

감정평가서

건명	김선행 소유물건 (2025타경509241)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규
감정서번호	ES2025-1045

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.

은송감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
한 지 연 (인)

감정평가액	칠천사백만원정 (₩74,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김선행 (2025타경509241)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.05	2025.06.05	2025.06.05		
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	구분건물	1개호	-	74,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩74,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

가. 감정평가목적

본건은 인천광역시 중구 중산동에 소재하는 구분건물(영종웰메이드시티 11층 1117호)에 대한 인천지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

나. 감정평가의 대상

소재지	인천광역시 중구 중산동 1886-4 [도로명주소] 인천광역시 중구 하늘별빛로65번길 7-11						
건물명칭	영종웰메이드시티						
건물주용도	숙박시설(생활숙박시설), 제1·2종근린생활시설, 업무시설(오피스텔)		구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			
전체층수	지하5층 / 지상25층		사용승인일	2021.02.19			
구분			집합건축물	전유	공용부분	대지권	비고
기호	층	호	대상상 용도	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	
1	11	1117	생활숙박시설	21.6975	23.1829	3.1153	-

다. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

라. 기준시점 및 현장조사기간

대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 6월 5일로 하였으며, 본건의 현장조사는 2025년 6월 5일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 감정평가방법

1. 관련 규정의 검토

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	감정평가는 대상물건마다 개별평가하는 것을 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분감정평가가 가능함.
제11조	감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.
제12조	「감정평가에 관한 규칙」 제12조에서는 동 규칙에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 하고 있으며, 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동 규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 하며, 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가격으로 구분하여 표시할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

대상물건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 위치·주위환경·교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 관리상태 및 부대설비, 위치별·층별·향별 효용도 등 가격형성에 영향을 미치는 제반요인과 인근 동유형·구분건물의 분양사례, 거래사례 등을 종합적으로 참작한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 구분건물은 토지·건물이 일체로 거래되므로 각각의 가격을 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용이 적절하지 아니하며, 대상물건이 소재한 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용하는 것이 적절하지 아니하다고 판단되어, 주된 방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액에 의한 합리성 검토는 생략하여 평가하였음.

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

- 1) 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물의 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 2항의 규정에 따라 일괄하여 감정평가하였음.
- 2) 구분건물의 경우 일반적으로는 토지·건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 한국감정평가사협회가 발표한 「비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」상의 비율을 참고하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물감정평가명세표'상에 기재하였음.

바. 그밖의 사항

1. 본건의 호별 위치확인은 집합건축물대장 현황도면과 현장조사사항에 의하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 본건 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 전유부의 내부조사를 실시하지 못하여 부득이하게 외부관찰, 탐문 등의 방법에 동유형 구분건물의 일반적·평균적 상태를 기준으로 평가하였으며 후첨 ‘호별배치도 및 내부구조도’는 집합건축물대장 현황도면을 기준으로 작성하여 실제와 다소 차이가 있을 수 있으니 참고하시기 바람.
3. 본 평가에 적용한 거래사례 및 평가전례는 개인정보보호를 위하여 일부 지번·호수를 ‘*’로 표시하였으니 양지하시기 바람.
4. 본 평가는 법원의 경매를 위한 평가로서, 담보, 보상, 소송 등 타 목적의 평가와는 평가가액이 상이할 수 있음에 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 개요

평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 산정하는 시산가액임.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인
A	중산동 1886-*	생활숙박 시설	24/ 242*	21.6975	3.1153	76,000,000	2024.08.01
						3,503,000	2021.02.19
B	중산동 1886-*	생활숙박 시설	12/ 122*	21.6975	3.1153	74,000,000	2023.08.07
						3,411,000	2021.02.19

2) 거래사례의 선정

상기 거래사례 중 평가 대상 구분건물의 인근에 소재하는 구분건물로서 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례인 최근 사례인 사례 기호(A)를 선정하였음.

3. 사정보정

<사례 기호 A>에 매도인과 매수인 간의 특수한 사정은 포착되지 아니함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 주요지역별 유형별 자본수익률 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높은 것으로 판단되는 “인천영종 집합상가 자본수익률”을 활용하여 시점수정치를 산정하였으며, 2025년 2분기 이후의 자본수익률은 미발표되어 전분기인 2025년 1분기의 자본수익률을 연장적용하였음.

1) 분기별 자본수익률(인천 영종 집합상가)

2024년 03분기 : -0.16

2024년 04분기 : -0.22

2025년 01분기 : -0.47

2) 변동률 계산(2024.08.01~2025.06.05)

$(1-0.0016 \times 61/92) \times (1-0.0022) \times (1-0.0047) \times (1-0.0047 \times 66/90) \approx 0.98864$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	-
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별/라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등	1.00	0.98	본건이 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.000	0.980	$1.00 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	거래사례 금액 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 비교 (㎡)	산출가액(원)	적용가격(원) (전유면적당 단가, 원/㎡)
1	76,000,000	1.00	0.98864	0.980	21.6975/ 21.6975	73,633,907	74,000,000 @3,411,000

7. 참고가격 자료

1) 인근 유사 부동산 가격수준

생활숙박시설	유사평형 호실당 60,000,000원~80,000,000원 내외로 조사되며, 층, 향, 조망 등에 따라 가격충화가 나타남.
--------	--

2) 인근 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	구분	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	평가금액(원)		평가목적	평가기준시점
						전유면적당 단가(원/㎡)			사용승인월
a	중산동 1886-*	생활숙박 시설	10/101*	21.6975	3.1153	73,000,000	자산재평가	2024.12	
						3,364,000		2021.02	
b	중산동 1886-*	생활숙박 시설	11/110*	21.6975	3.1153	75,000,000	법원경매	2023.12	
						3,457,000		2021.02	

8. 시산가액 결정

거래사례비교법에 의한 비준가액이 인근 가격수준, 평가전례, 유사부동산의 경매 낙찰률 등을 참조할 때 합리성이 있는 것으로 판단되어 대상부동산의 감성평가액을 74,000,000 원으로 결정함.

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" 북측 인근에 위치하며, 주변은 오피스텔, 근린생활시설, 숙박시설 등이 혼재되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층 건물내 11층 1117호로서,
외벽: 몰탈위페인팅마감, 인조석붙임마감 등
창호: 새시창호, 강화유리마감 등으로 조사됨.

(4) 이용상태

생활숙박시설 구조임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 난방 설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 옥내소화전설비 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 및 도로와 등고평탄한 정방형의 토지로서, 숙박시설 및 제1,2종근린생활시설, 업무시설의 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 노폭 약 15m 내외 포장도로와 접하며, 남동측으로 공공공지를 사이에 두고 폭 약40m 포장도로가 소재함.

(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)<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	인천광역시 중구 중산동 1886-4 영종웰메이드시티 11층 1117호
-----	--



위치도



소재지	인천광역시 중구 중산동 1886-4 영종웰메이드시티 11층 1117호
-----	--



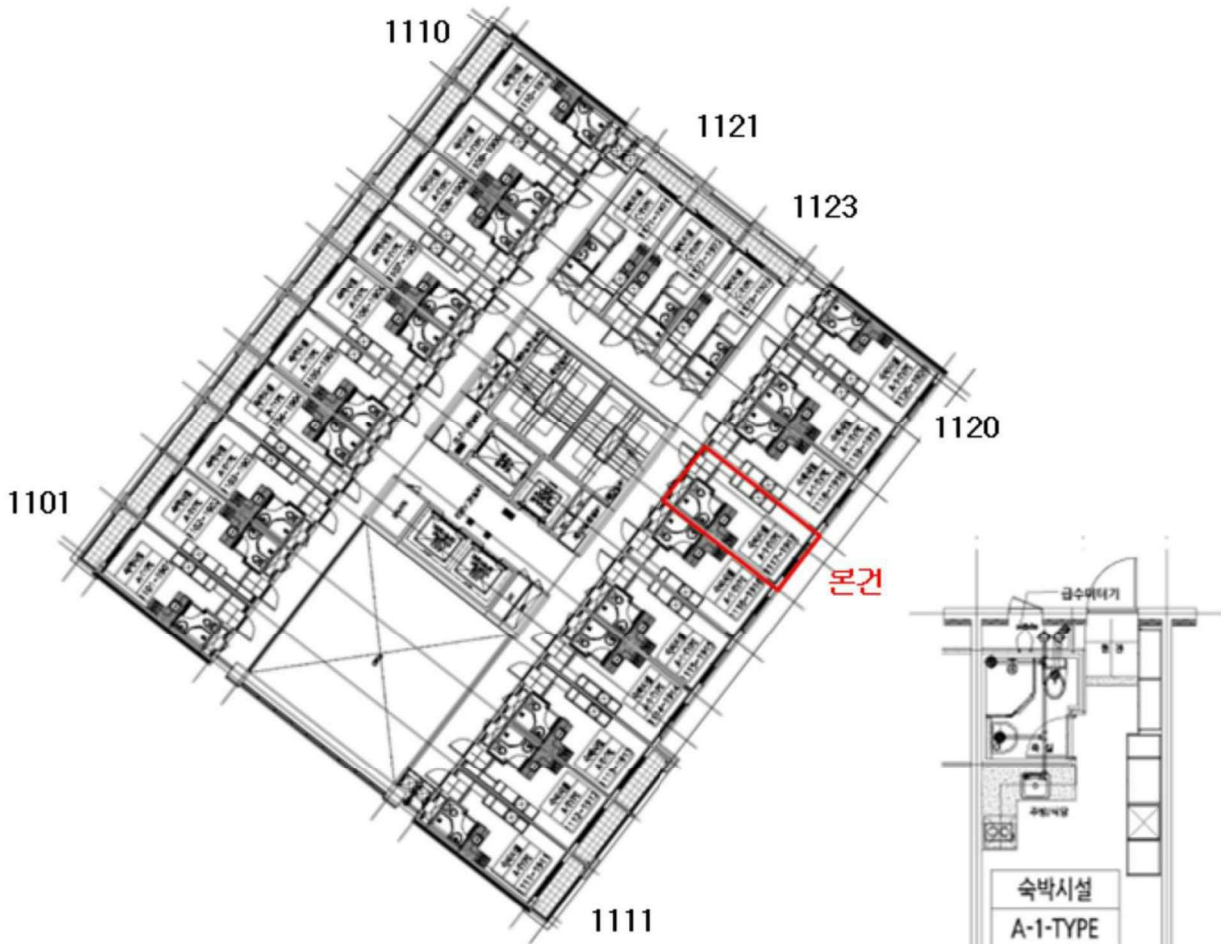
호별배치도 및 내부구조도



소재지 인천광역시 중구 중산동 1886-4 영종웰메이드시티 11층 1117호

No Scale

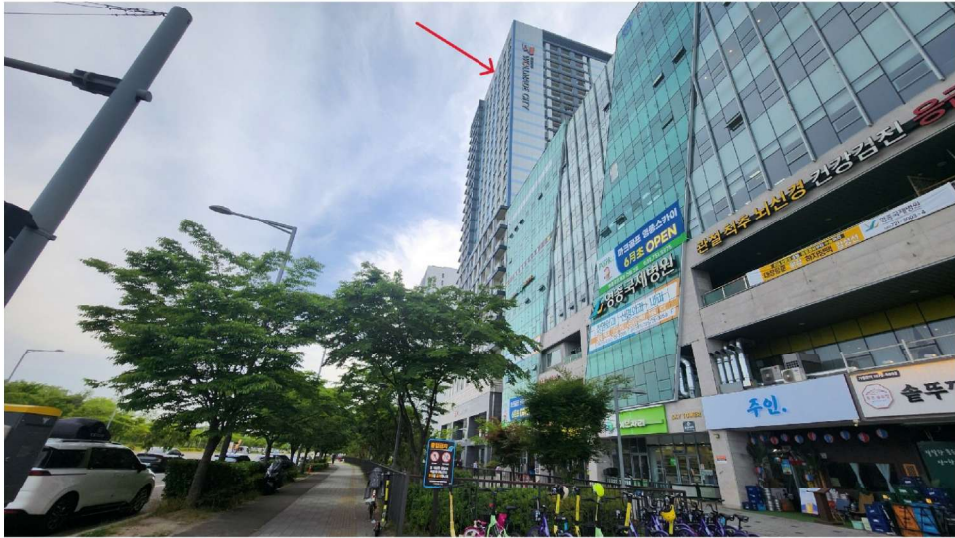
영종웰메이드시티 11층 1117호



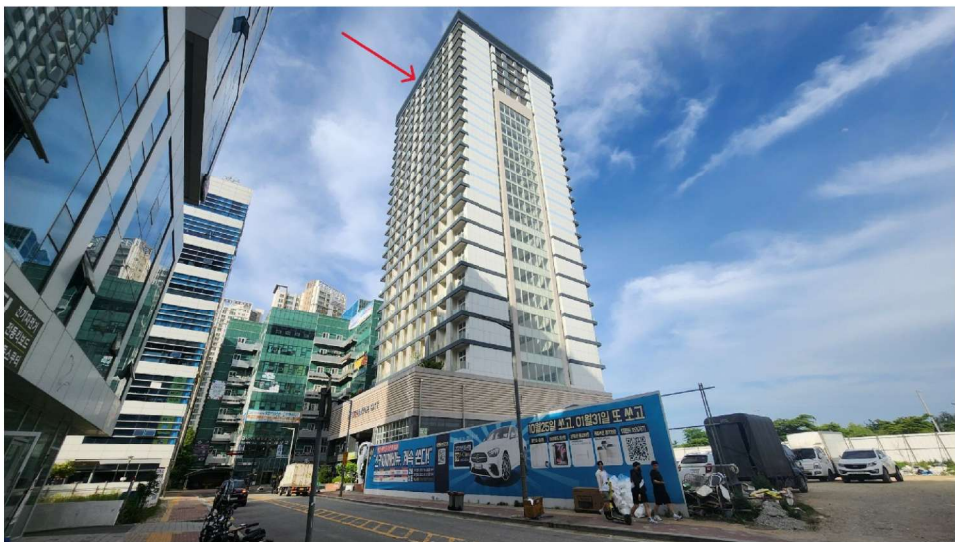
<호별배치도>

<내부구조도>

사진용지



본건 소재 건물 전경
(북동측에서 촬영)

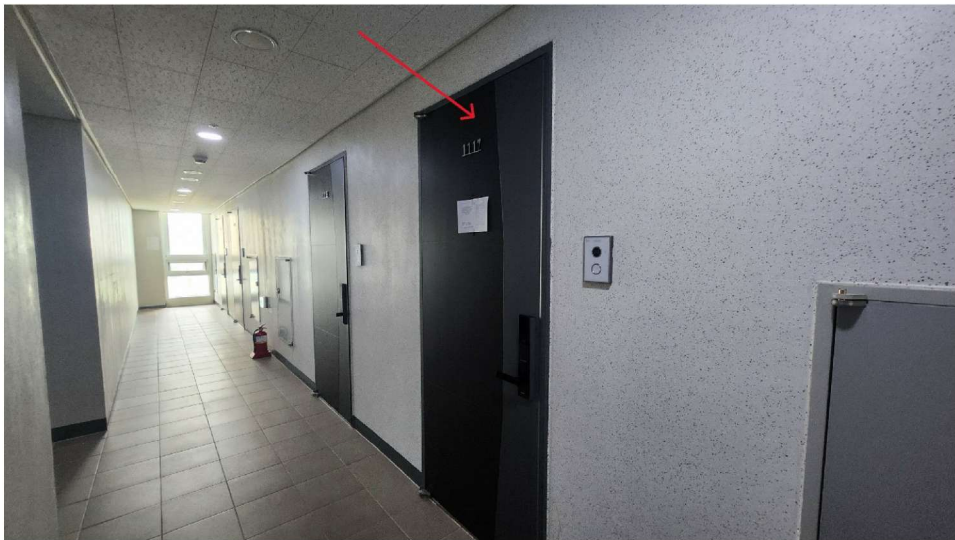


본건 소재 건물 전경
(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



건물 공용 출입구

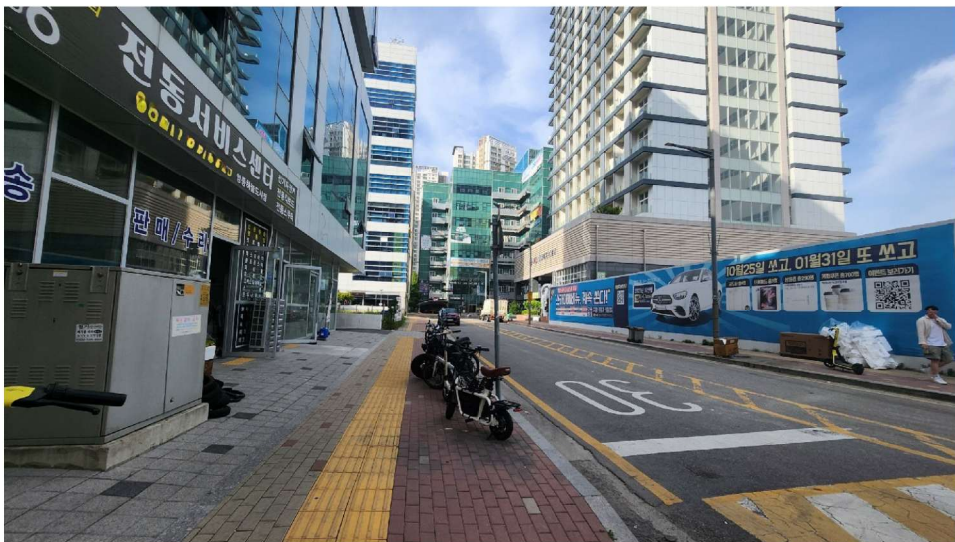


본건 출입구

사진용지



지하주차장 연결 출입구



주위 환경