

감정평가서

건명	방성희 소유물건(2024타경571237)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘
감정서번호	부성20241126-01

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.

부성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김규환

감정평가액	사억오천만원정 (₩450,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매25계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	방성희 (2024타경571237)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.02	2024.12.02	2024.12.03	
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	--	450,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩450,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 중산동 소재 “인천영종초등학교” 남동측 인근에 위치하는 스카이에비뉴2 주1동 제8층 제810호에 대한 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.12.02을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 중구 중산동 1876- 4 [도로명주소] 인천광역시 중구 하늘중앙로225번길 20		
건물명/층/호수	스카이에비뉴2 주1동 제8층 제810호		
용도	근린생활시설	사용승인일	2022.08.22
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	74.90	79.501	20.0317

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	인천광역시 중구 중산동 1876-4	스카이 에비뉴2 주1동	제9층 제910호	74.90	20.0317	447,600,000	5,975,967	2024.02.06
								2022.08.22

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처 : 등기사항전부증명서

(2) 비교 사례의 선정

상기 사례는 본건 인근의 거래사례로 대상물건과 공부 및 현황 등 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래되어 사례로 비교성이 높다고 판단되어 이를 비교 사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상 거래사례로 판단됨. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

- 1) 한국부동산원이 조사 발표하는 “상업용부동산 시·도별 자본수익률(매장용빌딩- 분기별)”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2) 시점수정치 산정

집합상가

지역 : 인천 영종(2024.02.06~ 2024.12.02)

2024년 01분기 : 0.22

2024년 02분기 : 0.73

2024년 03분기 : - 0.16

2024년 04분기 : - 0.16 (2024년 03분기 자료)

$$(1+0.0022 \times 55/91) \times (1+0.0073) \times (1- 0.0016) \times (1- 0.0016 \times 63/92) \approx 1.00592$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

요인 구분	세부항목	비교치	비고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	본건과 사례는 동일건물 내에 소재하여 단지외부요인 동일함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성 (가로의 폭, 구조 등) 등		
단지내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	본건과 사례는 동일건물 내에 소재하여 단지내부요인 동일함.
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수 등		
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	본건과 사례는 층별효용 등 대체로 대등함.
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치 계	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례 가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격(원)	시산가액(원)
기호1	447,600,000	1.00	1.00592	1.000	74.90/74.90	450,200,000	450,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고 가격자료

1. 인근지역 유사 부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 400,000,000원 ~ 500,000,000원 내외임.

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권(㎡)	평가금액(원)	평가목적	기준시점
								사용승인일
A	인천광역시 중구 중산동 1876-4	스카이 에비뉴2 주1동	제9층 제904호	56.845	15.2029	393,000,000	경매	2023.12.06
								2022.08.22
B	인천광역시 중구 중산동 1876-4	스카이 에비뉴2 주1동	제9층 제906호	81.765	21.8677	525,000,000	경매	2023.12.06
								2022.08.22

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 450,000,000원

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
1	인천광역시 중구 중산동 1876-4	스카이에비뉴2 주1동	제8층 제810호	74.90	20.0317	450,000,000

구분건물 평가명세표

소 재 지	인천광역시 중구 중산동 1876-4 스카이에비뉴2 주1동 제8층 제810호					
건 물 명	방성희 소유물건(2024타경571237)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 토지의 표시 : 1. 인천광역시 중구 중산동 1876-4 대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율 : 1.	대	1,657.3			
			20.0317			
			-----	20.0317		
			1,657.3			
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	135,000,000	
				건 물 :	315,000,000	
	합 계				₩450,000,000.-	
		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 중구 중산동 소재 "인천영종초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 동류형의 상업용건물 및 아파트단지, 학교 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 10층 건물 내 제8층 제810호로서,

외벽 : 석재붙임 페어글라스 등 마감.

내벽 : 세멘물탈위 페인팅 등 마감.

창호 : 알미늄샷시 창호임.

(4) 이용상태

"근린생활시설"이며 기준시점 현재 "공실상태"임.

(5) 설비내역

공동 위생설비 및 급배수설비 및 승강기설비, 옥내소화전 등 되어있음.

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

가장형의 "상업용건물" 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 로폭 약 20미터의 포장도로에 접하고 있으며, 도로상태는 보통임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역(2013-02-04), 지구단위계획구역, 중로1류(폭 20m~25m)(2012-12-28)(접합), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역(2014-11-03) <수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

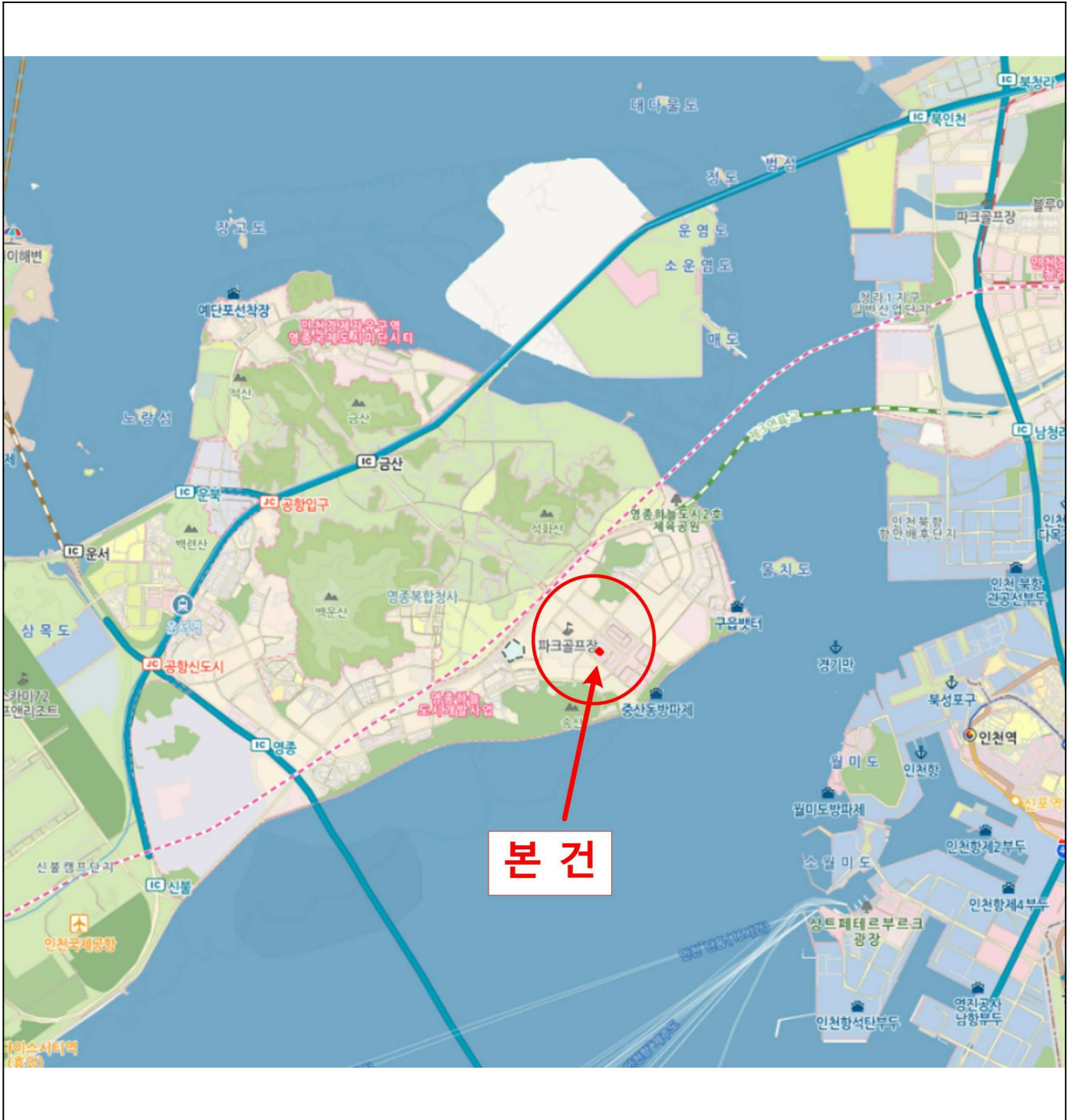
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



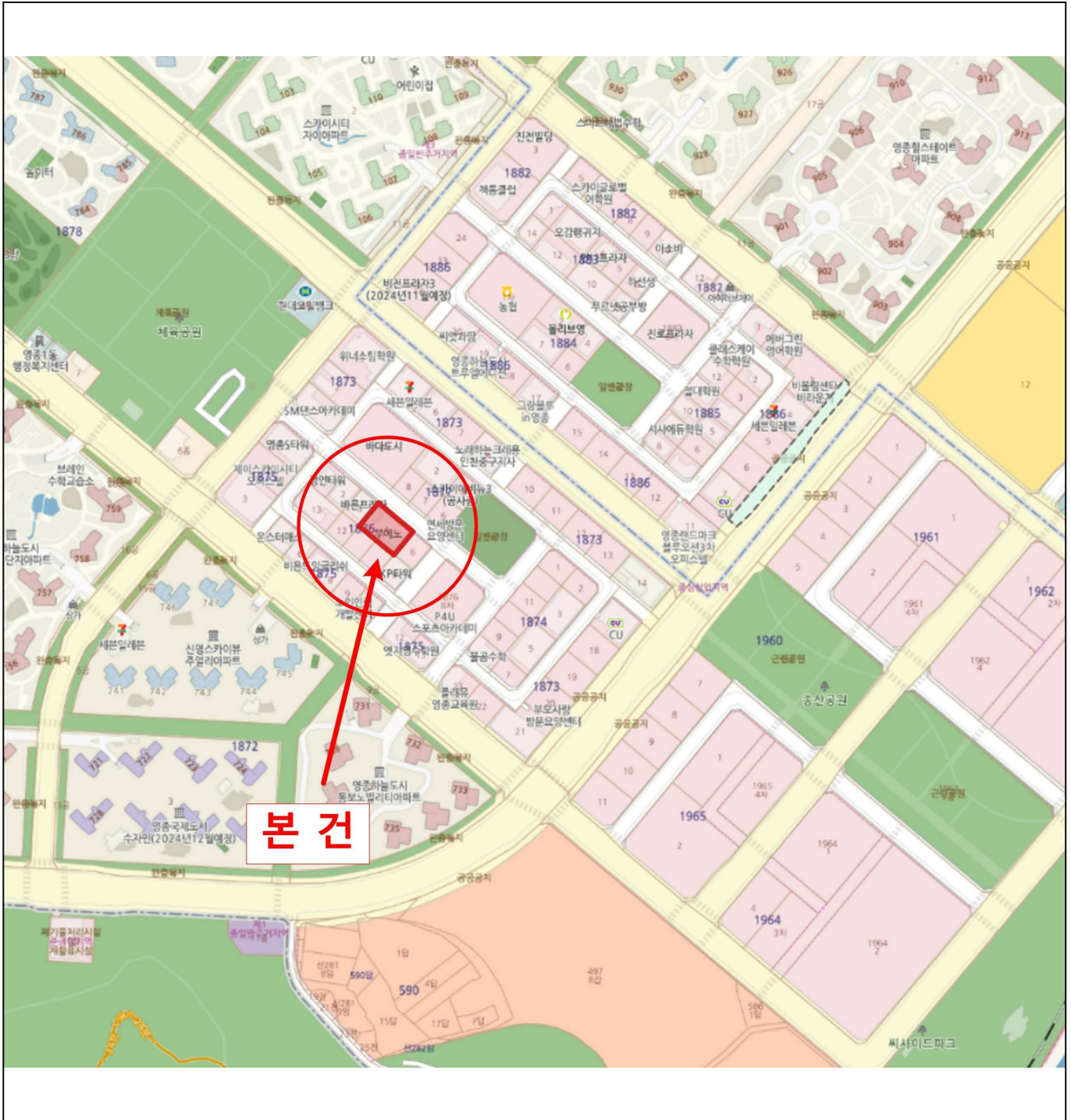
소재지	인천광역시 중구 중산동 1876-4 스카이에비뉴2주1동 8층 810호
-----	--



상 세 위 치 도



소재지	인천광역시 중구 중산동 1876-4 스카이에비뉴2주1동 8층 810호
------------	--

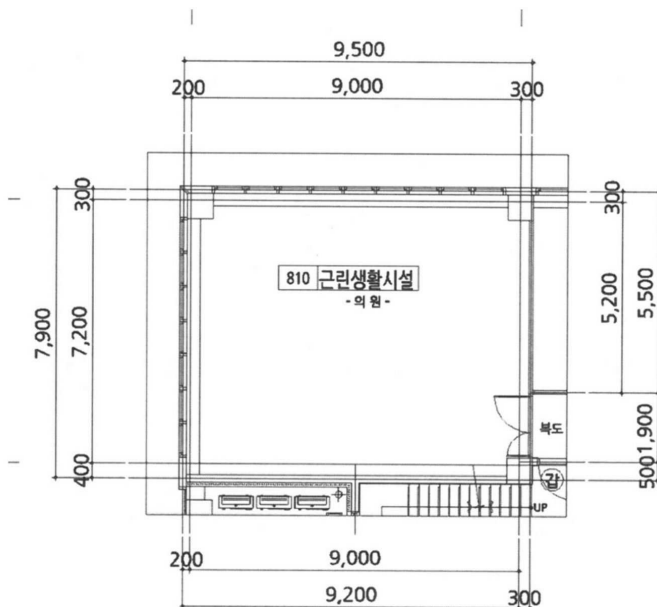


건물개황도

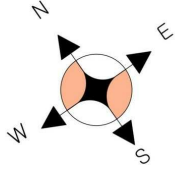
구조도

임의 축척

본 건 (스카이에비뉴2 주1동 제8층 제810호)



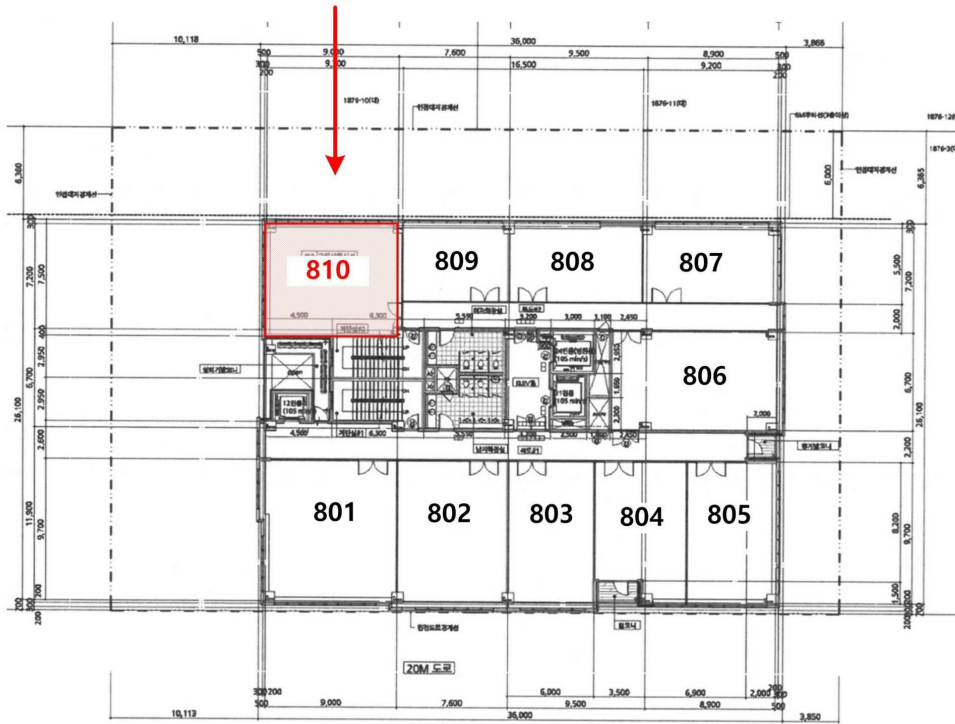
건물개황도



호별 배치도

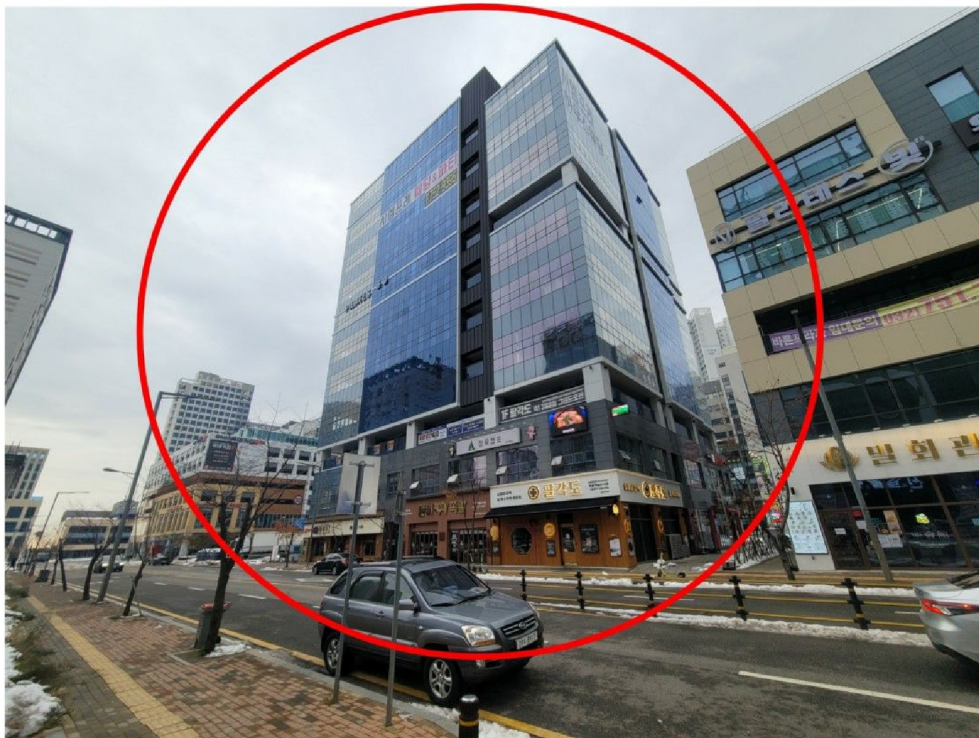
임의 축척

본 건 (스카이에비뉴2 주1동 제8층 제810호)





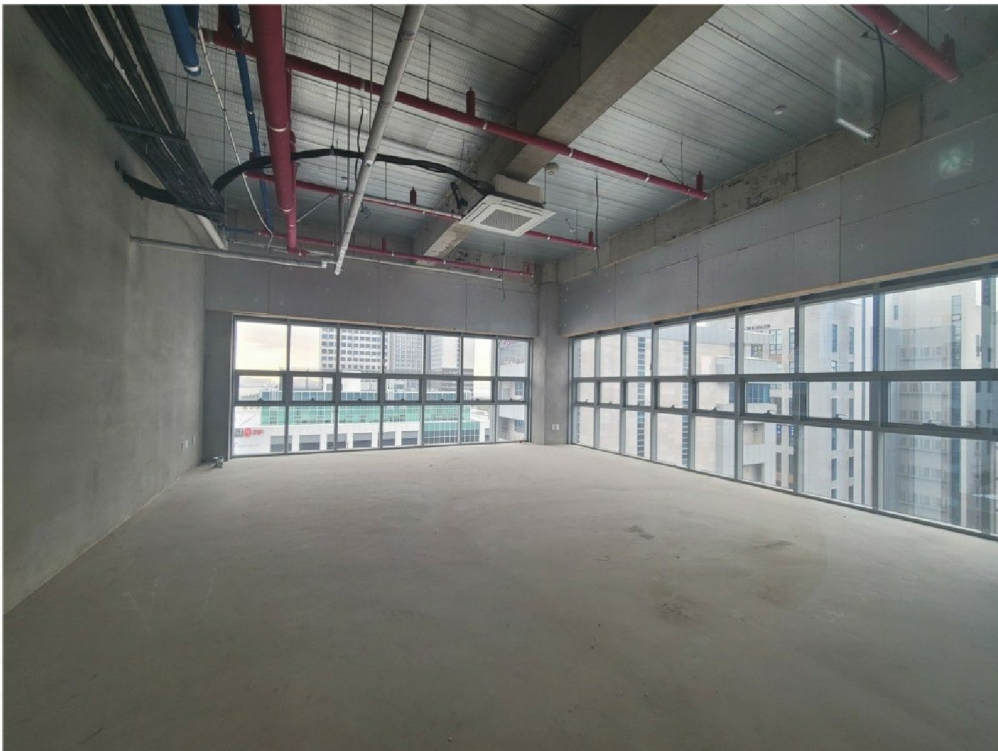
본건 전경 : 「남동측」에서 촬영



본건 전경 : 「북동측」에서 촬영



본건 (8층 810호) 출입구



본건 (8층 810호) 내부