

감정평가서

건명	유한회사 정진부동산컨설팅투자자문 소유물건(2024타경11230)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘
감정서번호	SY240909-101

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.

선영감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박영조

감정평가액	팔천구백만원정 (₩89,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매25계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유한회사 정진부동산컨설팅투자자문 (2024타경11230)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.12	2024.09.11 ~ 2024.09.12	2024.09.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	일괄	89,000,000
	토지	3.983 2,442x----- 2,442	토지	3.98		
		이	하	여	백	
합계					₩89,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 만수동 소재 “만수여자중학교” 북측 인근에 위치하는 (만수상사아파트 A동, B동 [통칭:만수종합쇼핑센터]) 에이동 1층 125-1호 구분건물로서, 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소 재 지		인천광역시 남동구 만수동 72-46,73-8, 73-18 [도로명주소 : 인천광역시 남동구 만수로 39]					
건 물 명 동 호수		(만수상사아파트 A동, B동 [통칭:만수종합쇼핑센터]) 에이동 1층 125-1호					
구 조		철근콘크리트조 및 경량철골조 슬래브 및 스테이트조립식판넬지붕 3층			사용승인일자	1988.02.27	
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	용도	
기호	동 /호수					공부	현황
1	에이동 1층 125-1호	10.92	10.10	21.02	6.82	판매시설	공실
2	소재지		지목	용도지역	면적	비고	
	인천광역시 남동구 만수동 73-18		잡종지	준주거 지역	2,442	매각지분 갑구 순위번호 618번 유한회사 정진부동 산권설팅투자자문 지분 중 2442분의 3.983	

3. 감정평가 근거 및 기준가치

가. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 여기서 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

4. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 09월 12일로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 09월 11일 ~ 2024년 09월 12일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가 방법

가. 감정평가 방식

감정평가의 방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식)이 있고 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식과 공시지가기준법(비교방식)이 있으며 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

나. 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

다. 토지와 건물의 일괄감정평가

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야 함.
- 2) 다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

7. 그 밖의 사항

가. 토지, 건물 가격배분

- 1) 본건은 집합건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하였는바, 경매업무 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 2) 한국부동산연구원에서 제시한 「비주거용 집합건물 토지, 건물 배분비율표」 상 배분비율에 의거 배분함. [배분비율(토지:건물) = 9 : 1]

나. 기타 등

- 등기사항전부증명서상 표제부에 등재된 남동구 만수동 73-8 토지는 1993년 4월 8일 자로 만수동 72-46번지와 합병되어 말소되었는바, 업무에 참고 바랍니다.
- 본건 호별 위치는 집합건축물관리대장상 도면이 첨부되어 있지 않아, 관리사무소에 비치·관리하고 있는 도면을 기준으로 확인하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 인접한 호수와 경계를 구분할 수 있는 벽체나 견고한 표식이 설치되어 있지 아니한바, 정확한 호별위치 및 면적확인을 위해서는 정밀측량이 필요할 수 있으므로 경매 진행시 유의하시기 바랍니다.
- 본건 중 기호 2 토지는 집합건축물대장에 표시되어 있는 대지의 일부로서 관련 법률에 의거 전유부분에 포함하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

[출처: 감정평가정보체계]

사례	소재지	건물명	동/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
							사용승인일
1	남동구 만수동 72-**	○○○	○○동 1층 1○○호	8.69	7.75	70,000,000	2021.08.31
							1988.02.27
2	남동구 만수동 72-**	○○○	○○동 1층 1○○호	5.28	3.64	36,000,000	2021.08
							1988.02.27

나. 비교사례 선정

인근지역 내 비교 가능한 거래사례로서, 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례#1을 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 시점수정치의 결정방법

한국부동산원이 조사, 발표하는 부동산 통계 중에서 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “자본수익률-집합상가”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 다만 기준시점 현재의 당해 분기의 자본수익률이 발표되지 않아 직전 분기의 자본수익률을 연장하여 적용하였음.

나. 시점수정치 산정

(인천광역시 - 집합상가)

구 분	자본수익률(%)	비 고
2021년 03분기	0.02	$(1+0.0002 \times 31/92) \times (1+0.0032) \times (1+0.0043) \times (1+0.0037) \times (1+0.0044) \times (1-0.0032) \times (1-0.005) \times (1-0.0052) \times (1+0.005) \times (1-0.0007) \times (1+0.0013) \times (1+0.0038) \times (1+0.0038 \times 74/91) \approx 1.01023$
2021년 04분기	0.32	
2022년 01분기	0.43	
2022년 02분기	0.37	
2022년 03분기	0.44	
2022년 04분기	-0.32	
2023년 01분기	-0.5	
2023년 02분기	-0.52	
2023년 03분기	0.05	
2023년 04분기	-0.07	
2024년 01분기	0.13	
2024년 02분기	0.38	
2024년 03분기	자료)	
2021.08.31 ~ 2024.09.12	1.023 (1.01023)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

가. 가치형성요인 비교항목

구분	항목
단지 외부요인	고객 유동성과 적합성, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 대중 교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도 등
단지 내부요인	단지내 주차의 편의성, 건물전체의 공실률, 건물전체의 임대료수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	전유부분의 용도, 층별·위치별·향별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 가치형성요인 비교치

구 분		단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	동 /호수					
1	에이동 1층 125-1호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의 견						
단지외부요인		본건은 사례와 비교하여 고객 유동성과의 적합성, 상가의 성숙도 등 단지외부요인이 유사함.				
단지내부요인		본건은 사례와 비교하여 노후도 등 단지내부요인이 유사함.				
호별요인		본건은 사례와 비교하여 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등 호별요인에서 유사함.				
기타요인		본건은 사례와 비교하여 기타요인이 유사함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	구분	비교사례 거래금액	사정보정	시정수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가격 (원)
	동 /호수						
1	에이동 1층 125-1호	70,000,000	1.00	1.01023	1.000	$\frac{10.92}{8.69}$	88,863,040

III. 참고가격 자료

1. 시세수준

구분	시세수준
유사부동산	전용면적 당 7,000,000 ~ 8,500,000원/㎡으로 조사됨.

2. 인근 감정평가사례[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적	기준시점
							사용승인일
1	남동구 만수동 72-**	○○○	○○동 1층 1○○호	7.13	49,600,000	경매	2023.01.18
							1988.02.27
2	남동구 만수동 72-**	○○○	○○동 1층 1○○호	43.19	556,000,000	경매	2023.08.17
							1988.02.27
3	남동구 만수동 72-**	○○○	○○동 1층 1○○호	15.49	106,000,000	경매	2018.04.24
							1988.02.27

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구 분		전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가격 (원)
기호	동 /호수				
1	에이동 1층 125-1호	10.92	6.82	88,864,800	89,000,000
2	소재지	지목	지분면적		
	만수동 73-18	잡종지	3.983		
감정평가액			89,000,000		

※ 기호 2는 매각지분 갑구 순위번호 618번 유한회사 정진부동산컨설팅투자자문 지분 중 2,442분의 3.983

2. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래 사례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

(구분건물)평가명세표

소 재 지	인천광역시 남동구 만수동 72-46 에이동 1층 125-1호
건 물 명	유한회사 정진부동산컨설팅투자자문 소유물건(2024타경11230)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
			공 부	사 정					
1	[1동의 건물의 표시]	근린생활 시설, 판매 설 및 교육 연구시설				만수동 73-8은 만수동 72-46 에 합병되어 말소됨.			
	인천광역시 남동구 만수동 72-46. 73-8, 73-18 에이동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 만수로 39								
	철근콘크리트조 및 경량철골조 슬래브및 스테이트조립식 판별지붕 3층 에이동								
	1층		4,073.745						
	2층		2,469.32						
	3층		1,416.65						
	지하		3,579.555						
	[전유부분의 건물의 표시]		대	10.92			10.92	89,000,000	비준가액
	1층 125-1호 철근콘크리트 및 경량철골조								
	[대지권의 목적인 토지의 표시] 토지의 표시 : 1. 인천광역시 남동구 만수동 72-46 대지권의종류:1. 소유권 대지권의비율 : 1.			3,745					
2	인천광역시 남동구 만수동 73-18	잡종지	6.82						
			-----	6.82					
			3,745						
			3.983						
		2,442x-----	3.983						
			2,442						

(구분건물)평가명세표

소재지	인천광역시 남동구 만수동 72-46 에이동 1층 125-1호					
건물명	유한회사 정진부동산컨설팅투자자문 소유물건(2024타경11230)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	*매각지분 갑구 순위번호 618번 설팅투자자문 지분 중 2442분의	유한회사 3.983	정진부동산컨	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 80,100,000 8,900,000 ₩89,000,000.-	
	합 계		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 만수동에 소재하는 "만수여자중학교" 북측 인근에 위치하는 "만수종합쇼핑" 제에이동 제1층 제125-1호로서 주위는 아파트 및 로변상업시설과 재래시장 등이 혼재하는 지역으로 주변환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 남동측으로 만수로에 접하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통여건은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경량철골조 스투브 및 스투이트 조립식판넬지붕 3층 건물내 1층 125-1호로서
외벽: 외장타일 붙임 마감 등,
내벽: 몰탈위 페인팅.

(4) 이용상태

본건은 판매시설(오픈상가형태)로서 '공실' 상태임.

(5) 설비내역

공용의 위생 및 급배수설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 부정형 토지로서 근린생활시설 및 판매시설의 부지로 이용 중임.

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

남동측으로 중로, 남서측 및 북동측으로 각각 소로 및 세로가의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

각 필지 공히
준주거지역, 도로(저축), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(인천동부교육지원청 학생건강안전과(460-6249)문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(문의: 인천동부교육지원청 평생교육건강과 460-6086)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 시장정비구역(시장정비사업(변경)구역(자세한사항 지역경제과453-2662 별도문의))<재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법>.

(9) 공부와의 차이

귀제시목록 및 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서 등에서는 만수동 72-46, 73-8, 73-18에 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 만수동 78-80이 만수동 72-46에 합병되어 현황은 만수동 72-46, 73-18 양지상에 소재함.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- . 기타 임대관계는 미상임.

광역 위치도



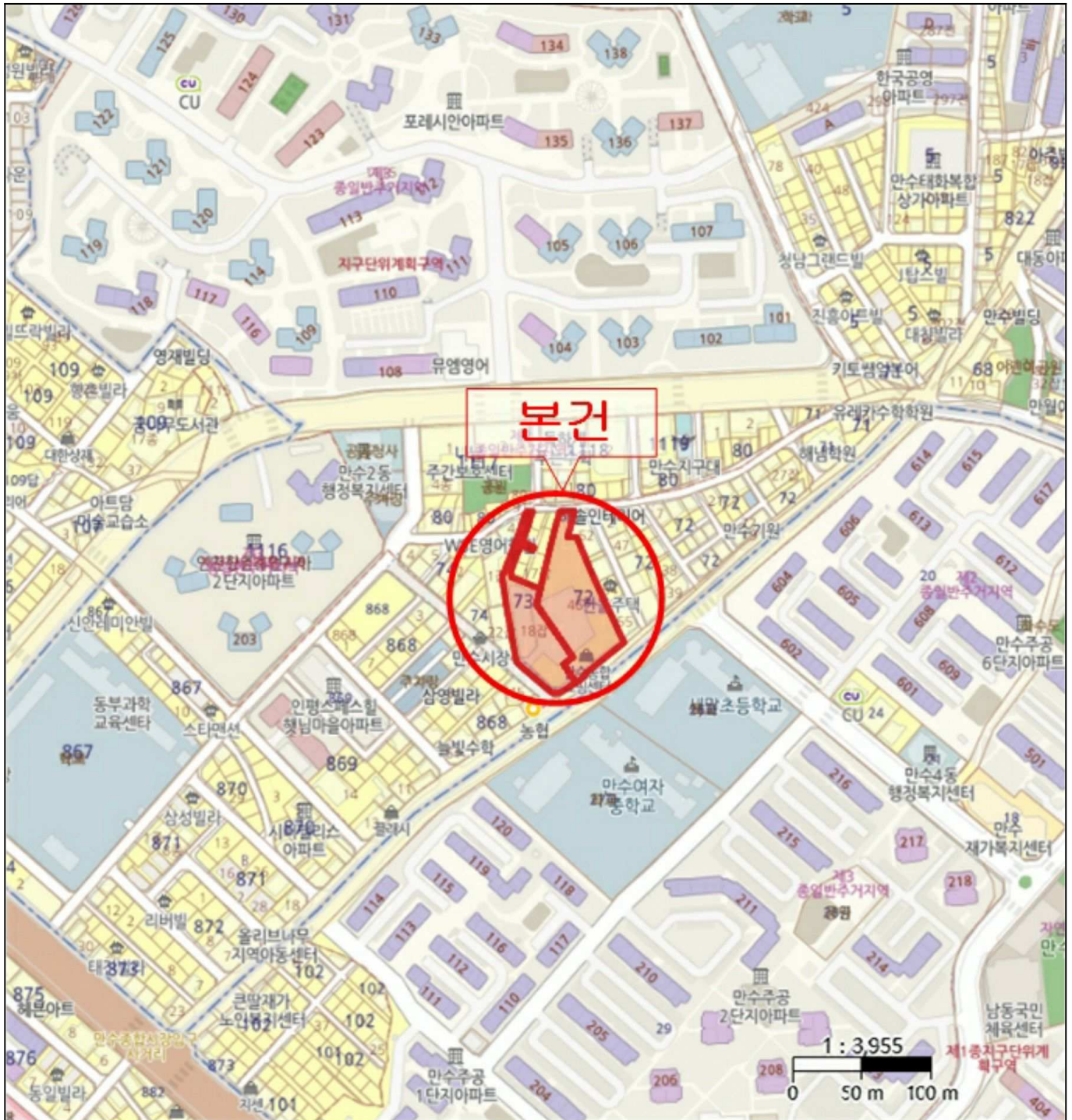
소재지	인천광역시 남동구 만수동 72-46 에이동 1층 125-1호
-----	-----------------------------------



위치도



소재지	인천광역시 남동구 만수동 72-46 에이동 1층 125-1호
-----	-----------------------------------



건물개황도

S : 축적없음

호별배치도



본건 에이동
1층 125-1호

본건 (통칭:만수종합쇼핑) 에이동 1층 125-1호

사 진 용 지



본건건물 전경



주위전경

사 진 용 지



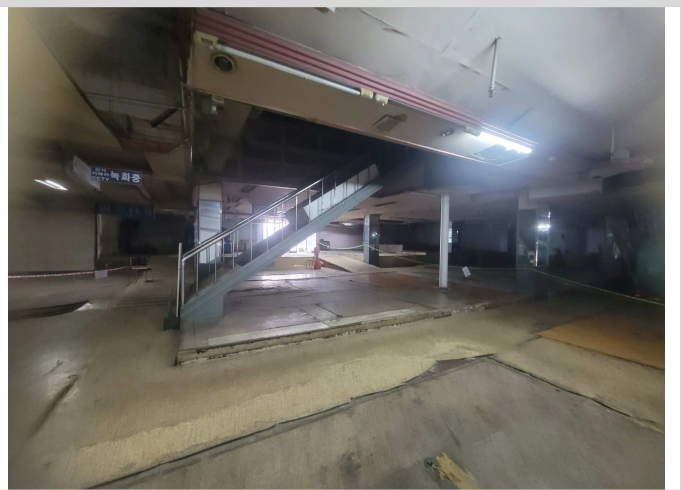
출입구전경



출입구전경



본건전경



본건전경