

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 시티필드
소유물건(2024타경14666)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김진득

감정평가서번호: SW-3-241114-301



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.

(주)감정평가법인 신원 경인지사



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
박기찬

박기찬



(주)감정평가법인 신원 경인지사 대표이사 이희중

감정평가액	삼십구억칠백만원정 (₩3,907,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김진득	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 시티필드 (2024타경14666)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.12.05	2024.12.05	2024.12.23

감정 평가 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	10개호	구분건물	10개호	-	3,907,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩3,907,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

이희중



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 “수인분당선 인하대역” 남동측 인근에 위치하는 “시티필드 제지1층 제비20호외 9개호”로서 인천지방법원 의뢰에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

없 음.

3. 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적 사항의 확정) 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 05일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 12월 05일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 감정평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거, 시장성의 측면인 비교방식에 의하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 감정평가하였음.

5. 그 밖의 사항

- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가가격을 적정배분 비율에 의해 토지 가격과 건물가격으로 배분하여 평가명세표에 기재하였음.
- 본건은 실지조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 어려운 바, 위치 확인 및 내부구조는 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준하여 내부 및 외부관찰 등을 기준으로 표시하였으니 경매진행시 참고바람.
- 본건은 실지조사시 기호(1)~(3)은 경계벽을 허물어 인접 호수와 일체로 이용 중인 것으로 조사되오니 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 401-58 [도로명주소 : 인천광역시 미추홀구 매소홀로 262]					
건물명·층·호수	시티필드 제지1층 제비20호외 9개호			사용승인일자	2022.01.27.	
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			용도	제1,2종근린생활시설	
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	전용율 (%)	비 고
1	33.06	43.17	76.23	12.71	43.36	제지1층 제비20호
2	32.68	42.68	75.36	12.56	43.36	제지1층 제비21호
3	47.6	62.16	109.76	18.29	43.36	제지1층 제비23호
4	38.5	44.72	83.22	14.79	46.26	제1층 제1077호
5	28.49	33.1	61.59	10.95	46.25	제1층 제1078호
6	103.86	120.67	224.53	39.91	46.25	제2층 제2011호
7	41.52	48.24	89.76	15.95	46.25	제3층 제3015호
8	26.22	30.45	56.67	10.08	46.26	제7층 제7005호
9	27.08	31.47	58.55	10.41	46.25	제12층 제12014호
10	26.22	30.45	56.67	10.08	46.26	제13층 제13005호

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정

(자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS 등)

거래 사례 #1	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 000-00		
	동·층·호수	시티필드 제0층 제0000호	근 거	등기사항전부증명서
	거래금액(원)	532,860,000	거래시점	2023.10.20.
	전유면적(㎡)	28	거래단가(원/㎡)	@19,031,000
거래 사례 #2	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 000-00		
	동·층·호수	시티필드 제0층 제0000호	근 거	등기사항전부증명서
	거래금액(원)	520,020,000	거래시점	2023.10.20.
	전유면적(㎡)	27.3	거래단가(원/㎡)	@19,048,000
거래 사례 #3	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 000-00		
	동·층·호수	시티필드 제0층 제0000호	근 거	부동산통합 업무시스템(KAIS)
	거래금액(원)	460,100,000	거래시점	2022.02.07.
	전유면적(㎡)	44.46	거래단가(원/㎡)	@10,349,000
거래 사례 #4	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 000-00		
	동·층·호수	시티필드 제0층 제0000호	근 거	등기사항전부증명서
	거래금액(원)	229,000,000	거래시점	2023.08.28.
	전유면적(㎡)	30.36	거래단가(원/㎡)	@7,543,000
거래 사례 #5	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 000-00		
	동·층·호수	시티필드 제0층 제0000호	근 거	등기사항전부증명서
	거래금액(원)	141,000,000	거래시점	2023.08.28.
	전유면적(㎡)	26.22	거래단가(원/㎡)	@5,378,000

※ 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 비교적 높은 거래사례#1,#4,#6,#8을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

거래 사례 #6	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 000-00		
	동·층·호수	시티필드 제00층 제0000호	근 거	등기사항전부증명서
	거래금액(원)	207,000,000	거래시점	2023.12.26.
	전유면적(㎡)	41.8	거래단가(원/㎡)	@4,952,000
거래 사례 #7	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 000-00		
	동·층·호수	시티필드 제00층 제0000호	근 거	등기사항전부증명서
	거래금액(원)	202,000,000	거래시점	2023.12.26.
	전유면적(㎡)	41.8	거래단가(원/㎡)	@4,833,000
거래 사례 #8	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 000-00		
	동·층·호수	시티필드 제00층 제0000호	근 거	등기사항전부증명서
	거래금액(원)	119,000,000	거래시점	2024.01.15.
	전유면적(㎡)	22.88	거래단가(원/㎡)	@5,201,000
거래 사례 #9	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 000-00		
	동·층·호수	시티필드 제00층 제0000호	근 거	등기사항전부증명서
	거래금액(원)	119,000,000	거래시점	2024.01.15.
	전유면적(㎡)	22.88	거래단가(원/㎡)	@5,201,000
거래 사례 #10	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 000-00		
	동·층·호수	시티필드 제00층 제000호	근 거	등기사항전부증명서
	거래금액(원)	539,280,000	거래시점	2020.06.27.
	전유면적(㎡)	46.8	거래단가(원/㎡)	@11,523,000

※ 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 비교적 높은 거래사례#1,#4,#6,#8을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 조사됨.(1.00)

4. 시점수정

- (1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- (2) 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 자본수익률 중 “경기도 상업용부동산 자본수익률표(집합)”를 활용하여 산정하되, 기준시점 당시 지수가 조사·발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 지수를 기준하여 시점수정함.

- 월별 경기도 상업용부동산 자본수익률

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2023년	-0.5	-0.52	0.05	-0.07
2024년	0.13	0.38	-0.16	

지역	시점수정치 산정	비고
경기도 (2023.10.20 ~ 2024.12.05)	$(1-0.0007*73/92)*(1+0.0013)*(1+0.0038)*$ $(1-0.0016)*(1-0.0016*66/92) \approx 1.00179$	거래사례#1
경기도 (2023.08.28 ~ 2024.12.05)	$(1+0.0005*34/92)*(1-0.0007)*(1+0.0013)*(1+0.0038)*$ $(1-0.0016)*(1-0.0016*66/92) \approx 1.00183$	거래사례#4
경기도 (2023.12.26 ~ 2024.12.05)	$(1-0.0007*6/92)*(1+0.0013)*(1+0.0038)*$ $(1-0.0016)*(1-0.0016*66/92) \approx 1.00230$	거래사례#6
경기도 (2024.01.15 ~ 2024.12.05)	$(1+0.0013*77/91)*(1+0.0038)*(1-0.0016)*$ $(1-0.0016*66/92) \approx 1.00214$	거래사례#8

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

조건	항목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건 등
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등
	노후도, 전용률 등
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별효용
	위치별, 향별효용
	공용부분의 전용사용권 여부
	부지에 대한 지분면적
	관리상태 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 가치형성요인 비교치 결정

구분	외부요인	건물요인	개별적요인	비교치	비고
(1)~(3)	1.00	1.00	0.45	0.450	거래사례#1

- 본건 기호(1)~(3)은 거래사례#1 대비 개별적요인(층별효용, 위치별효용 등)에서 열세함.

구분	외부요인	건물요인	개별적요인	비교치	비고
(4)	1.00	1.00	0.95	0.950	거래사례#1

- 본건 기호(4)는 거래사례#1 대비 개별적요인(위치별효용 등)에서 열세함.

구분	외부요인	건물요인	개별적요인	비교치	비고
(5)	1.00	1.00	0.90	0.900	거래사례#1

- 본건 기호(5)는 거래사례#1 대비 개별적요인(위치별효용 등)에서 열세함.

구분	외부요인	건물요인	개별적요인	비교치	비고
(6)	1.00	1.00	0.50	0.500	거래사례#1

- 본건 기호(6)은 거래사례#1 대비 개별적요인(층별효용 등)에서 열세함.

구분	외부요인	건물요인	개별적요인	비교치	비고
(7)	1.00	1.00	1.05	1.050	거래사례#4

- 본건 기호(7)는 거래사례#4 대비 개별적요인(층별효용 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 가치형성요인 비교치 결정

구분	외부요인	건물요인	개별적요인	비교치	비고
(8)	1.00	1.00	0.75	0.750	거래사례#4

- 본건 기호(8)은 거래사례#4 대비 개별적요인(총별효용, 위치별효용 등)에서 열세함.

구분	외부요인	건물요인	개별적요인	비교치	비고
(9)	1.00	1.00	1.02	1.020	거래사례#8

- 본건 기호(9)는 거래사례#8 대비 개별적요인(총별효용 등)에서 우세함.

구분	외부요인	건물요인	개별적요인	비교치	비고
(10)	1.00	1.00	1.00	1.000	거래사례#8

- 본건 기호(10)는 거래사례#8 대비 전체적으로 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

구분	거래단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	19,031,000	1.00	1.00179	0.450	8,579,279	8,580,000
2	19,031,000	1.00	1.00179	0.450	8,579,279	8,580,000
3	19,031,000	1.00	1.00179	0.450	8,579,279	8,580,000
4	19,031,000	1.00	1.00179	0.950	18,111,812	18,112,000
5	19,031,000	1.00	1.00179	0.900	17,158,559	17,159,000
6	19,031,000	1.00	1.00179	0.500	9,532,533	9,533,000
7	7,543,000	1.00	1.00183	1.050	7,934,644	7,935,000
8	7,543,000	1.00	1.00230	0.750	5,670,262	5,670,000
9	5,201,000	1.00	1.00214	1.020	5,316,373	5,316,000
10	5,201,000	1.00	1.00214	1.000	5,212,130	5,212,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준(본건 유사 물건)	1층 전유면적 기준 17,000,000 ~ 21,000,000원/㎡ 수준 2층 전유면적 기준 8,000,000 ~ 10,000,000원/㎡ 수준 3층 전유면적 기준 6,000,000 ~ 8,000,000원/㎡ 수준 7층,12층,13층 전유면적 기준 4,500,000 ~ 5,500,000원/㎡ 수준 지층 전유면적 기준 6,000,000 ~ 9,000,000원/㎡ 수준
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

평가 사례 #1	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 000-00		
	동·층·호수	시티필드 제0층 제0000호	평가목적	경 매
	평가금액(원)	763,000,000	기준시점	2024.11.14.
	전유면적(㎡)	38.05	적용단가(㎡)	@20,053,000
평가 사례 #2	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 000-00		
	동·층·호수	시티필드 제0층 제0000호	평가목적	경 매
	평가금액(원)	485,000,000	기준시점	2024.11.14.
	전유면적(㎡)	27.3	적용단가(㎡)	@17,766,000
평가 사례 #3	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 000-00		
	동·층·호수	시티필드 제0층 제0000호	평가목적	경 매
	평가금액(원)	553,000,000	기준시점	2024.11.14.
	전유면적(㎡)	61.65	적용단가(㎡)	@8,970,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(출처 : 한국감정평가사협회)

평가 선례 #4	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 〇〇〇-〇〇		
	동·층·호수	시티필드 제〇층 제〇〇〇〇호	평가목적	경 매
	평가금액(원)	487,000,000	기준시점	2024.11.14.
	전유면적(㎡)	66.38	적용단가(㎡)	@7,337,000
평가 선례 #5	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 〇〇〇-〇〇		
	동·층·호수	시티필드 제〇층 제〇〇〇〇호	평가목적	경 매
	평가금액(원)	130,000,000	기준시점	2024.11.14.
	전유면적(㎡)	26.74	적용단가(㎡)	@4,862,000
평가 선례 #6	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 〇〇〇-〇〇		
	동·층·호수	시티필드 제〇층 제〇〇〇호	평가목적	경 매
	평가금액(원)	540,000,000	기준시점	2024.11.14.
	전유면적(㎡)	65.72	적용단가(㎡)	@8,217,000
평가 선례 #7	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 〇〇〇-〇〇		
	동·층·호수	시티필드 제〇층 제〇〇〇호	평가목적	경 매
	평가금액(원)	542,000,000	기준시점	2024.06.24.
	전유면적(㎡)	31.55	적용단가(㎡)	@17,179,000
평가 선례 #8	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 〇〇〇-〇〇		
	동·층·호수	시티필드 제〇층 제〇〇〇호	평가목적	경 매
	평가금액(원)	501,000,000	기준시점	2024.01.05.
	전유면적(㎡)	46	적용단가(㎡)	@10,891,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(출처 : 한국감정평가사협회)

평가 선례 #9	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 000-00		
	동·층·호수	시티필드 제0층 제0000호	평가목적	경 매
	평가금액(원)	387,000,000	기준시점	2024.01.05.
	전유면적(㎡)	39.1	적용단가(㎡)	@9,898,000
평가 선례 #10	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 000-00		
	동·층·호수	시티필드 제0층 제0000호	평가목적	경 매
	평가금액(원)	483,000,000	기준시점	2023.11.21.
	전유면적(㎡)	48.51	적용단가(㎡)	@9,957,000
평가 선례 #11	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 000-00		
	동·층·호수	시티필드 제0층 제0000호	평가목적	담 보
	평가금액(원)	320,000,000	기준시점	2024.05.14.
	전유면적(㎡)	18.8	적용단가(㎡)	@17,021,000
평가 선례 #12	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 000-00		
	동·층·호수	시티필드 제0층 제0000호	평가목적	담 보
	평가금액(원)	133,000,000	기준시점	2024.03.21.
	전유면적(㎡)	26.74	적용단가(㎡)	@4,974,000
평가 선례 #13	소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 000-00		
	동·층·호수	시티필드 제0층 제0000호	평가목적	담 보
	평가금액(원)	228,000,000	기준시점	2023.08.30.
	전유면적(㎡)	30.36	적용단가(㎡)	@7,510,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 경매 낙찰통계(근린상가)

(자료출처 : 부동산태인)

기 간	낙찰건수	총낙찰가율	지역
2023.12.06 ~ 2024.12.05	11건	53.83%	인천광역시 미추홀구
	1건	49.32%	학익동

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

기호	구 분	전유면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
1	제지1층 제비20호	33.06	8,580,000	283,654,800	284,000,000
2	제지1층 제비21호	32.68	8,580,000	280,394,400	280,000,000
3	제지1층 제비23호	47.6	8,580,000	408,408,000	408,000,000
4	제1층 제1077호	38.5	18,112,000	697,312,000	697,000,000
5	제1층 제1078호	28.49	17,159,000	488,859,910	489,000,000
6	제2층 제2011호	103.86	9,533,000	990,097,380	990,000,000
7	제3층 제3015호	41.52	7,935,000	329,461,200	329,000,000
8	제7층 제7005호	26.22	5,670,000	148,667,400	149,000,000
9	제12층 제12014호	27.08	5,316,000	143,957,280	144,000,000
10	제13층 제13005호	26.22	5,212,000	136,658,640	137,000,000
합 계					3,907,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가선례, 인근 부동산 가격수준, 근린상가 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 (1)	인천광역시 미추홀구 학익동	401-58	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층				
	[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 매소홀로 262	시티필드		1층	4,942.59			
				2층	3,902.61			
				3층	1,951.52			
				4층	1,442.34			
				5층	1,383.4			
				6층	1,209.59			
				7층	1,178.43			
				8층	1,143.7			
				9층	1,095.94			
				10층	1,095.94			
				11층	1,095.94			
				12층	1,095.94			
				13층	1,095.94			
				14층	1,095.94			
				15층	1,222.08			
				16층	766.3			
				지1층	5,729.12			
			지2층	4,816.66				
			지3층	5,402.83				
	인천광역시 미추홀구 학익동	401-58	잡종지	일반공업지역	7,356			대지권의 목 적인 토지의 표시
			(내)	철근콘크리트구조 제지1층 제비20호	33.06	33.06	284,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			1 소유권		12.71			
			-----		7,356x-----	12.71		
			대지권		7,356			
							배분내역	
							토 지 :	85,200,000
							건 물 :	198,800,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비21호	32.68	32.68	280,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권 ----- 대지권	12.56 7,356x----- 7,356	12.56		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비23호	47.6	47.6	408,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권 ----- 대지권	18.29 7,356x----- 7,356	18.29		
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제1077호	38.5	38.5	697,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권 ----- 대지권	14.79 7,356x----- 7,356	14.79		

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제1078호	28.49	28.49	489,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권 ----- 대지권	10.95 7,356x----- 7,356	10.95		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		97,800,000	
					건 물 :		391,200,000	
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제2011호	103.86	103.86	990,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권 ----- 대지권	39.91 7,356x----- 7,356	39.91		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		198,000,000	
					건 물 :		792,000,000	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제3015호	41.52	41.52	329,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권 ----- 대지권	15.95 7,356x----- 7,356	15.95		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		98,700,000	
					건 물 :		230,300,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제7005호	26.22	26.22	149,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					10.08 ----- 7,356x----- 7,356	10.08		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 44,700,000 104,300,000	
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제12014호	27.08	27.08	144,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					10.41 ----- 7,356x----- 7,356	10.41		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 43,200,000 100,800,000	
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제13005호	26.22	26.22	137,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					10.08 ----- 7,356x----- 7,356	10.08		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 41,100,000 95,900,000	
합 계				이 하	여	백	₩3,907,000,000.-	

구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 위생 및 냉난방설비등	7. 도시계획 및 기타 공법관계
2. 교통상황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 공부와의 차이
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 인접 도로상태 등	9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 미추홀구 용현동 소재 “수인분당선 인하대역” 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 오피스텔, 근린생활시설, 대형마트, 중·소규모의 공장, 학교 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건 지하 주차장으로 차량 진·출입이 가능하며, 인근에 지하철역을 비롯한 시내버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통시 됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층 건물 내 제1층 제비20호외 9개호로서,
(사용승인일 : 2022.01.27.)

외벽 : 화강석 및 강화유리 등 마감

창호 : 강화유리, 페어글라스, 새시창 등임.

2)이용상태 : 공부상 주용도는 기호(1)~(3)은 제1종근린생활시설(소매점), 기호(4)~(7)은 제2종근린생활시설(일반음식점), 기호(8)은 제1종근린생활시설(의원), 기호(9),(10)은 제2종근린생활시설(휴게음식점)임.

(후첨 ‘호별배치도 및 내부구조도’ 참조)

4. 위생·냉난방 시설 등

위생설비 및 급배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 에스컬레이터설비, 냉난방설비 등을 갖추었음.

구분건물 감정평가 요항표

- | | | |
|------------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생 및 냉난방설비등 | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 인접 도로상태 등 | 9. 임대관계 및 기타 |

5. 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 건부지(제1,2종근린생활시설)로 이용 중임.

6. 인접 도로상태 등

북측 대로변의 아스팔트 포장도로에 접함.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

일반공업지역, 가축사육제한구역(인천광역시 미추홀구 가축사육제한에 관한 조례[2018. 7. 1.])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

8. 공부와의 차이

-

9. 임대관계 및 기타

1)임대관계
미상임.

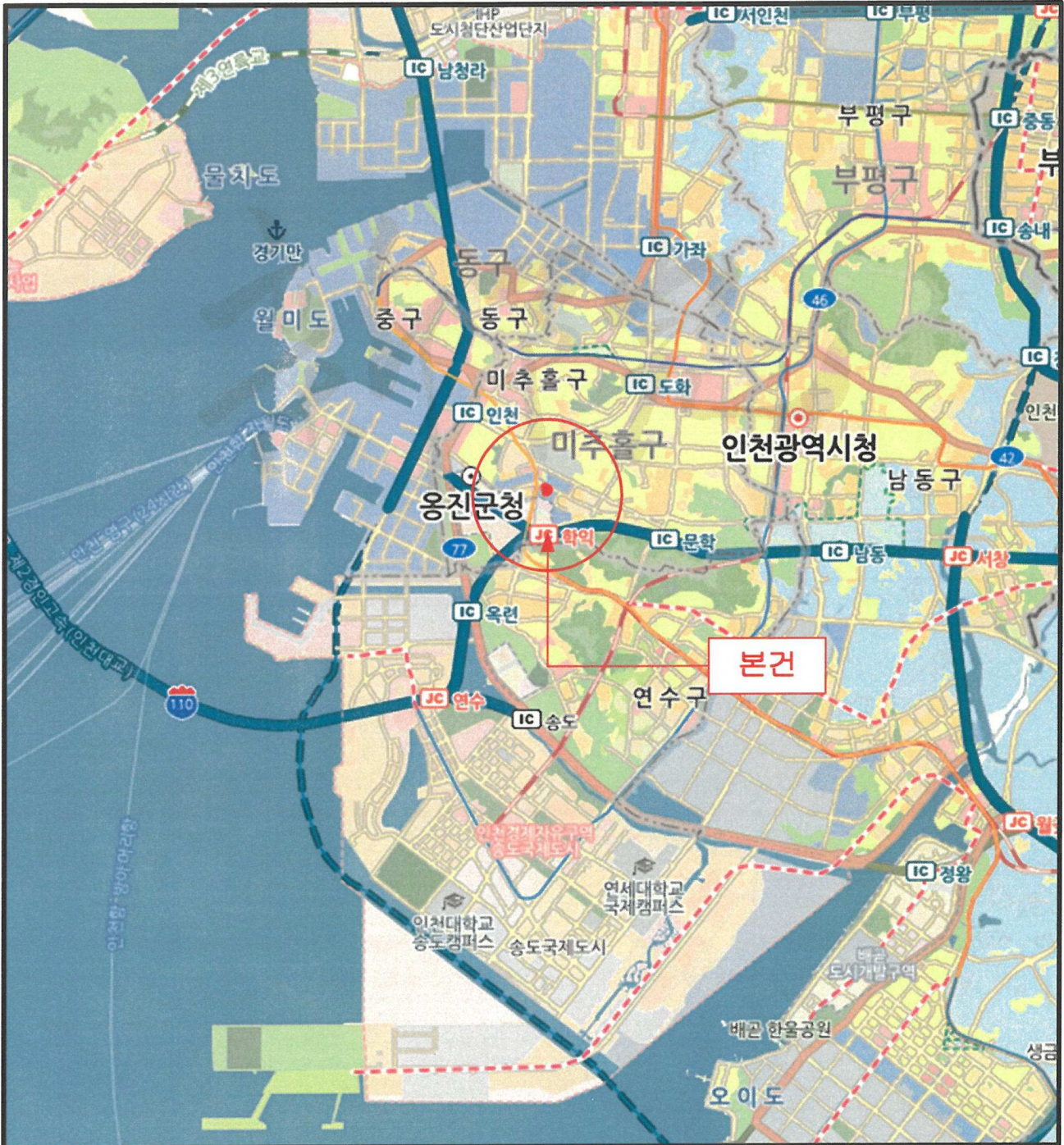
2)기타

-

광역 위치도



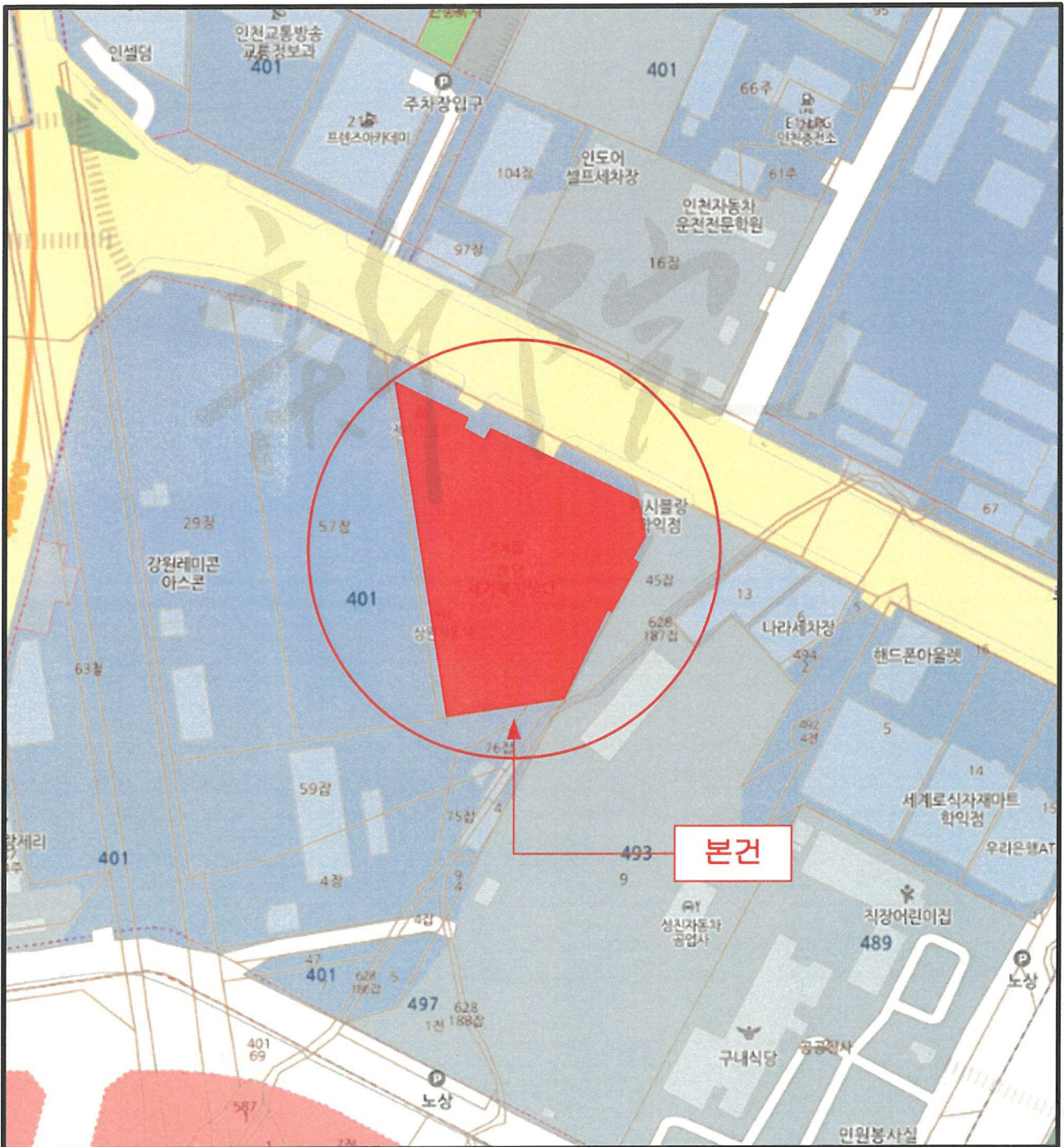
소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 401-58 시티필드 제지1층 제비20호외 9개호
-----	-----------------------------------------------



위 치 도



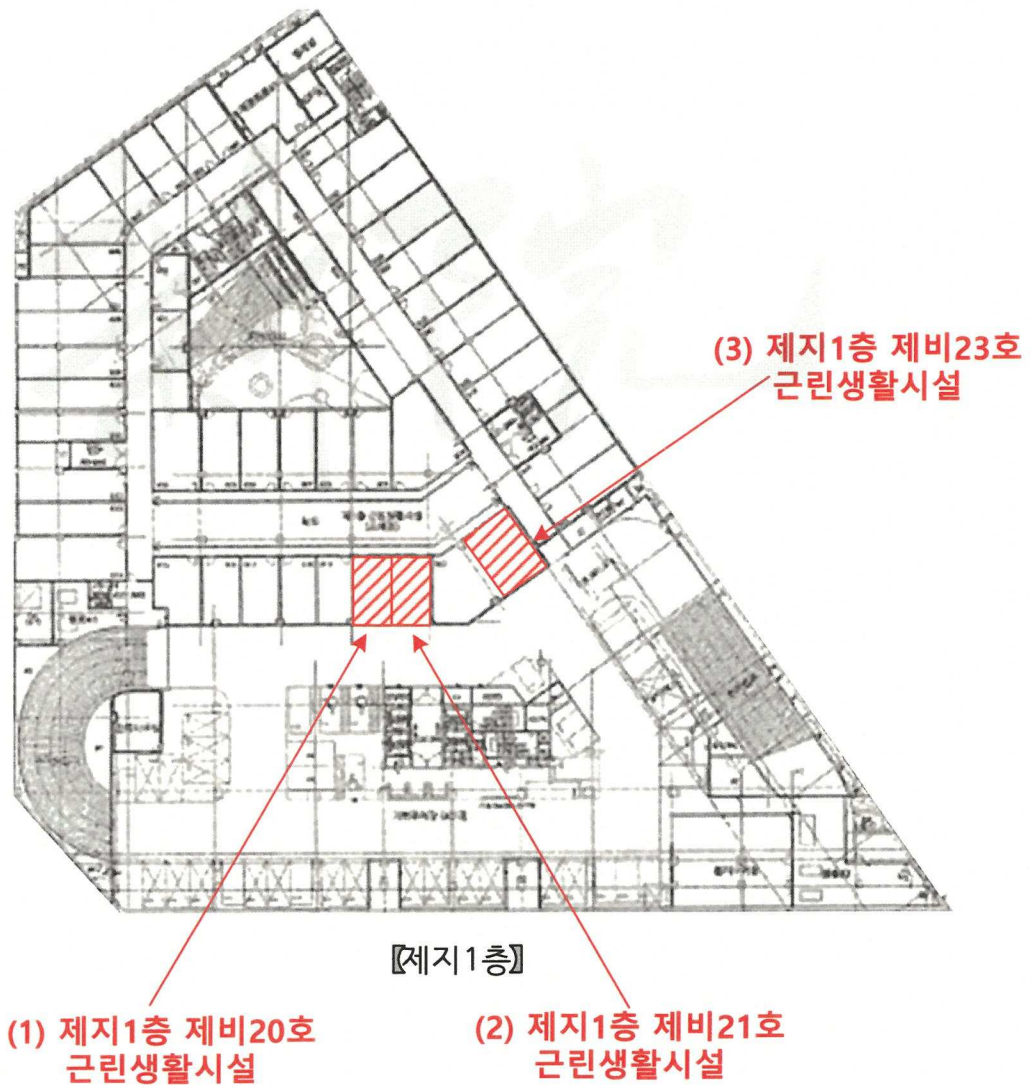
소재지	인천광역시 미추홀구 학익동 401-58 시티필드 제지1층 제비20호외 9개호
-----	-----------------------------------------------



호별배치도 및 이용상황



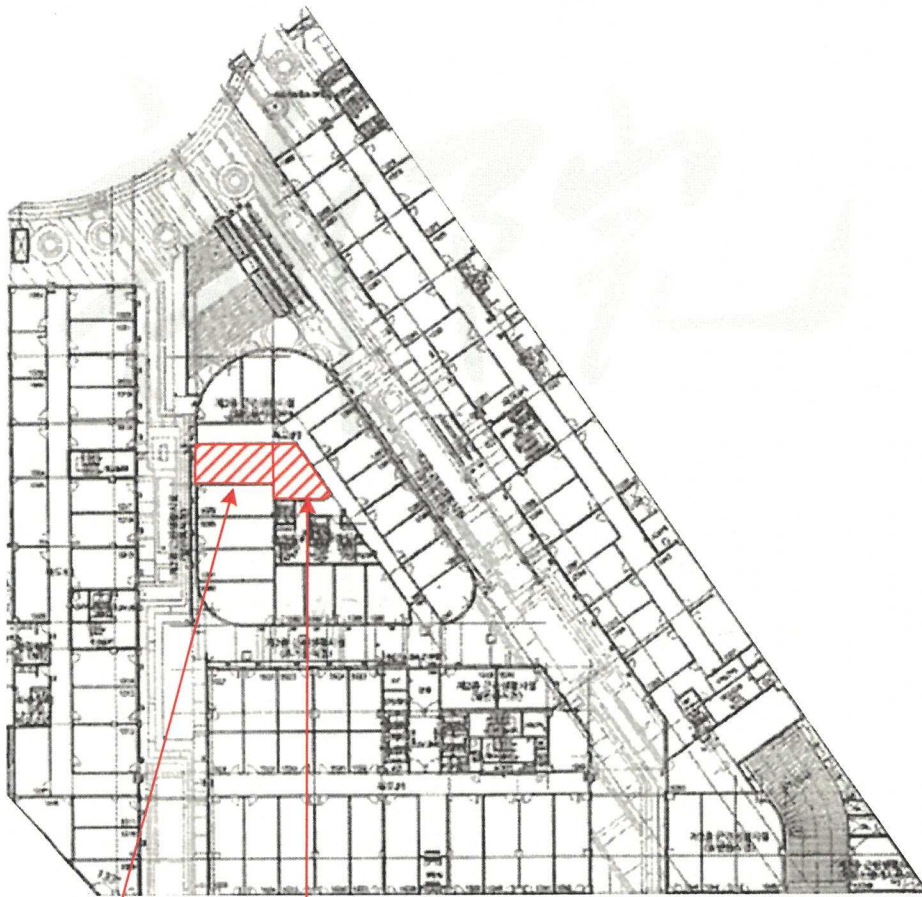
NO SCALE



호별배치도 및 이용상황



NO SCALE



(4) 제1층 제1077호
근린생활시설

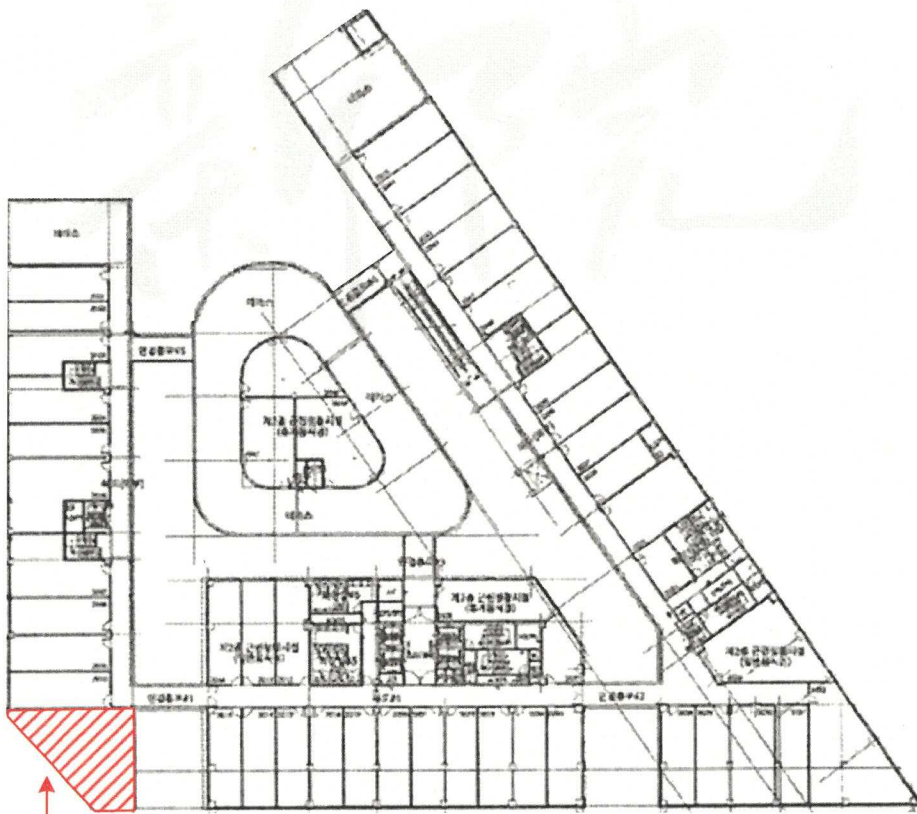
【제1층】

(5) 제1층 제1078호
근린생활시설

호별배치도 및 이용상황



NO SCALE



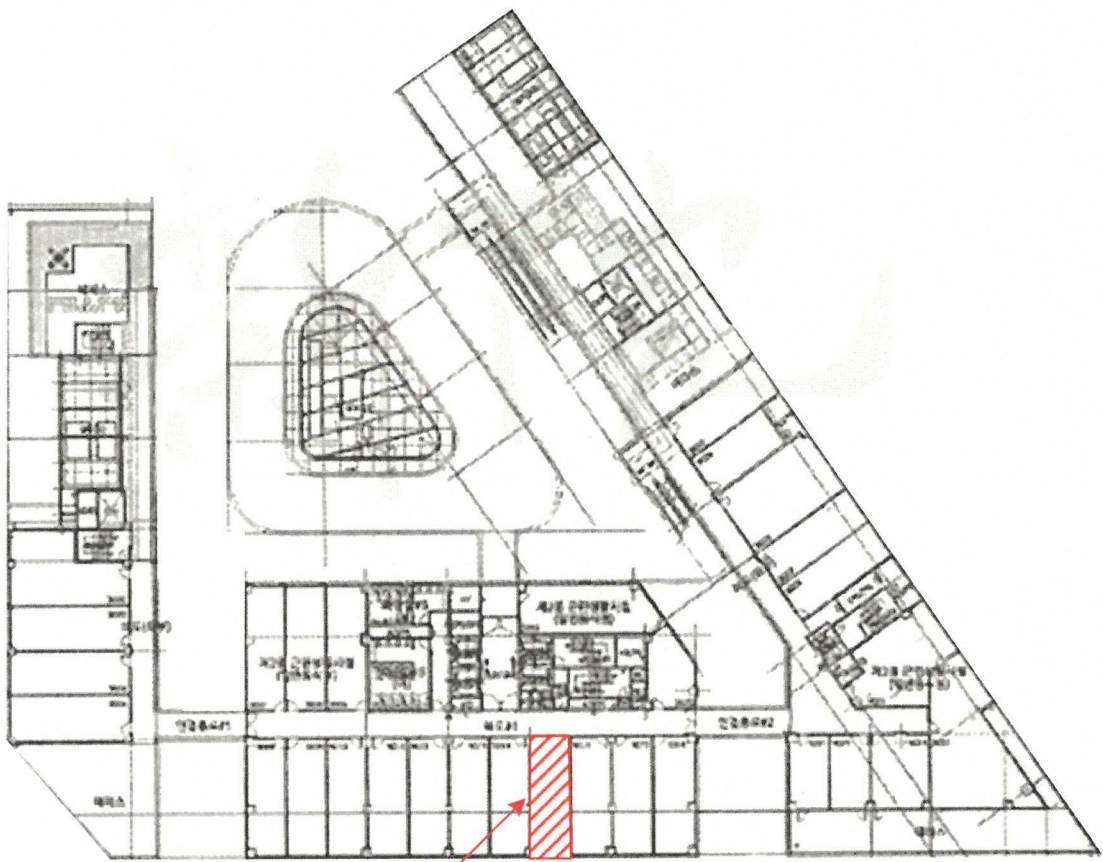
【제2층】

(6) 제2층 제2011호
근린생활시설

호별배치도 및 이용상황



NO SCALE



【제3층】

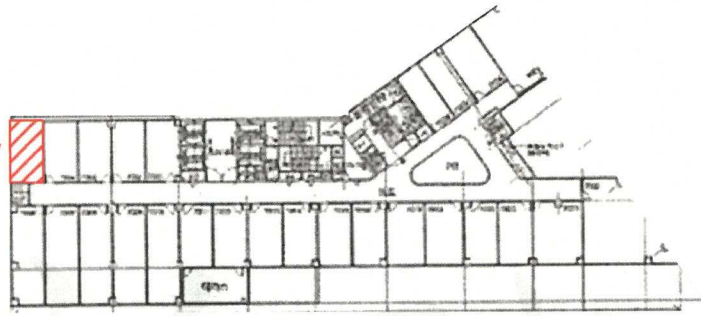
(7) 제3층 제3015호
근린생활시설

호별배치도 및 이용상황

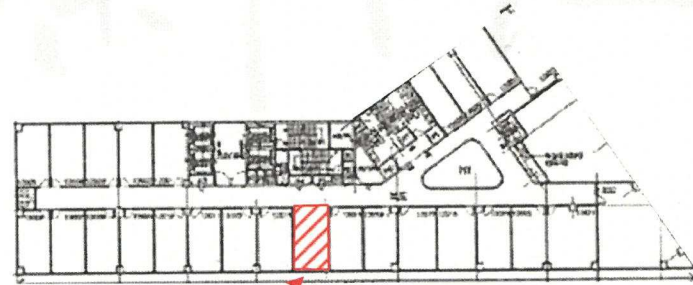


NO SCALE

(8) 제7층 제7005호
근린생활시설



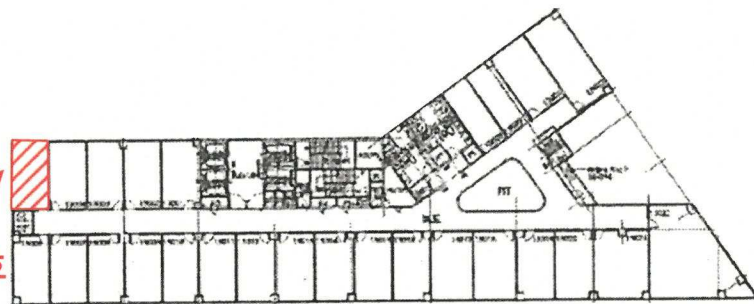
【제7층】



【제12층】

(9) 제12층 제12014호
근린생활시설

(10) 제13층 제13005호
근린생활시설



【제13층】

사진용지



본건 전경



본건 전경



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경(지1층 전경)



본건 전경(지1층 전경)



본건 전경(지1층 전경)



본건 전경(지1층 전경)

사진용지



본건 전경(지1층 전경)



본건 전경(지1층 전경)



본건 전경(1층 전경)



본건 전경(1층 전경)

사진용지



본건 전경(1층 전경)



본건 전경(1층 전경)



본건 전경(2층 전경)



본건 전경(2층 전경)

사 진 용 지



본건 전경(3층 전경)



본건 전경(3층 전경)



본건 전경(7층 전경)



본건 전경(7층 전경)

사 진 용 지



본건 전경(12층 전경)



본건 전경(12층 전경)



본건 전경(13층 전경)



본건 전경(13층 전경)

회 보 서

우)22762 인천광역시 서구 청라커널로260번길 7-11, 607호(청라동,
청라퍼스트타워)
E-Mail : shinwon3@KAPALAND.CO.KR

TEL. 032-423-6403
FAX. 032-423-6404

문서번호 : sw-3-241114-301

시행일자 : 2024-12-23

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 김진득

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접수	일자 시간		시		
	번호		결 재		
처리과			공 람		
담당자					

1. 저희 (주)감정평가법인 신원의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.11.13자 귀 제 『2024타경14666』호로 저희 법인에 의뢰하신 『주식회사 시티필드 소유물건(2024타경14666)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부



(주)감정평가법인 신원 경인지사

대표이사 이희중



수수료 청구서

(전화: 032-423-6403, FAX: 032-423-6404)

문서번호 : SW-3-241114-301

수신 : 인천지방법원 사법보좌관 김진득 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.13 자 귀제 『 2024타경14666 호로 의뢰하신 『 인천광역시 미추홀구 학익동 401-58 시티필드 지1층 비20호외 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	2,776,480	
실비	여비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	12,000
	자료수집비	24,000
비소계	256,000	(1,145,000+2,907,000 x 8/10,000)x 0.8배 = 2,776,480
특별용역비	-	
공급가액	3,032,000	1,000원 미만 절사
부가세	303,200	
합계	3,335,200	
기납부착수금	-	
정산청구액	3,335,200	

불임 : 감정평가서 2부

입금계좌 : 하나 298-910010-60005(예금주:(주)감정평가법인 신원)

(주)감정평가법인 신원 경안지사
대표이사 이희중

