

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최정욱 소유물건(2024타경14758)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: SW-3-241203-302



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



(서명 또는 인)

감정평가액	사역일천삼백만원정 (₩413,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매18계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최정욱 (2024타경14758)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.05	2024.12.05	2024.12.06	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	413,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩413,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		이희중			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 중산동 소재 “인천영종초등학교” 남동측 인근에 위치하는 “스카이에 비뉴 제4층 제403호”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 건축물현황도, 외부관찰 등을 기준으로 표시하였으니 경매진행시 참고바람.
- 본건은 실지조사시 경계벽을 허물어 인접 호수와 일체로 이용 중인 것으로 판단되오니 경매진행시 참고바람.
- 본건은 기둥 및 입구 등으로 구조 및 이용상 외벽이 존재하며, 본건의 위치와 면적이 건축물현황도면 등에 의해 특정 가능하고, 이용상 경계벽 철거가 일시적인 것으로 경계벽 복원 등이 용이한 것으로 판단되오니 경매진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 중구 중산동 1876-13 [도로명주소 : 인천광역시 중구 하늘달빛로90-7]				
건물명·층·호수	스카이에비뉴 제4층 제403호		사용승인일자	2022.02.23.	
건물의 구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕		용도	제2종근린생활시설 (일반음식점)	
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권(㎡)	전용율(%)
가	78.12	77.7966	155.9166	20.3776	50.10

### 2. 거래사례의 선정

(자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS)

거래 사례 #1	소재지	인천광역시 중구 중산동 0000-00		
	동·층·호수	스카이에비뉴 제0층 제000호	근 거	등기사항전부증명서
	거래금액(원)	190,390,000	거래시점	2022.04.05.
	전유면적(㎡)	38.43	거래단가(원/㎡)	@4,954,000
거래 사례 #2	소재지	인천광역시 중구 중산동 0000-0		
	동·층·호수	스카이에비뉴2주1동 제0층 제000호	근 거	등기사항전부증명서
	거래금액(원)	296,880,000	거래시점	2024.05.22.
	전유면적(㎡)	51.53	거래단가(원/㎡)	@5,761,000

※ 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 비교적 높은 거래사례#1을 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 “인천광역시 상업용부동산 자본수익률표(집합)”를 활용하여 산정하되, 기준시점 당시 지수가 조사·발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 지수를 기준하여 시점수정함.

#### - 월별 인천광역시 상업용부동산 자본수익률

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.43	0.37	0.44	-0.32
2023년	-0.5	-0.52	0.05	-0.07
2024년	0.13	0.38	-0.16	

지역	시점수정치 산정	비고
인천광역시 (2022.04.05 ~ 2024.12.05)	$(1+0.0037*87/91)*(1+0.0044)*(1-0.0032)*(1-0.005)*$ $(1-0.0052)*(1+0.0005)*(1-0.0007)*(1+0.0013)*$ $(1+0.0038)*(1-0.0016)*(1-0.0016*66/92) \approx 0.99664$	거래사례 #1

# 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

### ■ 가치형성요인 비교치 결정

구분	외부요인	건물요인	개별적요인	비교치	비고
1	1.00	1.00	1.07	1.070	거래사례#1

- 본건 기호(1)는 거래사례#1 대비 개별적요인(위치별효용, 조망 등)에서 우세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 비준가액

구분	거래단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	4,954,000	1.00	0.99664	1.070	5,282,969	5,283,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준(본건 유사 물건)	4층 전유면적 기준 4,800,000 ~ 5,500,000원/㎡ 수준
----------------	--

### 2. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

평가 사례 #1	소재지	인천광역시 중구 중산동 0000-00		
	동·층·호수	스카이에비뉴 제0층 제000호	평가목적	경 매
	평가금액(원)	305,000,000	기준시점	2024.11.12.
	전유면적(㎡)	51.3	적용단가(㎡)	@5,945,000
평가 사례 #2	소재지	인천광역시 중구 중산동 0000-00		
	동·층·호수	스카이에비뉴 제0층 제000호	평가목적	경 매
	평가금액(원)	210,000,000	기준시점	2024.01.23.
	전유면적(㎡)	39.68	적용단가(㎡)	@5,292,000
평가 사례 #3	소재지	인천광역시 중구 중산동 0000-00		
	동·층·호수	스카이에비뉴 제0층 제000호	평가목적	경 매
	평가금액(원)	271,000,000	기준시점	2024.01.23.
	전유면적(㎡)	51.24	적용단가(㎡)	@5,289,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 경매 낙찰통계(근린상가)

(자료출처 : 부동산태인)

기 간	낙찰건수	총낙찰가율	지역
2023.12.06 ~ 2024.12.05	12건	47.55%	인천광역시 중구
	2건	55.06%	중산동

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액

기호	구 분	전유면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
1	스카이에비뉴 제4층 제403호	78.12	5,283,000	412,707,960	413,000,000

### 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.



# 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      |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 중구 중산동 소재 “인천영종초등학교” 남동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 오피스텔, 근린생활시설, 학교, 공원 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

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

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

### 1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 10층 건물 내 제4층 제403호로서,  
(사용승인일 : 2022.02.23.)

외벽 : 강화유리 및 석재 붙임 등 마감

창호 : 새시 창임.

2) 이용상태 : 공부상 제2종근린생활시설(일반음식점)로 이용 중임.

(후첨 ‘호별배치도 및 내부구조도’ 참조)

## 4. 위생·냉난방 시설 등

위생설비 및 급배수설비, 화재탐지설비, 승강기설비 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 정방형의 토지로서, 건부지(근린생활시설 등)로 이용 중임.

## 6. 인접 도로상태 등

본건 북서측 및 남서측 폭 약 15미터 내외의 아스팔트 포장도로에 각각 접함.

## 7. 도시계획 및 기타 공법관계

중심상업지역(2013-02-04), 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(2012-12-28)(접합), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역(2014-11-03)<수도권정비계획법>임.

## 8. 공부와의 차이

-

## 9. 임대관계 및 기타

1)임대관계  
미상임.

2)기타

-

# 광역 위치도



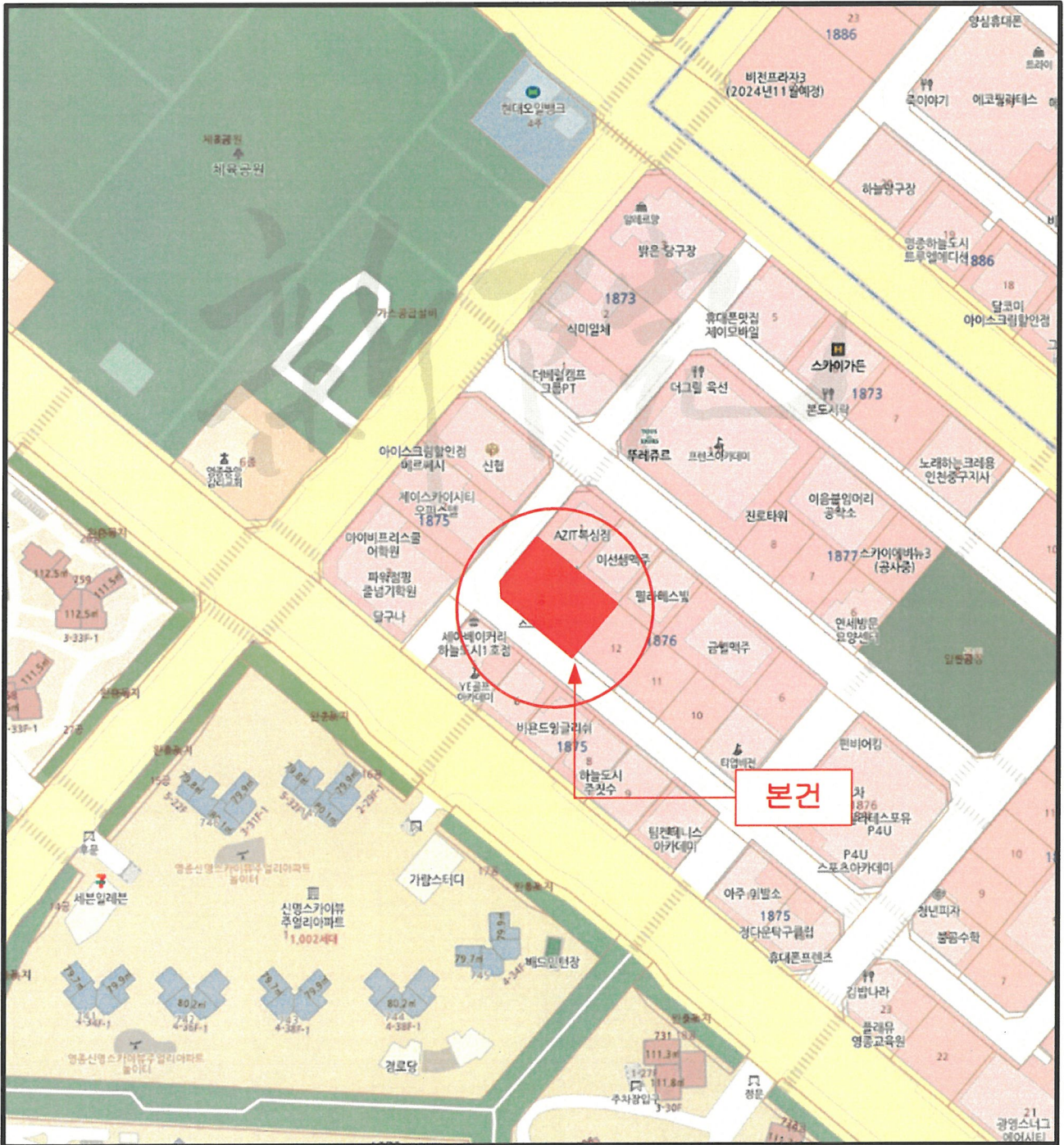
소재지	인천광역시 중구 중산동 1876-13 스카이에비뉴 제4층 제403호
-----	---------------------------------------



# 위 치 도



소재지	인천광역시 중구 중산동 1876-13 스카이에비뉴 제4층 제403호
-----	---------------------------------------

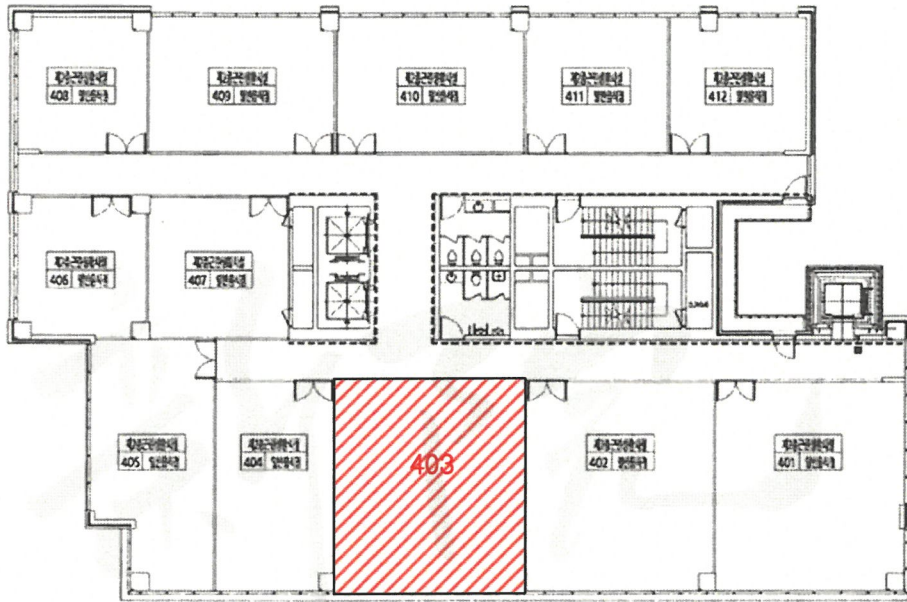


# 호별배치도 및 내부구조도

NO SCALE

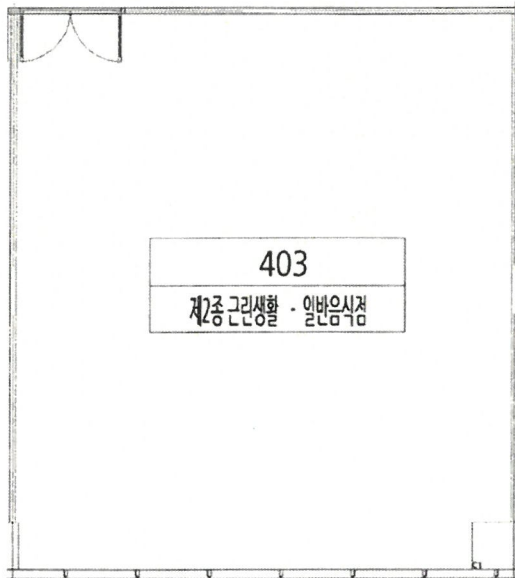


## 호별배치도



“본 건”  
스카이에비뉴  
제4층 제403호

## 내부구조도



# 사진용지



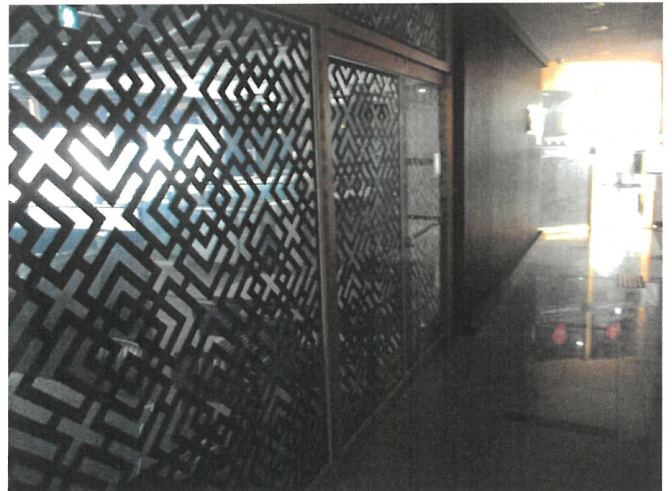
본건 전경



본건 전경



본건 전경



본건 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-3-241203-302

시행일자 : 2024-12-06

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

참 조 : 경매18계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자		결재		
	시간				
처리과	번호		공람		
담당자					

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

2. 2024. 12.02자 귀 제 『2024타경14758』호로 저희 법인에 의뢰하신 『최정욱 소유물건(2024타경14758)』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-3-241203-302

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 임장춘 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.12.02 자 귀 제 『 2024타경14758 』 호로 의뢰하신 『 인천광역시 중구 중산동 1876-13 스카이에비뉴 제4층 제403호 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	479,440	
실 비	여 비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,200
	자료수집비	4,000
소 계	236,200	(200,000+363,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 479,440
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	715,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	71,500	
합 계	786,500	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	786,500	

붙 임 : 감정평가서 2 부

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

(주)감정평가법인 신원 경인지사  
대표이사 이희중

