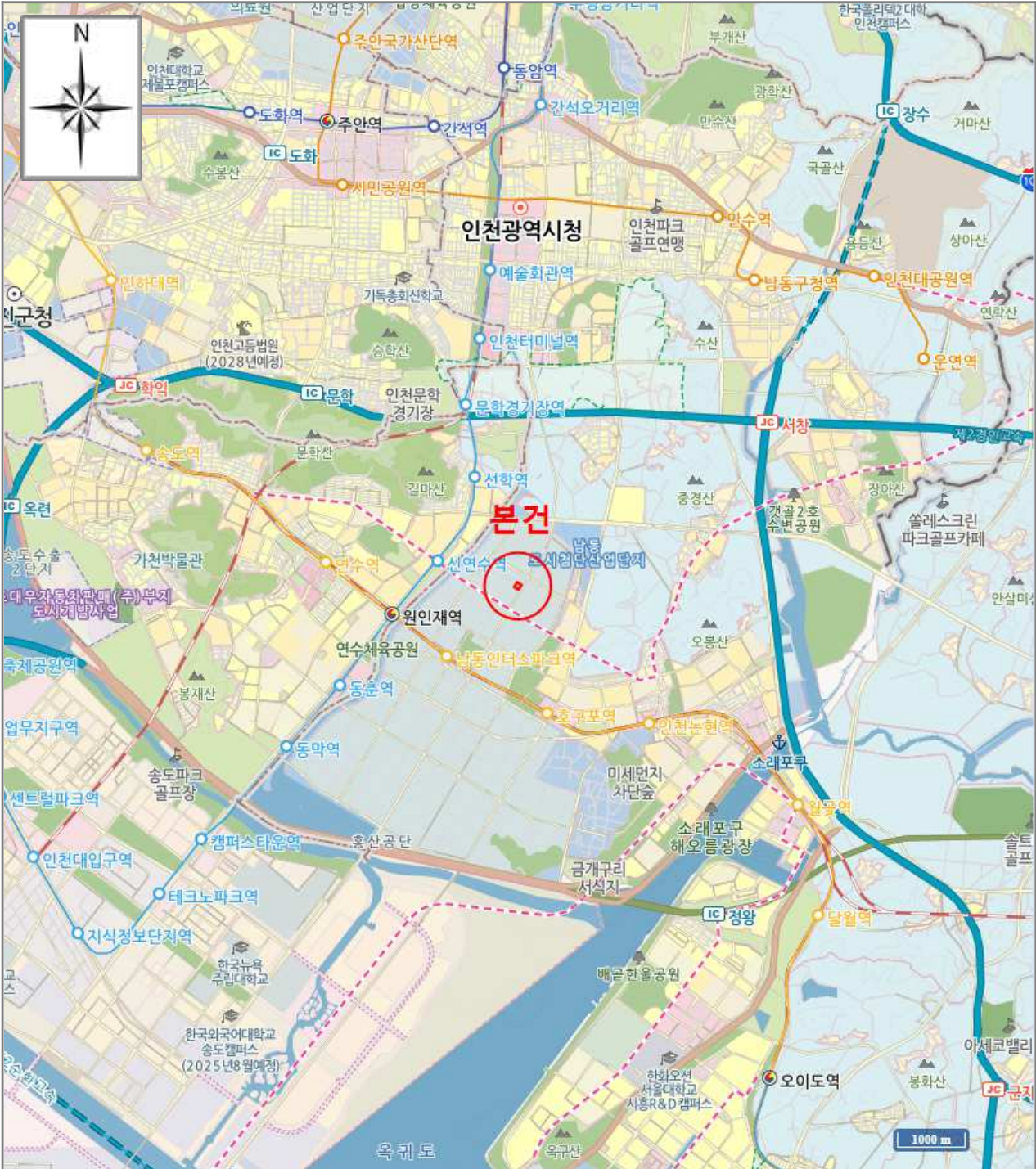
없음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상임.

# 광역 위치도

소재지	인천광역시 남동구 남촌동 624-3 제이케이루체스타지식산업센터 제7층 제705호
-----	--



[ 범례 ]

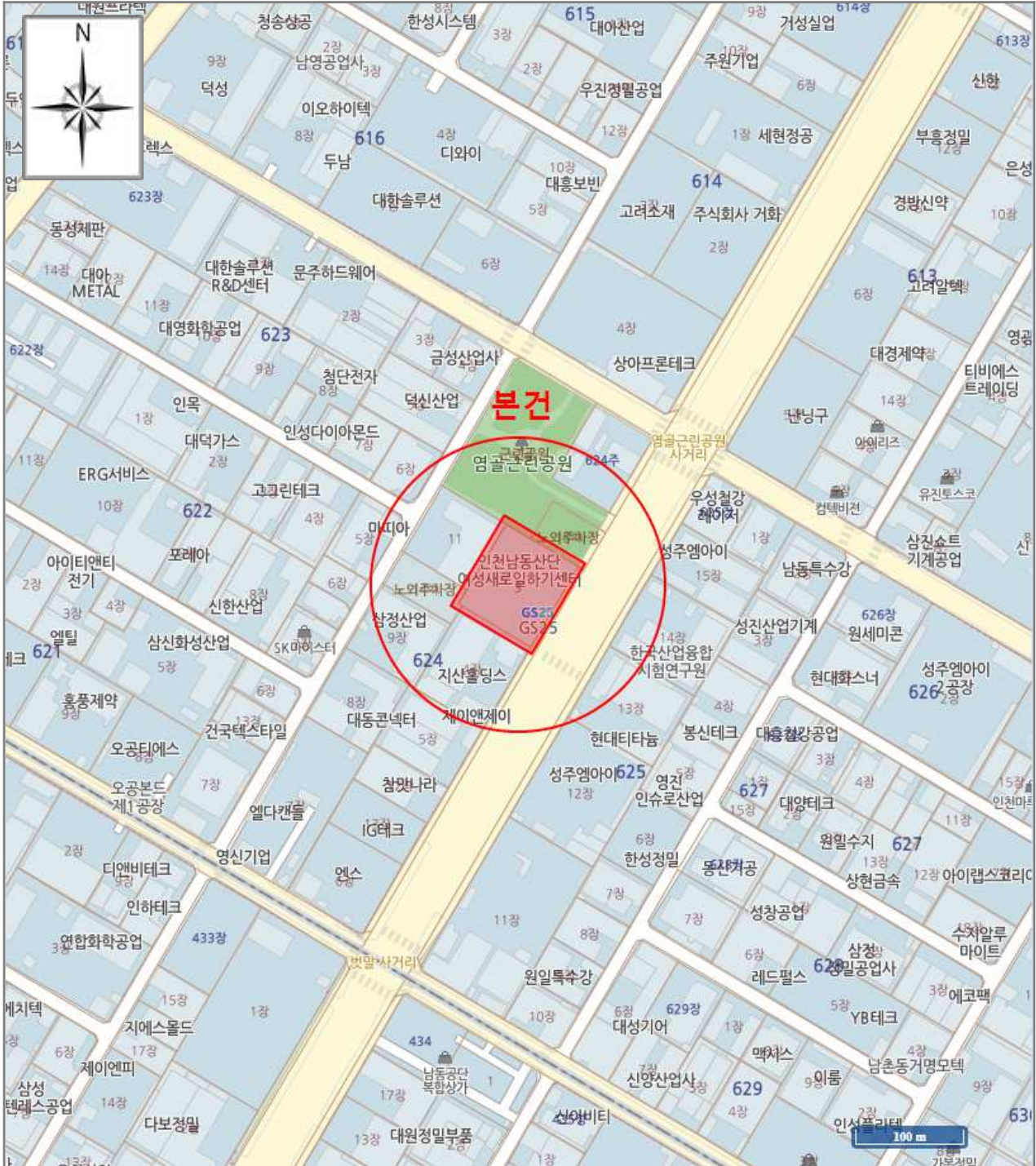
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 상세위치도

<b>소재지</b>	인천광역시 남동구 남촌동 624-3 제이케이루체스타지식산업센터 제7층 제705호
------------	--



[ 범례 ]

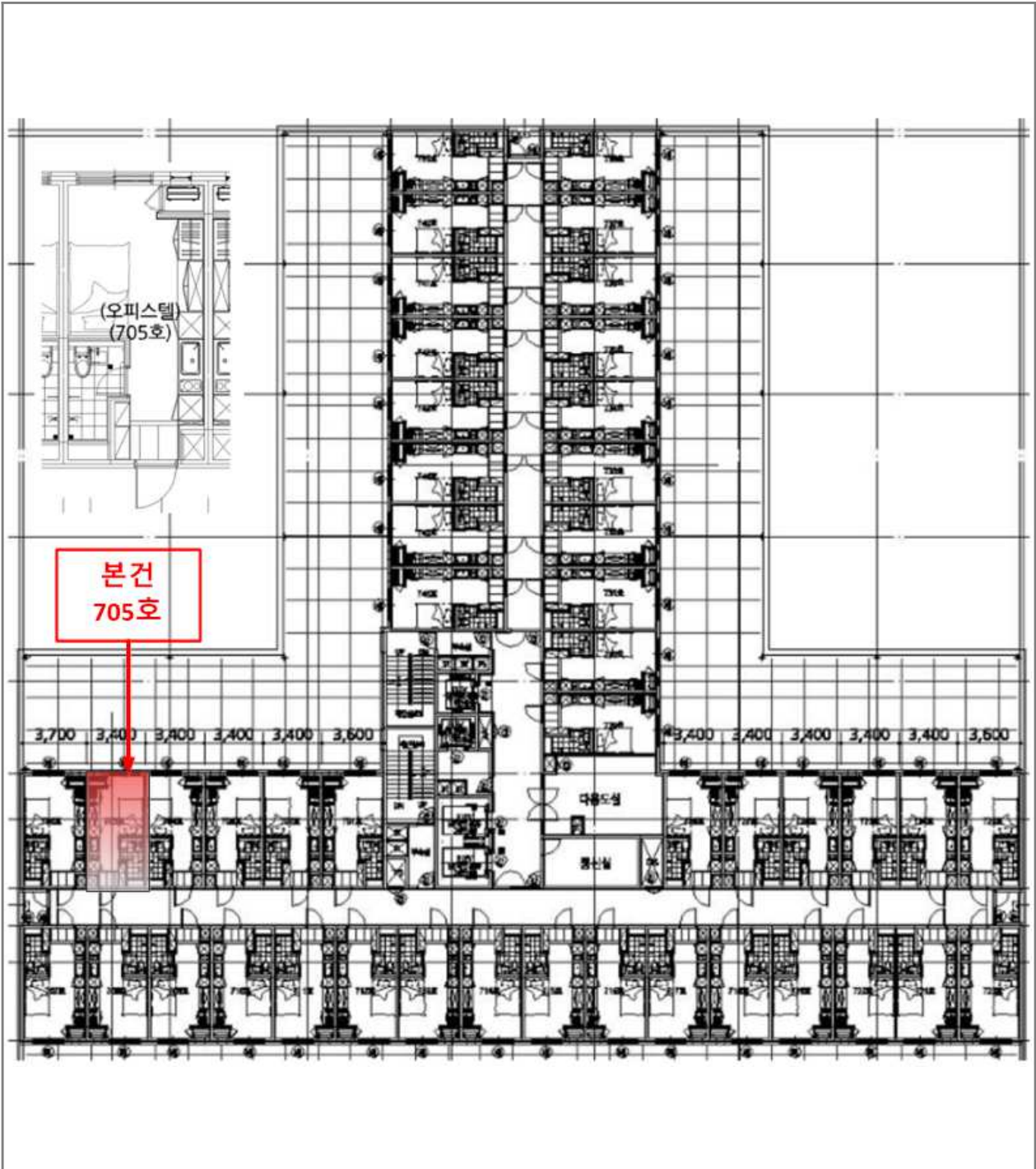
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 7층 호별배치도 및 내부구조도

소재지	인천광역시 남동구 남촌동 624-3 제이케이루체스타지식산업센터 제7층 제705호
-----	---



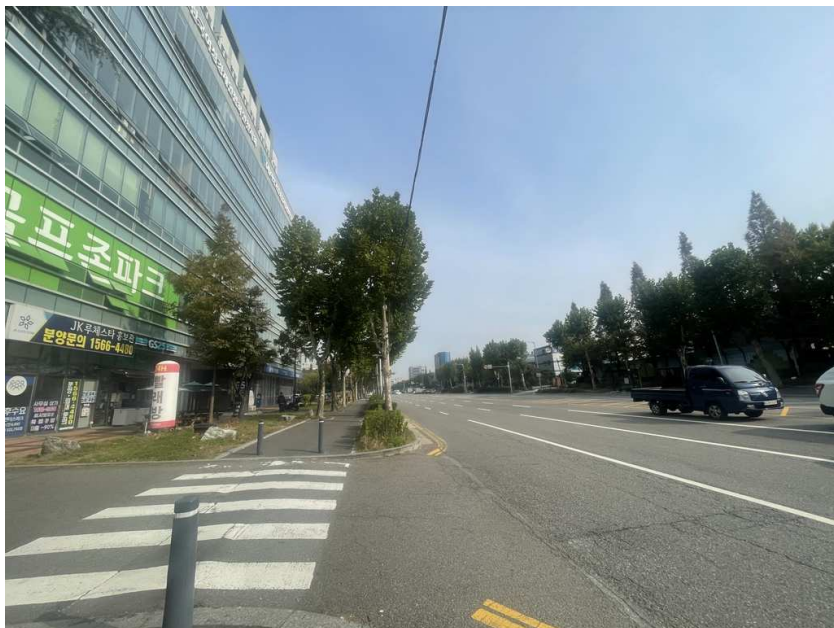
# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 남동구 남촌동 624-3



본건이 속한 건물 전경



본건이 속한 건물 및 입접도로

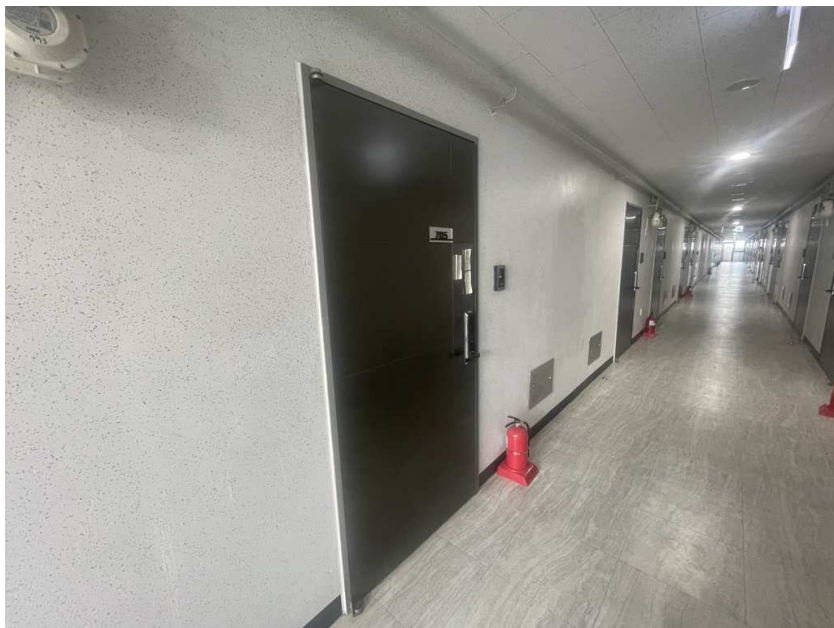
# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 남동구 남촌동 624-3



7층 계단실 및 엘리베이터



본건