

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 에스엔와이 주식회사  
소유물건(2025타경508052)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정평가서번호: KI250312-02-020



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.

(주)감정평가법인 국토 경인지사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
전한철

*전한철*



(주)감정평가법인 국토 경인지사 지사장 곽세근



(서명또는인)

감정평가액	일십육억팔천구백만원정 (₩1,689,000,000.-)		
-------	--------------------------------	--	--

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매16계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	에스엔와이 주식회사 (2025타경508052)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.19	2025.03.18 ~ 2025.03.19	2025.03.20

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호 이	구분건물 하	4개호 여	- 백	1,689,000,000
합계					₩1,689,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사 *尹銅健*



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

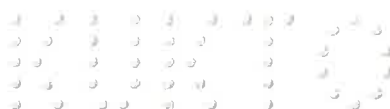
본건은 인천광역시 중구 중산동 소재 '송산공원' 북서측 인근에 위치하는 동양타워 제2층 제201호 외 3개호로서, 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 본건 개요

본건 전경



소재지	인천광역시 중구 중산동 1885-5 [도로명주소] 인천광역시 중구 하늘별빛로65번길 7-20
건물명 및 층·호수	동양타워 제2층 제201호, 202호, 203호, 204호
건물의 구조	철골구조 테크슬라브(평슬라브)지붕 5층
사용승인일자	2020.10.22
주 용 도	제1.2종 근린생활시설, 교육연구시설 및 위락시설



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
가	2/201	85.53	72.97	158.5	54.0	47.3	제2종근린생활시설 (일반음식점)
나	2/202	83.60	71.32	154.92	54.0	46.23	제2종근린생활시설 (일반음식점)
다	2/203	64.80	55.28	120.08	54.0	35.84	교육연구시설 (학원)
라	2/204	95.40	81.38	176.78	54.0	52.71	제2종근린생활시설 (일반음식점)

[출처 : 귀 제시목록 및 관련 공부]

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2025년 03월 19일입니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대하여 2025년 03월 18일부터 2025년 03월 19일까지 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 본건의 존재 여부, 본건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 본건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 본건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

---

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건의 소재지 및 면적 등은 귀 법원이 제시한 목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

나. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 일괄평가가 원칙으로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 법원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</li> <li>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</li> </ul>
<p>제11조 [감정평가원칙]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> <li>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</li> <li>3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> </ul>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</li> <li>② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</li> <li>③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</li> </ul>

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

<p>제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]</p>	<p>감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>
--------------------------------------	--

## 2. 감정평가방법의 적용

- 가. 본건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 대상물건의 특성 등을 고려하였을 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 것으로 판단되는 바, 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 나. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 대상물건의 거래사례 및 평가사례(최근 3년 이내)

기호	전유면적 (㎡)	거래시점 및 평가시점	거래금액 및 평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
가~라	합계 329.33	2024.02.19	1,965,360,000	5,967,753	실거래
가	85.53	2024.02.28	413,000,000	4,828,715	평가사례 (평가목적: 담보) 평가금액 합계 1,591,000,000원
나	83.60		404,000,000	4,832,536	
다	64.80		313,000,000	4,830,247	
라	95.40		461,000,000	4,832,285	

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

#### 나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
A	중산동 1885-**	센타프라자1 2/20*	113.52	2024.05.**	583,000,000	5,135,659
				2020.11.24		
B	중산동 1884-**	썬앤문5 2/20*	116.87	2023.06.**	634,883,058	5,432,387
				2023.03.16		

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 다. 인근지역 평가사례

기 호	소재지	건물명 및 층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
C	중산동 1885-*	동양타워 3/30*	85.53	담보	2024.02.**	363,000,000	4,244,125
					2020.10.22		
D	중산동 1885-*	센타프라자1 2/20*	65.36	담보	2022.07.**	329,000,000	5,033,660
					2020.11.24		
E	중산동 1885-*	디에스지타워 2/20*	42.88	법원 경매	2025.02.**	235,000,000	5,480,410
					2022.06.23		

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPA HUB)]

## 라. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
근린생활시설	전유면적당: 4,500,000원/㎡ ~ 5,200,000원/㎡수준 (위치 · 면적 등에 따라 차이가 발생할 수 있음)

## 마. 경매 낙찰가율(최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율)

지역 / 기간	인천광역시 중구 중산동 2024년 03월 18일 ~ 2025년 03월 18일(1년 평균)			
구 분	중구		중산동	
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
근린상가	51.81	20	39.56	6

[출처 : 태인경매]



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상물건
				사용승인일			
A	중산동 1885-*	센타프라자1 2/20*	113.52	2024.05.**	583,000,000	5,135,659	가~라
				2020.11.24			

### 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.000)



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

### 1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 지역별 자본수익률(집합상가)를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점에 해당하는 분기의 자본수익률이 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 분기의 자본수익률을 연장 적용하였습니다.

### 2) 시점수정치

- 본건 기호 가 / 사례 기호 A

구 분	자본수익률(%)	시점수정치
인천광역시 영종 집합상가 자본수익률 (2024.05.15.~2025.03.19)	2024년 02분기 : 0.73	(1+0.0073*47/91)
	2024년 03분기 : -0.16	*(1-0.0016)*(1-0.0022)
	2024년 04분기 : -0.22	*(1-0.0022*78/92)
	2025년 01분기 : -0.22	≒ 0.99809
	(2024년 04분기 자료)	



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

### ■ 구분건물(상업용) [본건 기호 가~라 / 사례 기호 A]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	1.00	대체로 유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00	1.000	-



## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 대상부동산 적용단가

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	5,135,659	1.000	0.99809	1.000	5,125,850	5,130,000
나	5,135,659	1.000	0.99809	1.000	5,125,850	5,130,000
다	5,135,659	1.000	0.99809	1.000	5,125,850	5,130,000
라	5,135,659	1.000	0.99809	1.000	5,125,850	5,130,000

### 2) 대상부동산 시산가액

기호	층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	2/201	85.53	5,130,000	438,768,900	439,000,000
나	2/202	83.60	5,130,000	428,868,000	429,000,000
다	2/203	64.80	5,130,000	332,424,000	332,000,000
라	2/204	95.40	5,130,000	489,402,000	489,000,000



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의한 시산가액을 본건의 감정평가액으로 결정하였으며, 본건의 특성 등을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	인천광역시 중구 중산동 1885-5	동양타워 제2층 제201호	85.53	47.3	439,000,000	-
나		동양타워 제2층 제202호	83.60	46.23	429,000,000	
다		동양타워 제2층 제203호	64.80	35.84	332,000,000	
라		동양타워 제2층 제204호	95.40	52.71	489,000,000	
합 계		1,689,000,000원				

끝.





## 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		
다				(내) 일반철골구조 제2층 제203호	64.80	64.80	332,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			1. 소유권	35.84				
			----- 대지권	888.4x 888.4	35.84			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 166,000,000 166,000,000	
라				(내) 일반철골구조 제2층 제204호	95.40	95.40	489,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			1. 소유권	52.71				
			----- 대지권	888.4x 888.4	52.71			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 244,500,000 244,500,000	
합 계				이 하	여	백	₩1,689,000,000.-	



# 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 중구 중산동 소재 '송산공원' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 업무시설, 숙박시설, 각종 근린생활시설, 공원 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위 환경은 대체로 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 대체로 보통임.

## (3) 건물의 구조

철골구조 테크슬라브(평슬라브)지붕 5층 건물 내 제2층 제201호 외 3개호로서,  
(사용승인일: 2020.10.22)

외벽: 시멘트몰탈위 페인팅 마감 및 범랑판넬 붙임 마감 등

내벽: 몰탈위 페인팅 마감 등

창호: 알루미늄 샷시 및 패어글라스 창호 등임.

## (4) 이용상태

기호(가,나,라): 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점) 용도이며, 현황 공실 상태임.

기호(다): 공부상 교육연구시설(학원) 용도이며, 현황 공실 상태임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.



# 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

인접필지 대비 대체로 등고평탄한 세장형의 토지로서, 현황 근린생활시설, 교육연구시설, 위락시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역(2013-02-04), 지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(2016-11-07)(접합), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역(2014-11-03)<수도권 정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

기타사항: 없 음.



# 광역 위치도



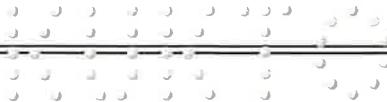
소재지	인천광역시 중구 중산동 1885-5 동양타워 제2층 제201호 외 3개호
-----	--



# 위치도



소재지	인천광역시 중구 중산동 1885-5 동양타워 제2층 제201호 외 3개호
-----	--

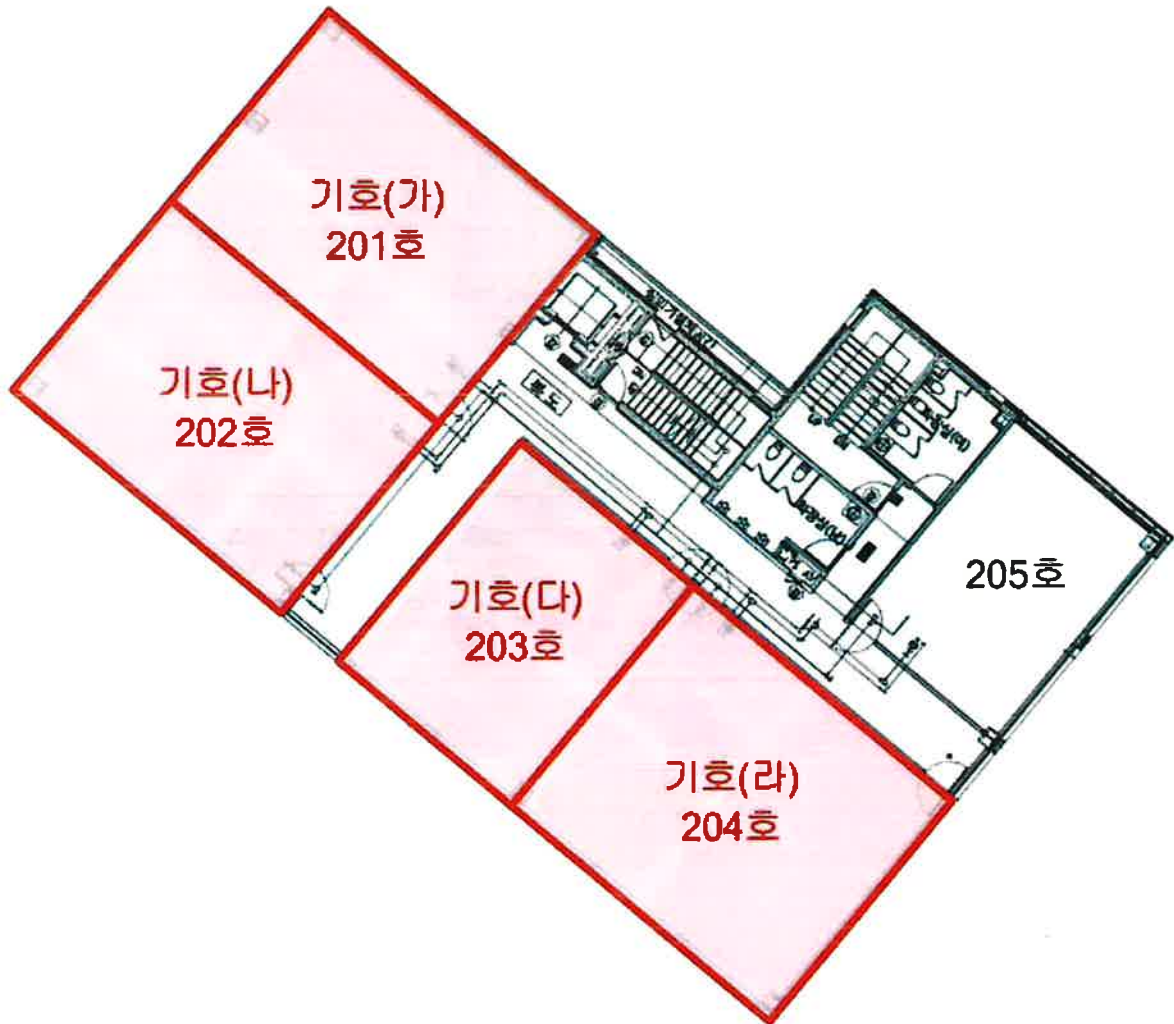


# 내부구조도



소재지 인천광역시 중구 중산동 1885-5 동양타워 제2층 제201호 외 3개호

< 호별배치도 >



# 사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



본건 소재 건물 전경



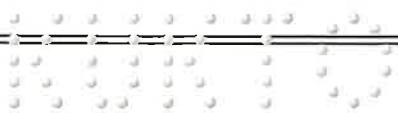
# 사 진 용 지



기호(가) 제201호 전경



기호(나) 제202호 전경



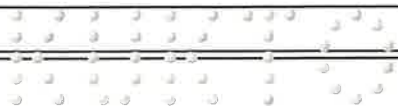
# 사 진 용 지



기호(다) 제203호 전경



기호(라) 제204호 전경



# 사 진 용 지



인접도로 및 인근 전경



인근 전경

