



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	SV26-0108-t-3
평가금액	520,750,000 원
평가기관 / 평가자	솔버 감정평가사사무소 / 양해영
서명해쉬 페이지수	총 25 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	솔버 감정평가사사무소 / 양해영	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-01-21 14:24:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 인천광역시 남동구 논현동 751-3
가온우노시티하버파크 1층 107호 외
소재 물건 (2025-14739-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 인천지역본부장

감정평가서번호: SV26-0108-t-3

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.

솔버 감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

양해영

감정평가액	오억이천칠십오만원정(W520,750,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 인천지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 인천지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	문창미 (2025-14739-A01)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2026.01.15	2026.01.08 ~ 2026.01.15	2026.01.15		
감 정 평 가 내 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	4호	구분건물	4호	-	520,750,000
		이	하	여	백	
	합 계					W520,750,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적 등

본건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 수인분당선'소래역' 남동측 인근에 위치하는 부동산[구분건물, 근린생활 시설]에 대한 한국자산관리공사의 공매목적 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건 없음.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일로 함.

▶ 기 준 시 점 : 2026.01.15 (가격조사완료일)

4. 감정평가기준 및 감정평가방법

가. 감정평가기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령, 감정평가실무기준 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 추후 이전될 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 타 방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, "원가법"은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래되는 시장관행에 따라 토지와 건물 원가의 합리적인 배분이 현실적으로 적용이 곤란하며, "수익환원법"은 장래 산출할 것으로 기대되는 수익 추정 및 현재가치로의 환원 또는 할인하는 과정의 현실적인 어려움 등이 있어 적용의 한계가 있음.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 다른 방법으로의 합리성 검토가 곤란하다고 판단되는바, 본건 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

가. 대상물건의 소재지 등

대상물건의 소재지, 지번, 면적, 구조 등은 귀 제시목록 및 집합건축물대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 등에 의거하였음.

나. 대상물건 확인

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2026.01.12 실시조사를 통하여 대상물건을 확인하였음.

본건 내부구조 및 이용상태 등은 폐문부재로 표준적인 이용상황 및 건축물현황도면을 기준으로 현장조사한 사항 등을 참조하여 작성하였음.

대상물건은 문## 소유지분만에 대한 감정평가로 위치를 구분하여 공유하는 구분소유적공유로 판단하기 어려우므로 전체 가액에서 지분비율을 고려하여 감정평가액을 결정함.

다. 토지가격과 건물가격으로 배분

집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 전유부분과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 이에 대한 토지 및 건물을 구분하여 평가하는 것은 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상부동산의 평가액을 토지 및 건물의 가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 표기하였으니 참고하시기 바람.

라. 유의사항

본건은 관계인의 폐문부재로 누수, 결로, 마감자재 등의 확인이 불가능하여, 부득이하게 인근 유사물건의 통상적인 이용상황을 기준하여 평가하였으므로 경매진행시 반드시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상부동산 개황

1. 대상물건이 속한 전체 건물의 개요

[출처 :집합건축물대장 등]

구분	내용
명칭	가온우노시티하버파크
소재지	인천광역시 남동구 논현동 751-3 [도로명주소] 인천광역시 남동구 소래역남로16번길 29
용도지역	일반상업지역
대지면적	3,366.8㎡
연면적	37,910.23㎡
구조 및 규모	철근콘크리트구조 평스라브지붕, 지하4층 지상20층, 270호
사용승인일자	2019.10.08
주용도	업무시설

2. 감정평가 대상

기호	동	층	호	이용상황	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	비고
가	-	1	107	근린생활 시설	40	24.94	64.94	6.080	문##지분 4분의1
나	-	1	119	근린생활 시설	40.59	25.31	65.9	6.170	문##지분 4분의1
다	-	1	114	근린생활 시설	66.15	41.22	107.37	10.070	문##지분 4분의1
라	-	1	101	근린생활 시설	77.5	48.29	125.79	11.800	문##지분 4분의1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

나. 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며 시장성에 따른 감정평가방법이다.

2. 거래사례 선정

가. 인근지역 유사 부동산 거래사례

기호	소재지	건물명	전유 면적(m ²)	거래금액 (원)	거래 단가 (원/m ²)	사용 승인	거래일자
사1	남동구 논현동 753-3	소래시티프라 자 주건축물 제1동 114호	50.82	525,000,000	10,330,578	2014	2024-05-08
사2	남동구 논현동 111-11	논현 센트레빌 라메르 116호	40.07	927,080,000	23,138,358	2023	2024-05-10
사3	남동구 논현동 751-2	가온시티 117호	67.2	350,000,000	5,208,333	2024	2025-07-22

나. 비교 거래사례 선정

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 최근 사례를 아래와 같이 비교하여 거래사례로 선정함.

기호[사1]선정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

가. 사정보정의 의의

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화하는 작업임.

나. 사정보정치 결정

비교거래사례는 실거래가격으로 신고된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래 사례로 판단됨.

사정보정치 1.00

4. 시점수정

사례와 유형적으로 유사한 부동산의 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전분기의 가격지수 등을 적용하였음.

출처 : 한국부동산원

기호	비교사례	산출내역
가,나,다,라 2026.01.15	사1 2024-05-08	집합상가 지역 : 인천 (24.05.08~26.01.15) 2024년 02분기 : 0.38 2024년 03분기 : -0.16 2024년 04분기 : -0.44 2025년 01분기 : -0.63 2025년 02분기 : -0.74 2025년 03분기 : -0.29 2025년 04분기 이후 : -0.29 (2025년 03분기 자료) $(1+0.0038*54/91)*(1-0.0016)*(1-0.0044)*(1-0.0063)*(1-0.0074)*(1-0.0029)*(1-0.0029*107/92) \approx 0.97649$
시점수정치		0.97649

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

1] 가/사례

조건	세항목	검토	격차율
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	대상이 사례보다 상가의 성숙도 등에서 열세임	0.98
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성	대상이 사례보다 건물 전체의 공실률 등에서 열세임	0.98
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	대상이 사례보다 위치별 효용 등에서 열세임	0.95
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상과 사례는 대체로 대등함	1.00
가치형성요인비교치			0.912

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2] 나/사례

조건	세항목	검토	격차율
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	대상이 사례보다 상가의 성숙도 등에서 열세임	0.98
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성	대상이 사례보다 건물 전체의 공실률 등에서 열세임	0.98
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	대상과 사례는 대체로 대등함	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상과 사례는 대체로 대등함	1.00
가치형성요인비교치			0.960

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3] 다/사례

조건	세항목	검토	격차율
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	대상이 사례보다 상가의 성숙도 등에서 열세임	0.98
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성	대상이 사례보다 건물 전체의 공실률 등에서 열세임	0.98
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	대상이 사례보다 위치별 효용 등에서 열세임	0.98
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상과 사례는 대체로 대등함	1.00
가치형성요인비교치			0.941

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4] 라/사례

조건	세항목	검토	격차율
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	대상이 사례보다 상가의 성숙도 등에서 열세임	0.98
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성	대상이 사례보다 건물 전체의 공실률 등에서 열세임	0.98
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별요인	층별 효용	대상이 사례보다 위치별 효용 등에서 열세임	0.92
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상과 사례는 대체로 대등함	1.00
가치형성요인비교치			0.884

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액 산정

기호	사례	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	비준가액(원)
가	사1	10,330,578	1.00	0.97649	0.912	9,203,821	40	369,000,000
나	사1	10,330,578	1.00	0.97649	0.960	9,688,233	40.59	394,000,000
다	사1	10,330,578	1.00	0.97649	0.941	9,494,468	66.15	629,000,000
라	사1	10,330,578	1.00	0.97649	0.884	8,913,174	77.5	691,000,000

7. 시산가액의 합리성 검토 자료

가. 감정평가사례

기호	소재지	명칭	전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	사용승인	기준시점
감1	논현동 751-1	에코메트로3차 더타워 제1층 제101-3에이호	56.78	10.6	494,000,000	8,700,247	2013. 11.01	2023.07.24
감2	논현동 751-3	가온우노시티 하버파크 1층 113호	88.2	13.42	952,000,000	10,793,651	2019. 10.08	2022.03.08

나. 인근지역 유사부동산 가격수준

인근 부동산 조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

층별, 연식, 면적 등에 따라 전유면적당 8,000,000~11,000,000/㎡ 정도로 파악됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 결정의견

대상물건의 입지와 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

기호	소재지	건물명	동	층	호	전유면적(m ²)	감정평가액(원)
가	인천광역시 남동구 논현동 751-3 [도로명주소] 인천광역시 남동구 소래역남 로16번길 29	가온우노시티 하버파크	-	1	107	40	369,000,000
나	인천광역시 남동구 논현동 751-3 [도로명주소] 인천광역시 남동구 소래역남 로16번길 29	가온우노시티 하버파크	-	1	119	40.59	394,000,000
다	인천광역시 남동구 논현동 751-3 [도로명주소] 인천광역시 남동구 소래역남 로16번길 29	가온우노시티 하버파크	-	1	114	66.15	629,000,000
라	인천광역시 남동구 논현동 751-3 [도로명주소] 인천광역시 남동구 소래역남 로16번길 29	가온우노시티 하버파크	-	1	101	77.5	691,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 문## 소유지분 감정평가액 결정

기호	소재지	건물명	전유면적 (m ²)	감정평가액(원)	지분	지분 감정평가액
가	인천광역시 남동구 논현동 751-3 [도로명주소] 인천광역시 남동구 소래역남로16번길 29	가온우노시티 하버파크 107호	40	369,000,000	1/4	92,250,000
나	인천광역시 남동구 논현동 751-3 [도로명주소] 인천광역시 남동구 소래역남로16번길 29	가온우노시티 하버파크 119호	40.59	394,000,000	1/4	98,500,000
다	인천광역시 남동구 논현동 751-3 [도로명주소] 인천광역시 남동구 소래역남로16번길 29	가온우노시티 하버파크 114호	66.15	629,000,000	1/4	157,250,000
라	인천광역시 남동구 논현동 751-3 [도로명주소] 인천광역시 남동구 소래역남로16번길 29	가온우노시티 하버파크 101호	77.5	691,000,000	1/4	172,750,000
합계				520,750,000		

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 라				철근콘크리트구조 제1층 제114호 1 소유권 대지권	66.15 10.07 ----- 3,366.8	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 29,550,000 68,950,000	비준가액 (공유부분 포함)		
						66.15*1/4	157,250,000			
							10.07*1/4			
					77.5 11.8 ----- 3,366.8	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 47,175,000 110,075,000		비준가액 (공유부분 포함)	
						77.5*1/4	172,750,000			
							11.8*1/4			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 51,825,000 120,925,000			₩520,750,000.-
합 계										
			이	하	여	백				

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통 상황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 수인분당선'소래역' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 업무시설, 근린생활시설, 아파트 등이 혼재하는 지대임.

2. 교통 상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장, 수인분당선'소래역'이 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하4층 지상20층 건물 내 제1층 107호, 119호, 114호, 101호로서, 석재붙임, 몰타르위 페인팅 등 마감, 하이샤시 창호 등임.
근린생활시설로 이용중임.

4. 위생,냉난방시설등

급배수설비 등이 구비됨.

5. 토지의 형상 및 이용상태

세장형 평지의 토지이며 업무시설 등의 건부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

본건 북동측, 동측, 남서측으로 포장도로와 접하며 지하주차장이 구비됨.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

일반상업지역,지구단위계획구역(소래논현),중로1류(폭 20m~25m)(접합),중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((외국인 등에 한함, 대상: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대(지정기간: 2025. 08. 26. ~ 2026. 08. 25.))),도시관리계획 입안중(2025-10-20)(소래논현 지구단위계획)

8. 공부와의 차이

해당사항 없음.

9. 임대관계 및 기타

임대관계 미상임.

위 치 도



소재지	인천광역시 남동구 논현동 751-3 가온우노시티하버파크 1층 107호외
-----	---





" " [107]



107



107



" " [119]



119





" " [114]



114





" " [101]



101



101

