

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박수진 소유물건
(2025타경508982)

의뢰인: 인천지방법원
사법보좌관 이상규

감정평가서번호: 경신2025-0502

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.

경신감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 항 현

감정평가액	구천육백만원정 (₩96,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박수진 (2025타경508982)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.16	2025.05.16	2025.05.19		
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 이	구분건물	1개호 하 여	-	96,000,000 백
	합 계					₩96,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 “소래포구역(수인분당선)” 남동측으로 약350미터 지점에 위치하는 (통칭 소래포구종합어시장) 제1층 제103호(전유부분면적: 6.6㎡)에 대한 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.05.16. 일임.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

-

II. 대상부동산의 개요

소재지	인천광역시 남동구 논현동 680-1			
건물명, 동, 층, 호수	(소래포구종합어시장) 제1층 제103호			
용도	시장	사용승인일	2011.08.23	
면적(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	6.6	11.817	18.417	5.176

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

인근지역 내에 본건과 유사한 근린생활시설의 거래사례로 대상물건과의 물적 유사성이 같고 비교적 최근에 거래된 사례를 선정함.

사 례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	논현동 680-1	(소래포구 종합어시장)	1층/ 1**호	6.6	5.176	100,000	등기사항 전부증명서	2024.01.10
								2011.08.23

3. 사정보정

본 거래사례는 거래당사자간의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

4. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 자본수익률(인천 집합상가)을 활용하여 산정하되 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2024년 01분기 : 0.13% , 2024년 02분기 : 0.38%
 2024년 03분기 : -0.16%, 2024년 04분기 : -0.44%
 2025년 01분기 : -0.63%, 2025년 02분기 : 미발표 (-0.63% (2025년 01분기 적용))

시점수정치 산출 (기간 2024.01.10. ~ 2025.05.16)

$(1+0.0013 \times 82/91) \times (1+0.0038) \times (1-0.0016) \times (1-0.0044) \times (1-0.0063) \times (1-0.0063 \times 46/90)$
 ≈ 0.98946

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비고
조건	세부항목	사례	대상	
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스 정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도 차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물 내 동류형의 부동산으로 단지외부요인은 유사함.
단지내부 요인 (건물요인)	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	본건과 사례는 동일건물 내 동류형의 부동산으로 단지 내부요인 대체로 유사함.
개별적 요인	층별·향별 효용, 위치별 효용 및 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.97	본건은 사례대비 위치별 효용도 등에서 개별적요인 다소 열세함.
누 계		0.970		1.00 x 1.00 x 0.97

6. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	산출가격
					결정가격 (원/전유면적)
100,000,000	1.00	0.98946	0.970	6.6/6.6	95,977,000
					96,000,000 (@14,545,454)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격 자료

1. 평가전례

소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원/전유면적)	기준시점
							사용승인일
논현동 680-1	(소래포구 종합어시장)	1층 153호	6.6	5.176	경매	97,000,000 (@14,696,970)	2024.04.29
							2011.08.23
논현동 680-1	(소래포구 종합어시장)	1층 345호	6.6	5.176	경매	100,000,000 (@15,151,515)	2025.04.09
							2011.08.23
논현동 680-1	(소래포구 종합어시장)	1층 312호	6.6	5.176	경매	119,000,000 (@18,030,303)	2025.01.22
							2011.08.23

2. 유사물건의 가격수준

인근지역의 유사형 물건의 가격수준(호가)은 [약13,000,000원/㎡ ~ 약20,000,000원/㎡ (전용면적기준), 위치등에 따라 가격편차(도로변 접면호수 제외)] 수준임.

V. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격자료 및 기준시점 당시의 당해지역의 유사 부동산의 경기동향 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 ₩96,000,000원으로 결정함.

(구분건물)평가명세표

소 재 지	인천광역시 남동구 논현동 680-1 제1층 제103호					
건 물 명	박수진 소유물건(2025타경508982)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시 인천광역시 남동구 논현동 680-1 [도로명주소] 인천광역시 남동구 소래역로 12 철근콘크리트조 경사지붕 3층 전유부분의 건물의 표시 제1층 제103호 철근콘크리트구조 대지권의 목적인 토지의표시 1. 인천광역시 남동구 논현동 680-1 대지권의종류: 1. 소유권 대지권의비율: 1.	판매시설및 제2종근린 생활시설 및 위락시설 대	6.6 6,959.6 5.176 ----- 6,959.6	6.6 5.176	96,000,000	

(구분건물)평가명세표

소 재 지	인천광역시 남동구 논현동 680-1 제1층 제103호
건 물 명	박수진 소유물건(2025타경508982)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	28,800,000	
				건 물 :	67,200,000	
	합 계				₩96,000,000.-	
		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 남동구 논현동 소재 "소래포구역(수인분당선)" 남동측으로 약350미터 지점에 위치하며 주위 일대는 동류형의 판매시설, 근린생활시설 및 아파트 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하고 인근에 버스정류장과 소래포구역(수인분당선)이 소재하여 제반 대중교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사지붕 3층건 내의 1층 103호로서,
외벽 : 석재붙임 마감 등.
창호 : 새시 창호등임.

(4) 이용상태

공부상 시장(판매시설)이며, 오픈형상가로 인접호수와 벽체구분 없음.

(5) 설비내역

기본 급배수설비, 위생설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 지하주차장 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로 판매시설 및 근린생활시설, 위락시설 부지로 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

남서측으로 약28미터, 북서측으로 약12미터의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(논현2), 대로3류(폭25m~30m)(접함)
가축사육제한구역, 현상변경허가 대상구역(2024-04-03)(역사문화환경 보존지역)
과밀억제권역.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

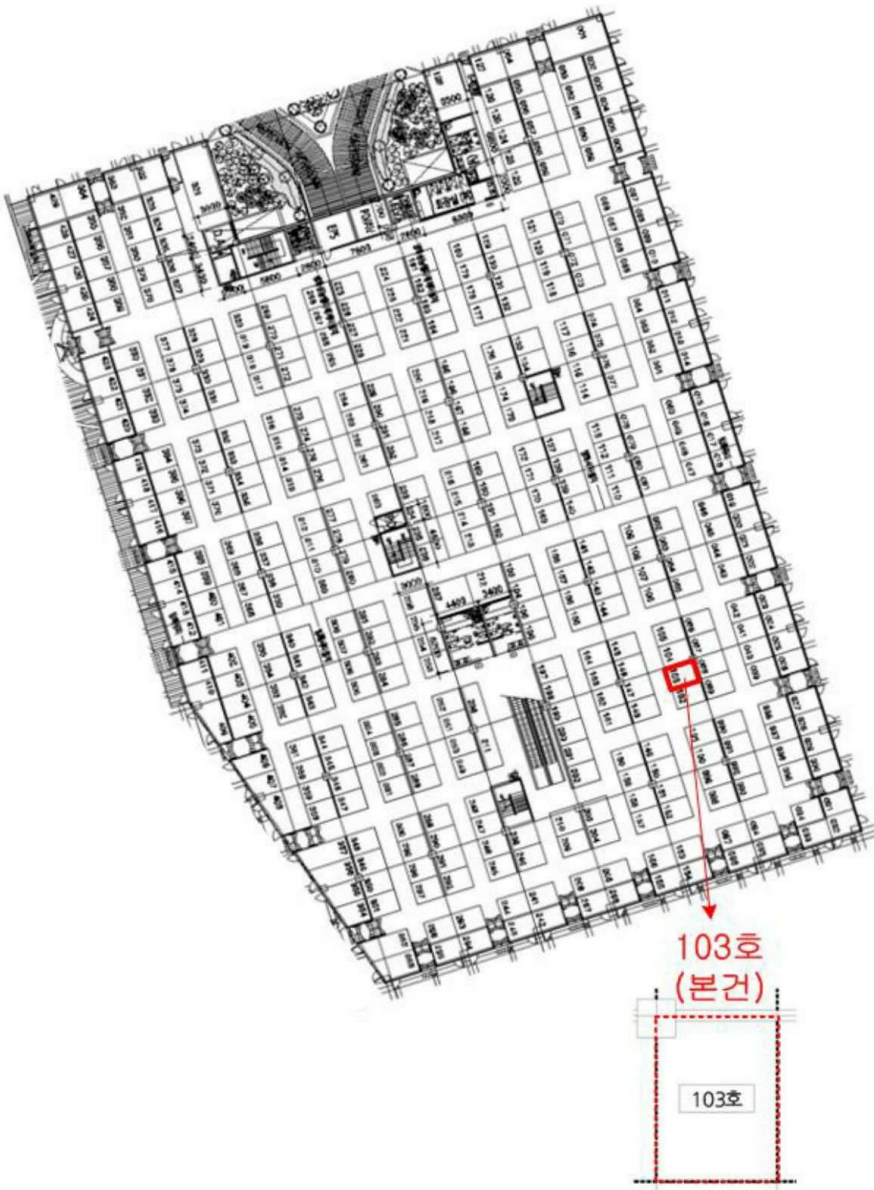


소재지 인천광역시 남동구 논현동 680-1 제1층 제103호



건물개황도

< 호별 배치도 >

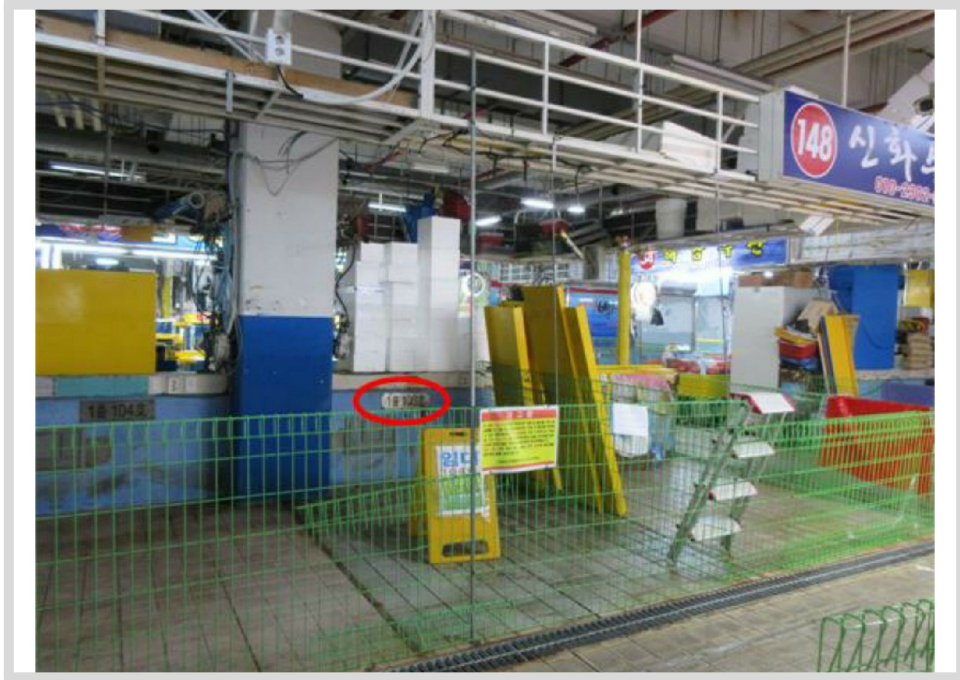




< >



< >



< >



< 1 >