

# 감정평가서

건명	정충근 소유물건 (2025타경501389)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘
감정서번호	250114-402335-0002

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.

인일감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
김동근

(인)

감정평가액	사억팔천일백만원정 (₩481,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매25계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정충근 (2025타경501389)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.17	2025.01.15 ~ 2025.01.17	2025.01.20		
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	-	481,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩481,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 계양구 작전동 899-1외 1필지 메카브 7층7105호로서, 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가에 관한 법규와 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### (1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

#### (2) 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격 조사 완료일인 2025.01.17.임

#### (3) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여 2025년 01월 17일 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

### 4. 감정평가조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 감정평가방법

본건은 구분소유 부동산에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유 권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 6. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 위치는 귀 제시목록, 건축물현황도 및 점유현황 등을 기준으로 하였음.
- (2) 본건이 속한 건물은 13층의 복합쇼핑몰로서, 기준시점 현재 1층1개호, 7층1개호(본건) 및 8층~11층(영화관)을 제외한 대부분의 건물이 영업중단된 상태이니 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교, 면적비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 대상물건 개요

#### (1) 대상물건이 속한 전체건물의 개요

구분	내용
소재지	인천광역시 계양구 작전동 899-1, 899-2 [도로명주소] 인천광역시 계양구 장제로 738
명칭	메카브
용도지역	일반상업지역
구조 및 규모	철골철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하6층/지상13층
사용승인일자	2006.08.28
주용도	판매시설, 문화및집회시설, 근린생활시설

#### (2) 대상물건의 개요

기호	층호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	7층7105호	판매시설(근린생활시설)	63.33	81.4	10.82

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분의 면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
1	작전동 899-1외	메카브 7층0000호	22.96	3.92	200,000	8,711,000	2021.07.15
							2006.08.28
2	작전동 899-1외	메카브 7층0000호	63.33	10.82	480,000	7,579,000	2021.01.03
							2006.08.28

### (2) 인근 유사부동산의 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

목적	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점
							사용승인일
경매	작전동 899-1외	메카브 7층0000호	22.96	3.92	202,000	8,798,000	2022.05.02
							2006.08.28
경매	작전동 899-1외	메카브 7층0000호	81.78	13.97	420,000	5,136,000	2017.04.06
							2006.08.28

### (3) 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례1을 비교사례로 선정함.(사례2는 본건임)

## 4. 사정보정

상기의 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보여지는 바 사정보정 요인은 없음.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 시점수정

### (1) 시점수정치의 결정방법

한국부동산원이 조사발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료를 활용하되, 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “인천광역시 계양계산 집합상가 자본수익률”을 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 2024년 4분기 이후의 자본수익률은 미발표 되어 2024년 3분기의 자본수익률을 연장 적용함.

### (2) 시점수정치 산정(2021.07.15 ~ 2025.01.17) : 1.00118

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2021년	-0.37	-0.56	-0.09	0.36
2022년	0.29	0.23	0.33	-0.54
2023년	-0.65	-0.48	0.11	-0.58
2024년	0.42	0.65	0.03	-

$$(1-0.0009 \times 78/92) \times (1+0.0036) \times (1+0.0029) \times (1+0.0023) \times (1+0.0033) \times (1-0.0054) \times (1-0.0065) \times (1-0.0048) \times (1+0.0011) \times (1-0.0058) \times (1+0.0042) \times (1+0.0065) \times (1+0.0003) \times (1+0.0003 \times 109/92) \approx 1.00118$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인 비교

- 기호1 / 사례1

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	유사함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성 등			
내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별요인	층별, 위치별, 향별 효용	1.00	0.87	본건이 사례 대비 전유부분의 면적 등 호별요인에서 열세함.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		1.000	0.870	$1.00 \times 1.00 \times 0.87 \times 1.00$ $= 0.870$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	시산가액(원)
1	200,000,000	1.00	1.00118	0.870	63.33/22.96	480,506,225

## III. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

인근부동산의 거래사례, 평가사례 및 가격수준 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액 : 481,000,000 원

# 구분건물 감정평가명세표

소 재 지	인천광역시 계양구 작전동 899-1외 1필지 메카브 7층7105호					
건 물 명	정충근 소유물건(2025타경501389)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 계양구 작전동 899-1, 899-2 메카브 [도로명주소] 인천광역시 계양구 장제로 738  철골철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 13층 지6층(기계실, 전기실) 지5층~지2층(주차장) 각 지1층(판매시설, 주차장) 1층(판매시설) 2층~4층(판매시설) 각 5층(판매시설-근린생활시설) 6층~7층(판매시설-근린생활시설) 각 8층(극장-영화관) 9층(극장-영화관) 10층(극장-영화관) 11층(극장-영화관) 12층(판매시설-근린생활시설) 13층(판매시설-근린생활시설)  (전유부분의 건물의 표시) 7층7105호 철골철근콘크리트구조  (대지권의 목적인 토지의 표시)	판매시설				
			1,466.24			
			2,200.20			
			2,154.38			
			1,605.09			
			1,832.31			
			1,832.31			
			1,829.10			
			1,819.85			
			916.86			
			1,812.11			
			980.61			
			1,825.55			
			1,698.47			
			63.33	63.33	481,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
1.	인천광역시 계양구 작전동 899-1	대	1,506.9			
	2. 동 소 899-2	대	1,199.7			
	대지권의 종류 : 1,2. 소유권					

# 구분건물 감정평가명세표

소 재 지	인천광역시 계양구 작전동 899-1외 1필지 메카브 7층7105호					
건 물 명	정충근 소유물건(2025타경501389)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	대지권의 비율 : 1,2.		10.82 ----- 2,706.6	10.82	<b>배분내역</b>  토 지 : 144,300,000 건 물 : 336,700,000  <b>₩481,000,000.-</b>	
	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 계양구 계산동 소재 "계양구청" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 업무시설, 판매시설, 근린생활시설, 숙박시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 용이하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 13층 건물내 7층7105호로서,  
외 벽 : 복합판넬 마감 등.  
내 벽 : 인테리어 마감 등.  
창 호 : 패어글라스 창호 등.  
(집합건축물대장 사용승인일 : 2006.08.28)

## (4) 이용상태

근린생활시설로 이용중임.

## (5) 설비내역

공용 위생설비, 급배수설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

# 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

2필지 일단지의 장방형의 토지로서 판매시설 등 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측, 북측 및 동측으로 각각 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(계산택지(자세한 사항은 도시정비과 문의)),  
가축사육제한구역(전부제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
건축용도지역기타(건축법 제46조(건축선의 지정)[건축과 문의: 032-450-5591])<건축법>,  
상대보호구역(<교육환경 보호에 관한 법률>), 과밀억제권역<수도권정비계획법>,  
택지개발지구<택지개발촉진법>.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

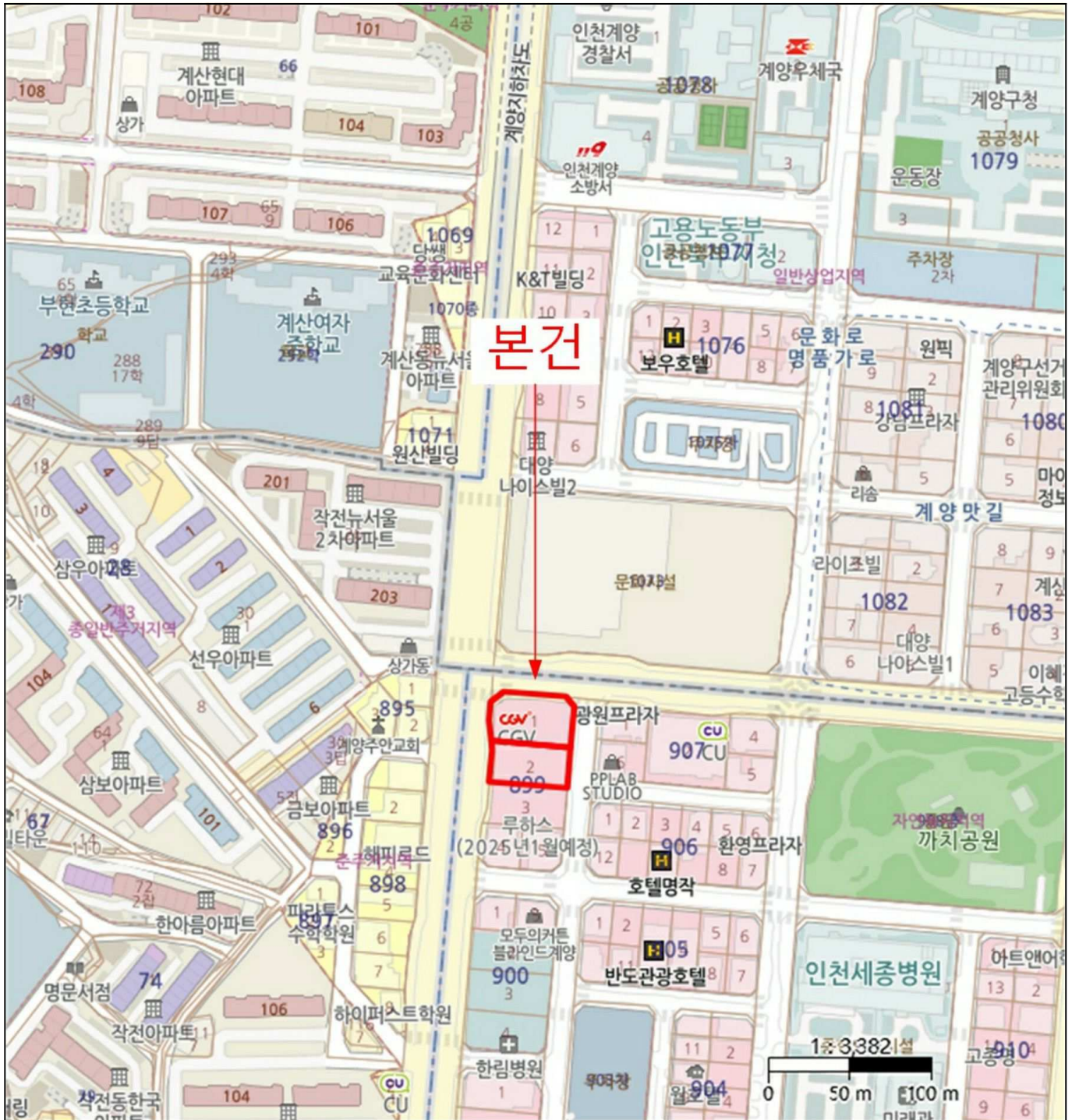
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 미상임.
2. 본건이 속한 건물은 13층의 복합쇼핑몰로서 기준시점 현재 1층1개호, 7층1개호(본건), 8층~11층(영화관)을 제외한 대부분의 건물이 영업중단된 상태이니 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 위치도

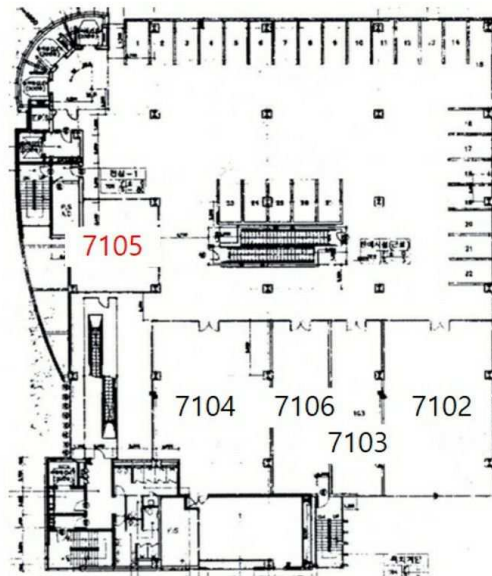


소재지	인천광역시 계양구 작전동 899-1외 1필지 메카브 7층7105호
-----	--------------------------------------



# 건물개황도

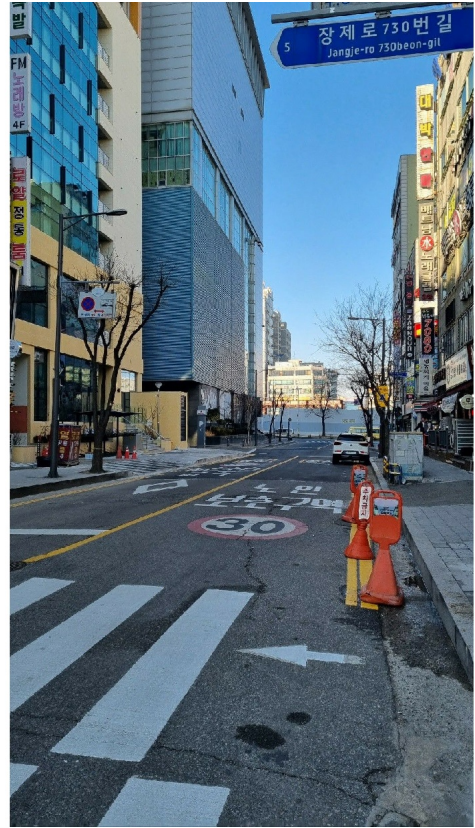
## < 호별 배치도 >



본건 : 인천광역시 계양구 작전동 899-1외 1필지  
메카브 7층7105호



1



2



1



2





( 7 )