

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 차성용 소유물건(2025타경861)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김선형

감정평가서번호: P250408-1-002

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.

프로감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
조 유 성

감정평가액	일억원정(₩100,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김선형	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	차성용 (2025타경861)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.09	2025.04.09	2025.04.11		
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	1개호 이	구분건물 하	1개호 여	-	100,000,000 백
	합 계					₩100,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 '소래포구' 서측 인근에 위치하는 통칭 '소래포구종합어시장' 제1층 제345호에 대한 인천지방법원 경매12계의 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 9일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 9일에 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 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 건물부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어, 토지와 건물의 구분평가는 거래관행 등에 부합하지 아니하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 '공동주택 토지·건물 배분비율 작성연구(한국부동산원)' 등을 참고하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 건물번호표지, 경계표지 등에 의거 확인하였음
- ③ 본건은 인접 호수와 벽체 구분없이 사용중인 통칭 '오픈 상가'로서, 경계표지는 스테인리스강판 등으로 구분되어 있으며, 건물번호표지는 벽면 안쪽에 부착되어 있는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 남동구 논현동 680-1 통칭 '소래포구종합어시장' 제1층 제345호		
도로명주소	인천광역시 남동구 소래역로 12 (논현동)		
	주용도	판매시설, 제2종근린생활시설, 위락시설 480개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2011.08.23	
	건물규모	층수	지하 2층/지상 3층
		연면적	22,388.06 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 1/345	시장	6.6	11.817	18.417	5.176	35.84
합계 (1개호)			6.6	11.817	18.417	5.176	-

※ 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. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	논현동 680-1	1/300	시장	6.6	18.417	100,000,000 (@15,200,000)	2023.12.28 (2011.08.23)	선정
#2	논현동 680-1	1/100	시장	6.6	18.417	100,000,000 (@15,200,000)	2024.01.10 (2011.08.23)	-
#3	논현동 680-1	1/300	시장	6.6	18.417	98,000,000 (@14,800,000)	2024.01.22 (2011.08.23)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
인천 집합상가	-0.568% (0.99432)	거래시점 / 기준시점	2023.12.28/ 2025.04.09
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 인천 2023년 04분기 : -0.07 2024년 01분기 : 0.13 2024년 02분기 : 0.38 2024년 03분기 : -0.16 2024년 04분기 : -0.44 2025년 01분기 이후 : -0.44 (2024년 04분기 자료)
		산식	$(1-0.0007 \times 4 \div 92) \times (1+0.0013) \times (1+0.0038) \times$ $(1-0.0016) \times (1-0.0044) \times (1-0.0044 \times 99 \div 92) \approx$ 0.99432

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	1/345	6.6	#1	15,200,000	1.000	0.99432	1.000	15,100,000	99,660,000	100,000,000
합계		6.6	-	-	-	-	-	-	-	100,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
시장	시장지대	광대소각	14,000,000 ~ 16,000,000	일반상업

본건과 유사한 부동산의 가격수준은 인접 호수와 경계벽 여부, 출입구와 거리, 위치, 면적 등에 따라 가격격차가 발생하며, 본건의 가격수준은 상기와 같이 판단됨.

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	논현동 680-1 -1/300	시장	6.6	18.417	119,000,000	2025.01.22 (2011.08.23)	법원경매
					(@18,000,000)		
(2)	논현동680-1 -1/100	시장	6.6	18.417	98,000,000	2024.05.02 (2011.08.23)	법원경매
					(@14,800,000)		
(3)	논현동680-1 -1/300	시장	6.6	18.417	104,000,000	2024.12.16 (2011.08.23)	담보
					(@15,800,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	인천 남동구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	14,642,735,600	7,641,569,889	52.2	266	24	9.0
시장	-	-	-	3	-	-
아파트상가	531,000,000	266,080,920	50.1	10	2	20.0
주상복합(상가)	647,000,000	550,000,000	85.0	6	2	33.3

(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 ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제1층 제345호	6.6	5.176	100,000,000
합계		6.6	5.176	100,000,000

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

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)	인천광역시 남동구 논현동	680-1	판매시설 및 제2종 근린생활 시설 및 위락시설	철근콘크리트조 경사지붕 3층				
	[도로명주소] 인천광역시 남동구 소래역로 12			지하2층	5,552.47			
				지하1층	5,531.5			
				1층	4,771.92			
				2층	4,774.27			
				3층	1,757.9			
	1. 동 소	680-1	대	일반상업지역 (내)	6,959.6			
				철근콘크리트구조 제1층 제345호	6.6	6.6	100,000,000	비준가액 공용면적포함
				1.소유권대지권	5.176			
					----- 6,959.6	5.176		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 50,000,000 50,000,000	
	합 계						₩100,000,000.-	
			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 '소래포구' 서측 인근에 위치하며, 주위는 각종 근린생활시설, 수산시장 등으로 소재하는 상업지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 소래포구역(수인분당선) 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사지붕 3층 건물 내 제1층 제345호으로서,
(사용승인일 : 2011.08.23)

외 벽 : 인조석 붙임 등 마감.
창 호 : 샷시 창호, 강화유리 등 마감임.

(4) 이용상태

인접 호수와 별도의 벽체 구분 없는 통칭 '오픈 상가'으로서, 시장으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기 설비, 지하주차장 등을 갖추고 있음.

(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)

대체로 사다리형의 평지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측 및 북서측으로 폭 약 25미터, 약 12미터의 포장도로에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(논현2), 대로3류(폭 25m~30m)(2017-11-16)(접합), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 현상변경허가 대상구역(2024-04-03)(역사문화환경 보존지역(문의: 문화관광과 032-453-2134))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

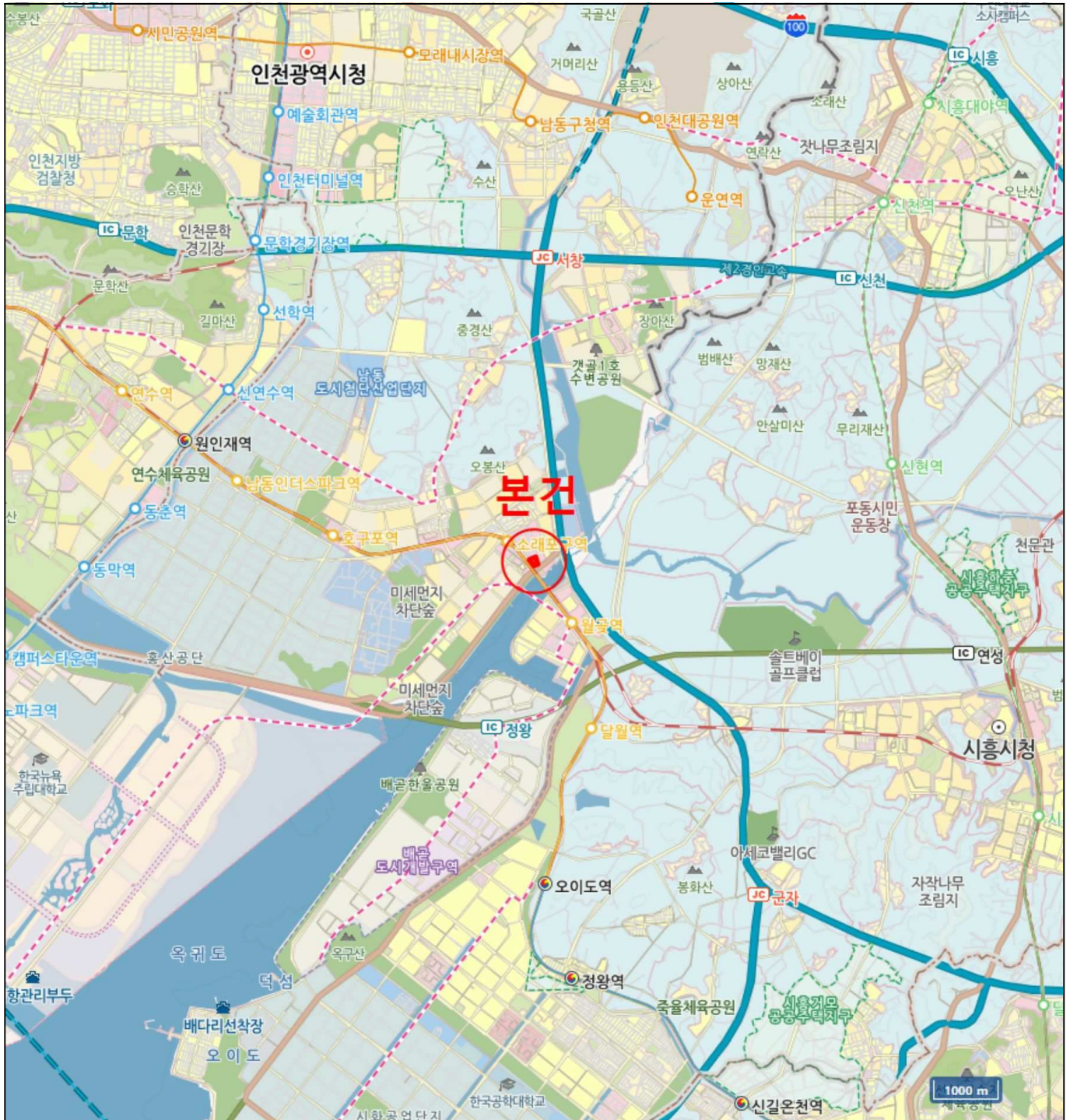
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	인천광역시 남동구 논현동 680-1 제1층 제345호
------------	-------------------------------



위치도



소재지

인천광역시 남동구 논현동 680-1 제1층 제345호

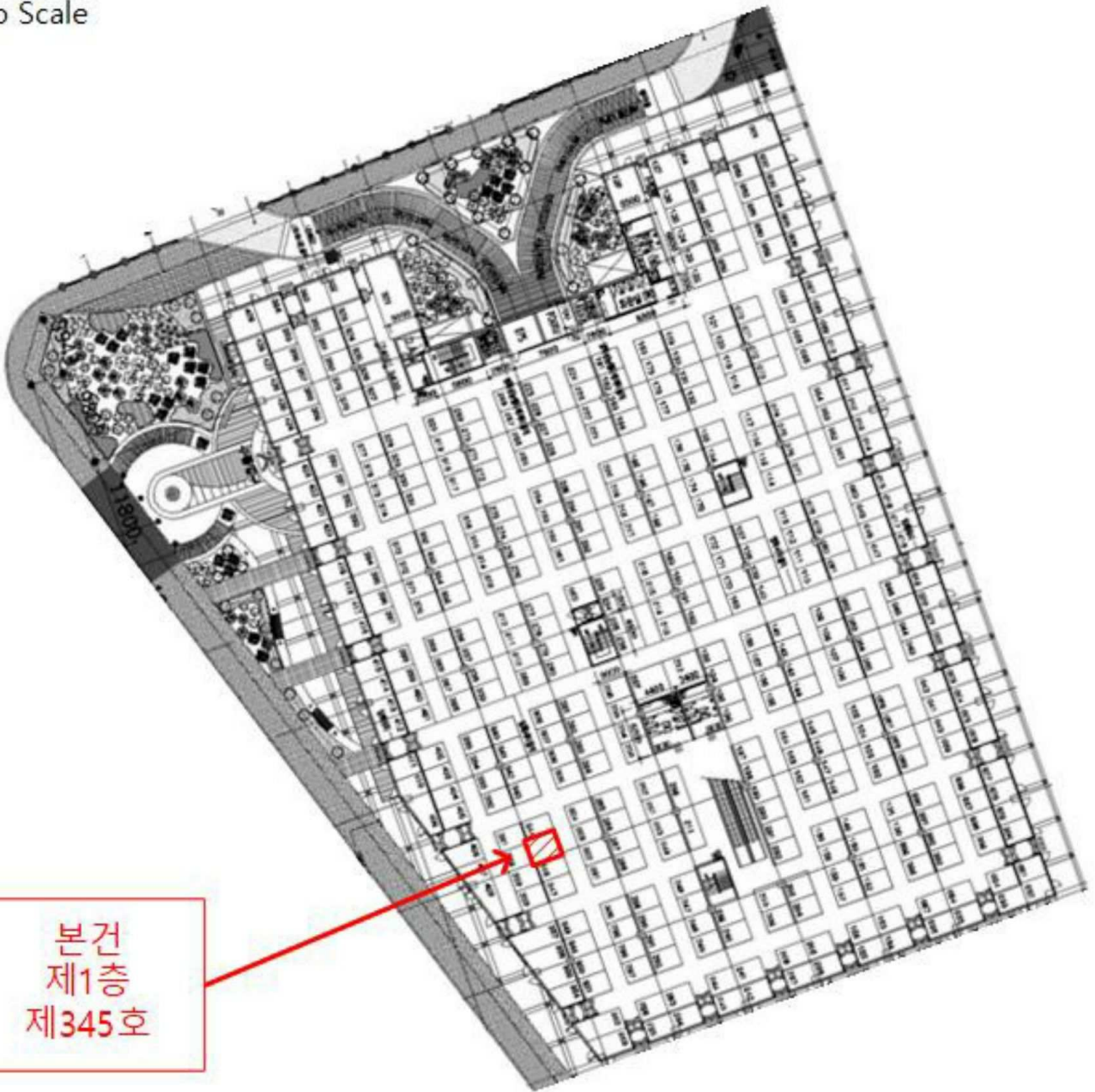


배치도 및 내부 구조도



소재지 인천광역시 남동구 논현동 680-1 제1층 제345호

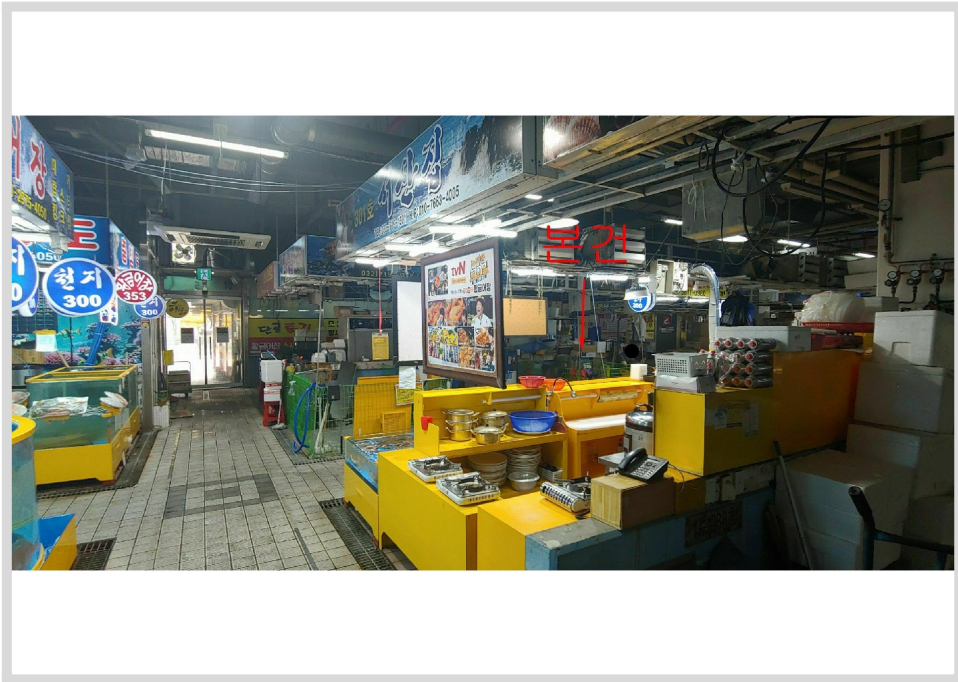
No Scale



본건
제1층
제345호

< 통칭 '소래포구종합어시장' 제1층 제345호 >

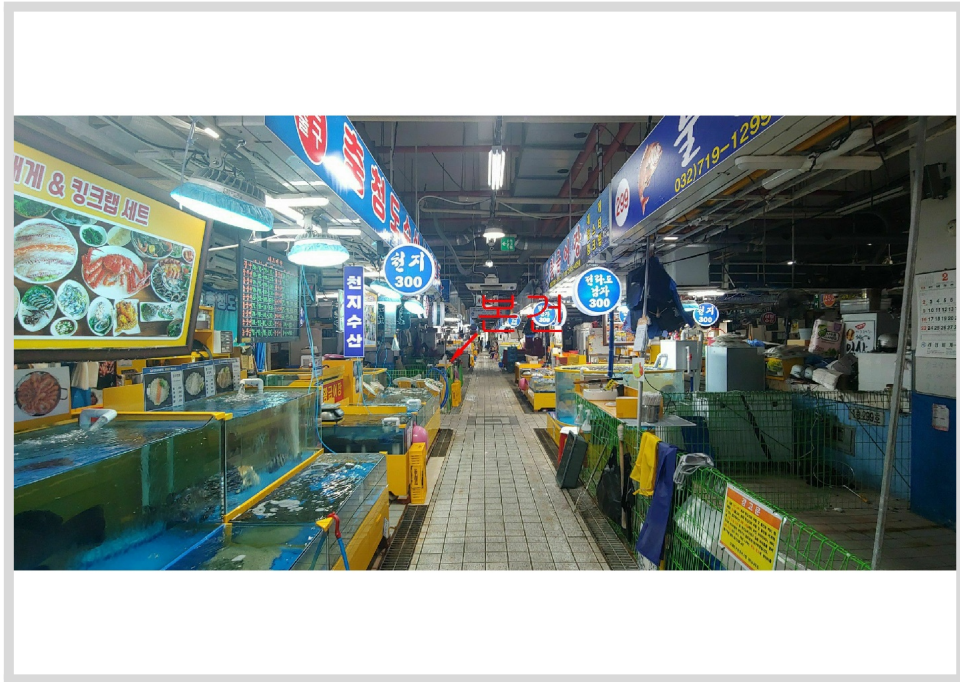




1



1



1



345