

감정평가서

건명	에이피제3에이유동화전문 유한회사 소유물건(2023타경16122)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 하기용
감정서번호	M2311202

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.

도원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
장 명 환

감정평가액	일백일십일억팔천만원정(₩11,180,000,000.-)		
-------	--------------------------------	--	--

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 하기용	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	에이피제3에이유동화전문 유한회사 (2023타경16122)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2023.11.30	2023.11.27 ~ 2023.11.30	2023.12.04

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	2개호 이	구분건물 하	2개호 여	- 백	11,180,000,000
합 계					₩11,180,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 부평구 부평동 소재 "부평역" 북측 인근에 위치하는 부평일번가(근린 생활시설, 문화 및 집회시설, 위락시설) 6층 607호 및 608호에 대한 인천지방법원의 경매 (강제) 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 11월 30일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건 내역

	소재지	주용도	층수	사용승인일
1동의 건물	부평동 159-15외	근린생활시설 문화및집회시설 교육연구시설	지상15층 지하6층	2011.1.24.
본건	호수	전유면적	공유면적	대지지분
	607호	1,102.57㎡	3,159.52㎡	285.487㎡
	608호	117.65㎡	173.33㎡	30.463㎡

※ 본 상가건물은 총113개호수로 구성된 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본건 중 기호(1):607호는 의뢰목록상 6층에 소재하는 것으로 기재되어 있으나 현황 6층(일부) 및 7층~10층(전체)에 걸쳐 일단으로 이용중인 문화및집회시설(영화관)으로서 가격시점 현재 폐업중이며, 기호(2):608호(매표소)와 함께 장기간 방치된 상태인 것으로 조사되는 바 경매진행시 참고하시기 바람.
- 의뢰목록상 본건 ‘기호(1):6층 607호’ 중 ‘20.21㎡’는 6층에 소재하고, ‘541.18㎡’는 7층 및 8층에 걸쳐 소재하며, ‘541.18㎡’는 9층 및 10층에 걸쳐 소재하는 것으로 조사됨.
- 본건 중 기호(2):608호의 집합건축물대장상 용도는 ‘제2종근린생활시설(휴게음식점)’이나 현황 기호(1):607호(문화및집회시설(영화관))의 운영에 필요한 매표소 및 대기실로 이용중인 바 이를 고려하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건의 공유면적은 일반적인 구분소유상가에 비하여 과도한 편이나 이 중 상당부분이 영화관 전용으로 이용되는 복도, 화장실, 홀, 사무실 등인 것으로 조사되어 이를 고려하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가방법의 종류

구분소유부동산의 평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 평가방법을 적용하고 있음.

- 1)구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정.비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례 비교법”
- 2)1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로 평가하고, 건물은 원가법으로 평가한 후 대상 구분소유권에 배분하는 “원가법”
- 3)수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적절한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”

2. 감정평가방법의 적용 및 검토

본건 집합건물은 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근의 상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별/향별/위치별 효용성 등 제반 가격형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권.대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함을 규정하고 있는 바 대상 및 인근 유사부동산의 수익성 및 원가성을 참작하되 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하므로 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 비교사례의 선정

같은건물 내의 비교사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근의 거래사례인 <사례 #4>를 선정함

[거래사례]

(출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원KAIS)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
#1	부평동 185-50외	○○○	4/○○	108.68	22.66	808,144	23.11.9
							준공전분양
#2	부평동 543-40	○○○	1/○○	49.95	7.539	1,100,000	23.6.28
							09.10.16
#3	부평동 561-○	○○○	지하~3층 전체(6개호)	1,052.85	494.5	4,700,000	22.1.21
							94.5.26
#4	부평동 159-10외	○○○	11/○○	414.54	59.12	2,262,000	22.1.15
							11.1.24

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[평가전례]

(출처:감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가지점
								사용승인일
#5	부평동 159-10외	○○○	6~10/○○ (영화관)	1,102.57	285.487	12,000,000	경매	14.5.5
								11.1.24
#6	부평동 159-10외	○○○	6/○○	53.35	9.35	354,000	NPL	23.4.11
								11.1.24
#7	부평동 159-10외	○○○	4/○○	716.16	100.83	6,044,000	담보	22.6.3
								11.1.24
#8	부평동 159-○	○○○	6/○○	240.07	50.39	842,000	담보	23.3.9
								04.1.24
#9	부평동 152-○	○○○	7~10/○○ (영화관)	679.4975 (지분)	112.6537 (지분)	2,830,000	경매	06.2.17
								05.11.28
#10	청천동 38○	○○○	3/○○ (영화관)	5,972	5,461	30,935,000	담보	20.8.27
								03.4.11

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 자본수익률 중 분건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “분기별 인천(부평) 중대형집합상가 자본수익률” 를 활용 하여 산정함.
- 시점 수정치 산출(2022.1.15.~2023.11.30.)
 - ▶ 자본수익률 : 2022년 01분기 : 0.55 2022년 02분기 : 0.68
 2022년 03분기 : 0.69 2022년 04분기 : -0.19
 2023년 01분기 : -0.31 2023년 02분기 : -0.35
 2023년 03분기 : -0.06
 2023년 04분기 : -0.06 (2023년 03분기 자료)
 - ▶ 시점수정치 : $(1+0.0055*76/90)*(1+0.0068)*(1+0.0069)*(1-0.0019)*(1-0.0031)*$
 $(1-0.0035)*(1-0.0006)*(1-0.0006*61/92) \approx 1.00881$

4. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환 경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별, 위치별 차이, 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	같은건물 내에 소재하는 바 외부요인은 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.85	본건은 영화관으로서 층고가 높고, 설계, 설비, 시공 등이 일반적인 상가보다 약85% 우세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.90	비교사례 보다 면적(환가성) 등에서 약10%열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.665		1.00 x 1.85 x 0.90

※ 기호(2):608호는 영화관(기호(1):607호) 운영에 관련된 매표소 및 대기실로서 이용 및 거래에 있어 일단의 성격을 가지는 점을 고려하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 비준가격

기호	비교사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
1	2,262,000,000	1.00	1.00881	1.665	1,102.57 /414.54	10,100,000,000
2	2,262,000,000	1.00	1.00881	1.665	117.65 /414.54	1,080,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1)	인천광역시 부평구 부평동 부평일번가 [도로명주소] 인천광역시 부평구 경원대로 1395	159-15	제1,2종 근린생활 시설, 문화 및 집회시설 위락시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 15층				
		159-26			지하1층	1,102.26		
		159-27			지하2층~지하4층 (각)	1,103.24		
		159-28			지하5층	1,055.93		
		159-30			지하6층	497.28		
					1층	804.37		
					2층	945.13		
					3층	939.81		
					4층	939.73		
					5층	944.9		
					6층	926.08		
					7층	529.58		
					8층	881.66		
					9층	518.69		
					10층	881.66		
		11층	890.73					
		12층~15층 (각)	763.66					
		1. 동소	159-15	대		387.4		
		2. 동소	159-26	대		181.4		
		3. 동소	159-27	대		181.8		
	4. 동소	159-28	대		534.6			
	5. 동소	159-30	대		87.6			
			(내)					
			철근콘크리트구조					
			6층 607호		20.21	20.21	10,100,000,000	비준가격
					541.18	541.18		(7~8층 소재)
					541.18	541.18		(9~10층소재)
			1~5. 소유권 대지권		285.487	285.487		

					1,372.8			

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 6층 608호 1~5. 소유권 대지권		토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 3,030,000,000 7,070,000,000	비준가격
					117.65	117.65	1,080,000,000	
					30.463	30.463		
					----- 1,372.8		토지·건물 토 지 : 건 물 : 324,000,000 756,000,000	
합 계				이 하	여	백	₩11,180,000,000.-	

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

인천광역시 부평구 부평동 소재 "부평역" 북측 인근에 위치하는 부평일번가(근린생활시설, 문화 및 집회시설, 위락시설) 내에 소재하며, 인근일대는 부평역 북광장 방면에 형성된 상업 및 업무용 상가지대임.

(2) 교통상황

왕복4차선 간선도로변에 위치하여 본 건물까지 차량출입 용이하고 인근에 버스정류장 및 부평전철역(국철1호선, 인천지하철1호선)이 위치하여 제반 교통여건은 양호한 수준임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층건 내 6층 607호(현황 6층~10층에 걸쳐 소재) 및 608호로서

외벽 : 돌붙임, 복합판넬마감, 그라스월, 몰탈위 페인팅 등 마감.

내벽 : 몰탈위 페인팅, 판넬, 타일, 석재 등 인테리어 마감.

창호 : 알루미늄샷시 창호 등.

바닥 : 타일, 카펫 등 마감.

(4) 이용상태

607호 : 6층 소재부분(20.21㎡) : 매표소 및 대기실

7층,8층 소재부분(541.18㎡) : 극장(상영관3)

9층,10층 소재부분(541.18㎡) : 극장(상영관3)

608호 : 매표소 및 대기실 일부로 이용중임.

(5) 설비내역

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)

엘리베이터설비, 에스컬레이터설비, 공용위생설비, 급.배수설비, 화재경보설비, 지하주차설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

5필1단의 부정형 토지로서 대체로 평지이며 근린생활시설, 문화및집회시설, 위락시설, 교육연구시설 등 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 부평역 교통광장, 북서측으로 폭25미터, 북동측으로 폭8미터 정도의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

본건 중 기호(1) 607호는 의뢰목록상 6층에 소재하는 것으로 기재되어 있으나 현황 영화상영관 및 매표소로서 6층~10층에 걸쳐 소재하고 있는 것으로 조사됨.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

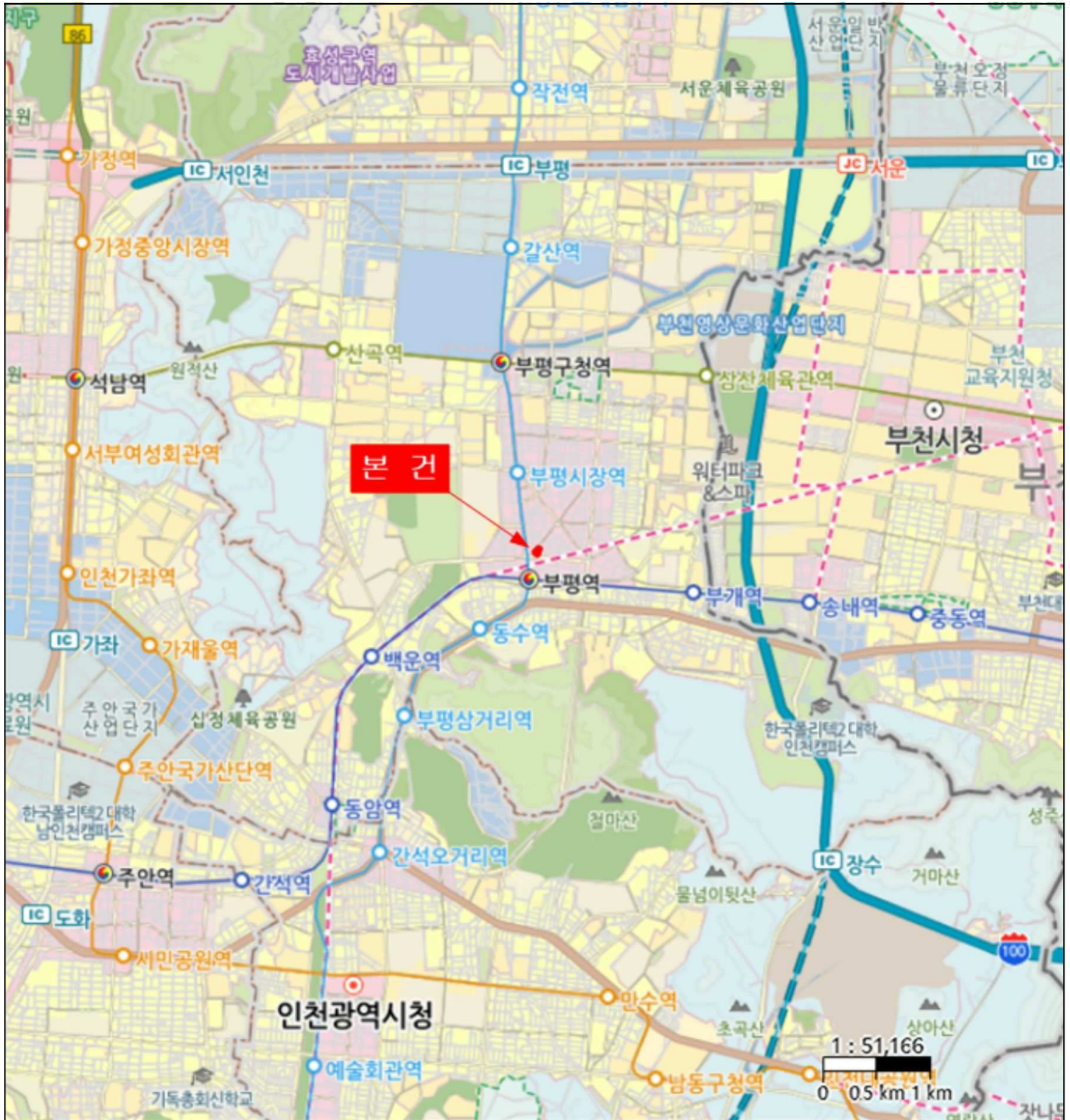
임대관계 : 미 상 임.

기 타 : 본건 중 일부 내부이용상태는 관계인 부재로 인하여 건축물현황도 및 탐문조사에 의거하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

광역 위치도



소재지	인천광역시 부평구 부평동 159-15외 부평일번가 6층 607호외
-----	--------------------------------------



위 치 도



소 재 지	인천광역시 부평구 부평동 159-15외 부평일번가 6층 607호외
-------	--------------------------------------



내부구조도



소재지

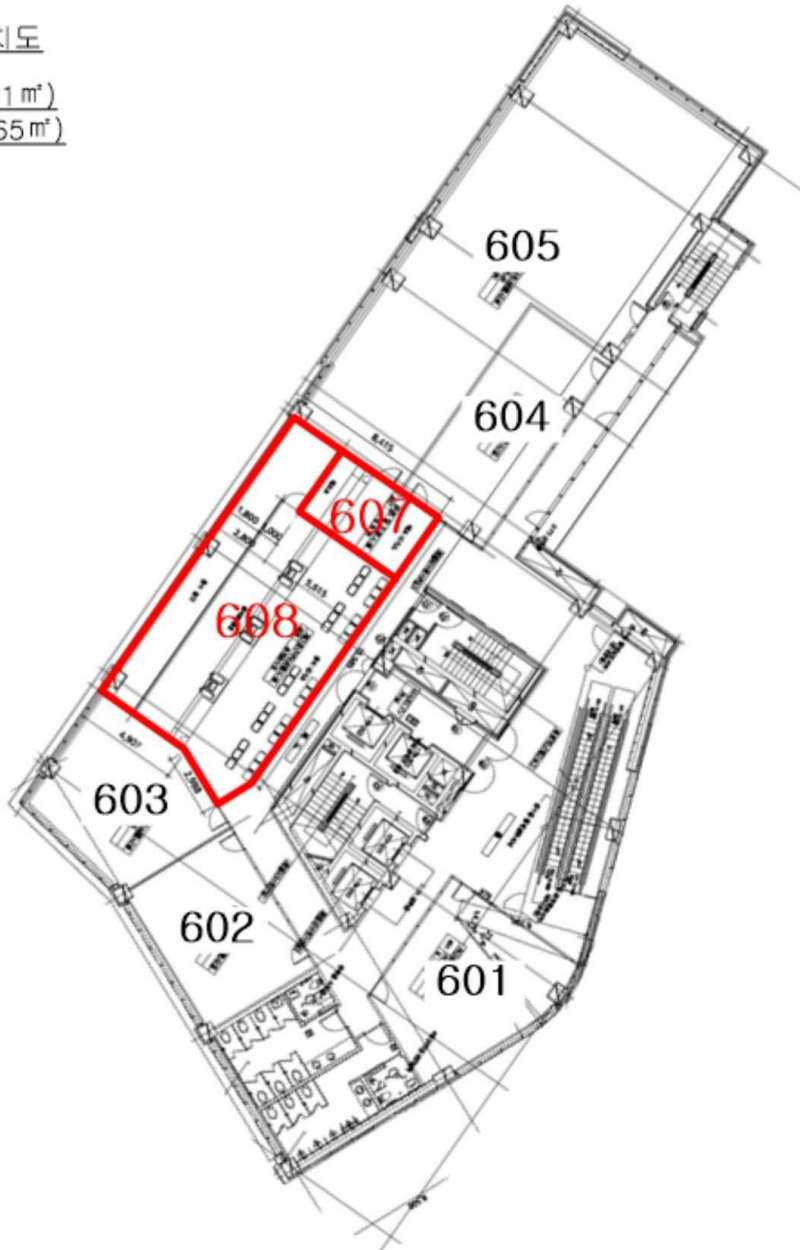
인천광역시 부평구 부평동 159-15외 부평일번가 6층 607호외

NONE SCALE

6층 호별배치도

(607호:20.21㎡)

(608호:117.65㎡)



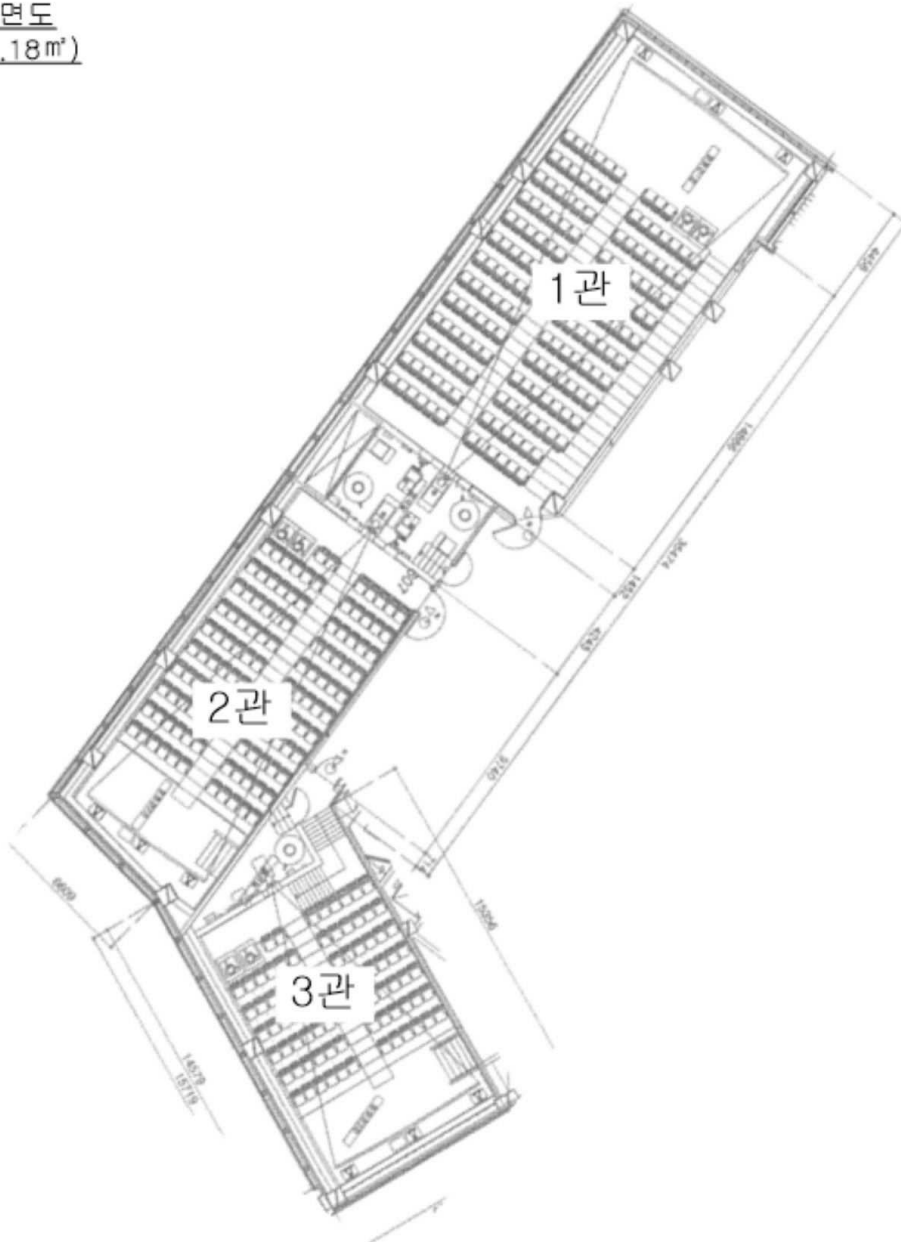
내부구조도



소재지

인천광역시 부평구 부평동 159-15외 부평일번가 6층 607호외

NONE SCALE
7~8층 평면도
(607호:541.18㎡)



내부구조도



소재지

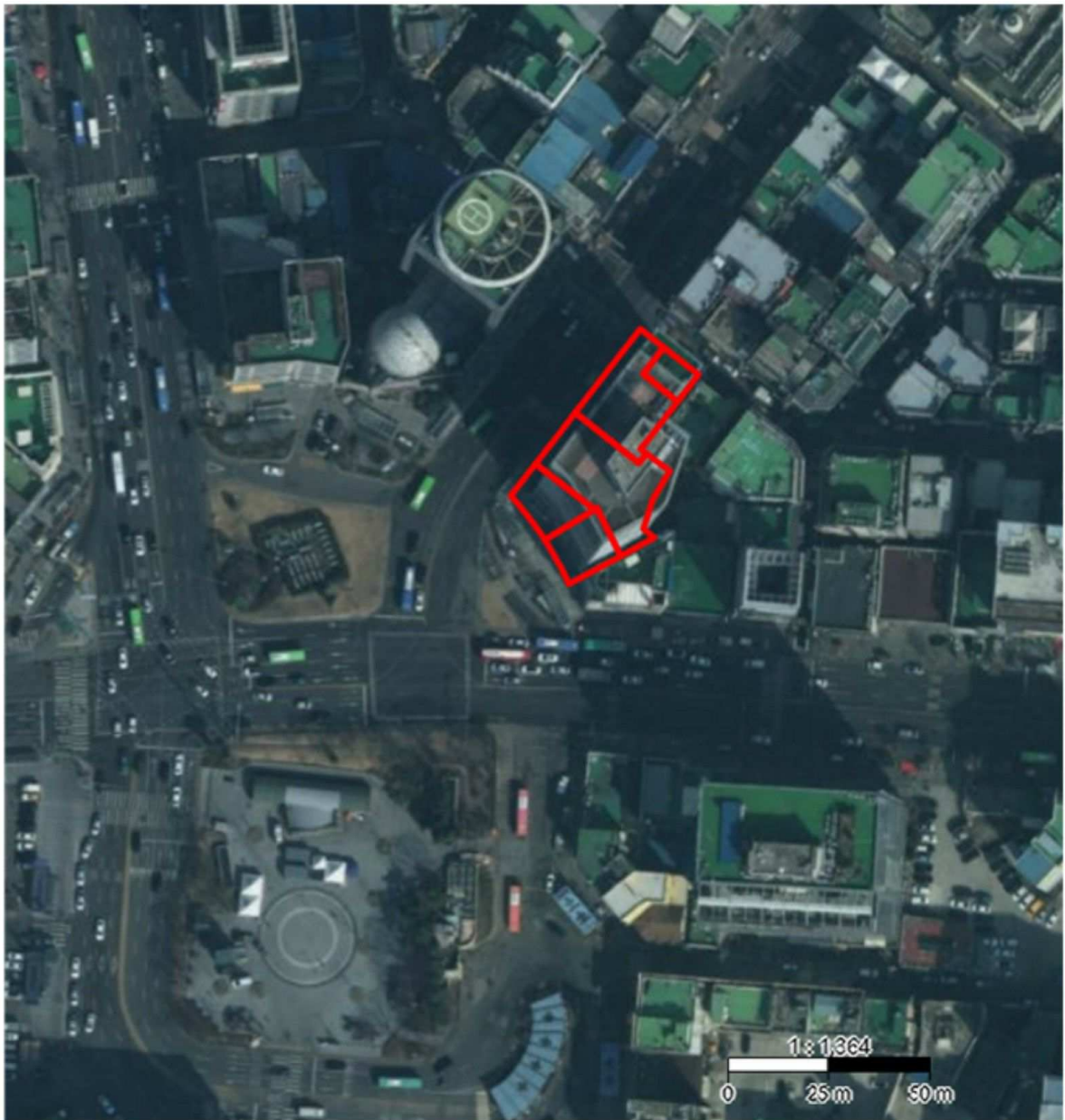
인천광역시 부평구 부평동 159-15외 부평일번가 6층 607호외

NONE SCALE
9~10층 평면도
(607호:541.18㎡)



항공 사진

NONE SCALE





<

>



<

>



<

>



< >



< >



< (1): 607 (20.21) >



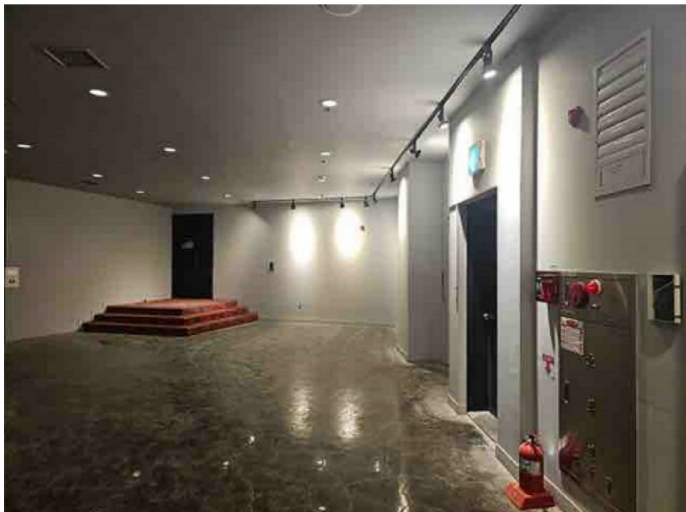
< (2): 608 >



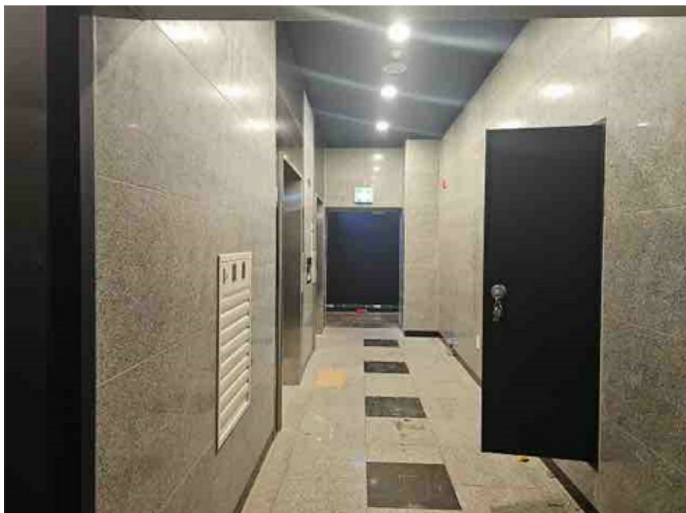
< (2): 608 >



<6 >



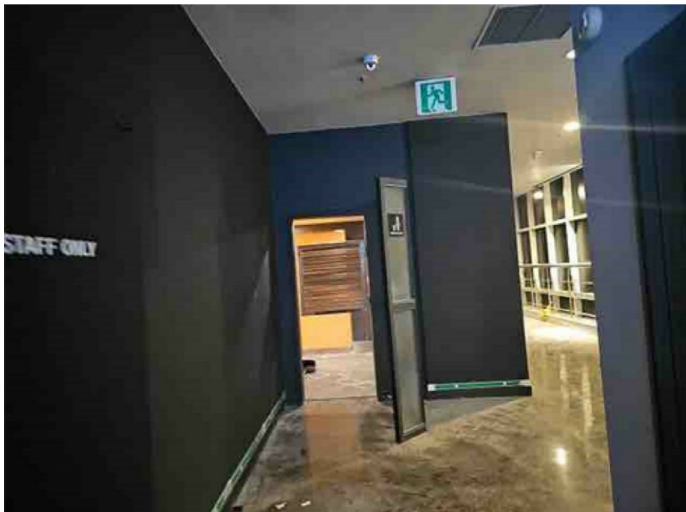
< (1): 607 (541.18) >



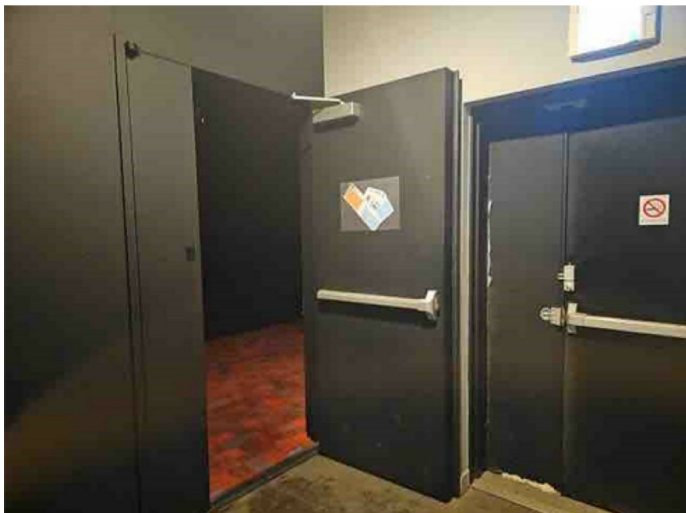
< (1): 607 (541.18) >



< (1): 607 (541.18) >



< (1): 607 (541.18) >



< (1): 607 (541.18) >