

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최연미 소유물건(2025타경220)

의뢰인: 인천지방법원
사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: SE020250110-001



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.

서해감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
박범수






감정평가액		사억칠천만원정 (₩470,000,000.-)				
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매18계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최연미 (2025타경220)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.13	2025.01.13	2025.01.13		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	470,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩470,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 서구 청라동 소재 “청라2동행정복지센터” 북동측 인근에 위치하고 있는 청라봄빌딩 제1층 제비103호로서, 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 1월 13일로 함.

4. 감정평가방법

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 본건은 현황 폐문부재로 인하여 내부를 확인하지 못하였는 바, 후첨 건물개황도에 집합 건축물대장 건축물현황도를 첨부하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 서구 청라동 157-6				
건물명, 동, 층, 호수	청라봄빌딩 제1층 제비103호				
용도	업무시설 및 판매시설	사용승인년도		2017년	
면적	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)
	50.76	61.16	111.92	15.24	-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비고
							사용승인년	
#1	청라동 157-***	청라한신 더휴커널웨이	지하층/비***호	54.94	10.56	427,500	2024-08-26	실거래가
							2019년	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

상호 대체, 경쟁관계에 있는 인근지역 내 상가 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례 #1> 을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

5. 시점수정

한국감정원이 발표하는 수익성 부동산 지표로서 투자수익율 중 본건이 속한 지역에 해당하는 인천 청라국제도시 집합상가 분기별 자본수익률을 기준으로 산정하였습니다.

대상지역	산정기간	산식	시점수정치
인천 서구	2024.08.26.~2025.01.13.	2024년 03분기 : -0.9 2024년 04분기 이후 : -0.9 (2024년 03분기 자료) $(1-0.009*36/92) * (1-0.009*105/92) \approx 0.98624$	0.98624

※3분기 지수 연장 적용.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.2	우세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등	1.00	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누계		1.2		1.2 x 1.00 x 1.00 x 1.00

7. 비준가격

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적비교(m ²)	비준가격
1	427,000,000	1.000	0.98624	1.2	50.76 / 54.94	470,000,000 (466,900,880)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료(인근평가전례)

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
							사용승인년
청라동 157-*	청라봄빌딩	지1층/ 비***호	42.40	12.74	법원 경매	460,000,000	2022-10-20
							2017년

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액: 470,000,000원

2. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액, 참고가격 자료(평가전례 등) 및 기준시점 당시의 당해지역의 구분상가 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 본건 구분상가의 감정평가액을 상기와 같이 결정함.

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 서구 청라동 소재 "청라2동행정복지센터" 북동측 인근에 위치하며, 주위 일대는 동유형의 각종 근린생활시설 등이 있는 지역으로 제반 주위여건 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량출입 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 사정은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층건물 내 지1층 비103호로서,
(사용승인일 : 2017.01.02.)
외벽: 화강석 마감.
창호: 패어그라스 창호임.

(4) 이용상태

상가로서 공실 상태임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수시설, 소화전, 화재탐지설비, 승강기 등 설비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지로서 인접 토지와 등고 평탄하며, 상업용 건부지로 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

본건 북측 폭 약15미터 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2012-12-24), 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합),
가축사육제한구역(인천광역시 서구 조례 제 1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
경제자유구역(2022-01-03)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>,
성장관리권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없음.

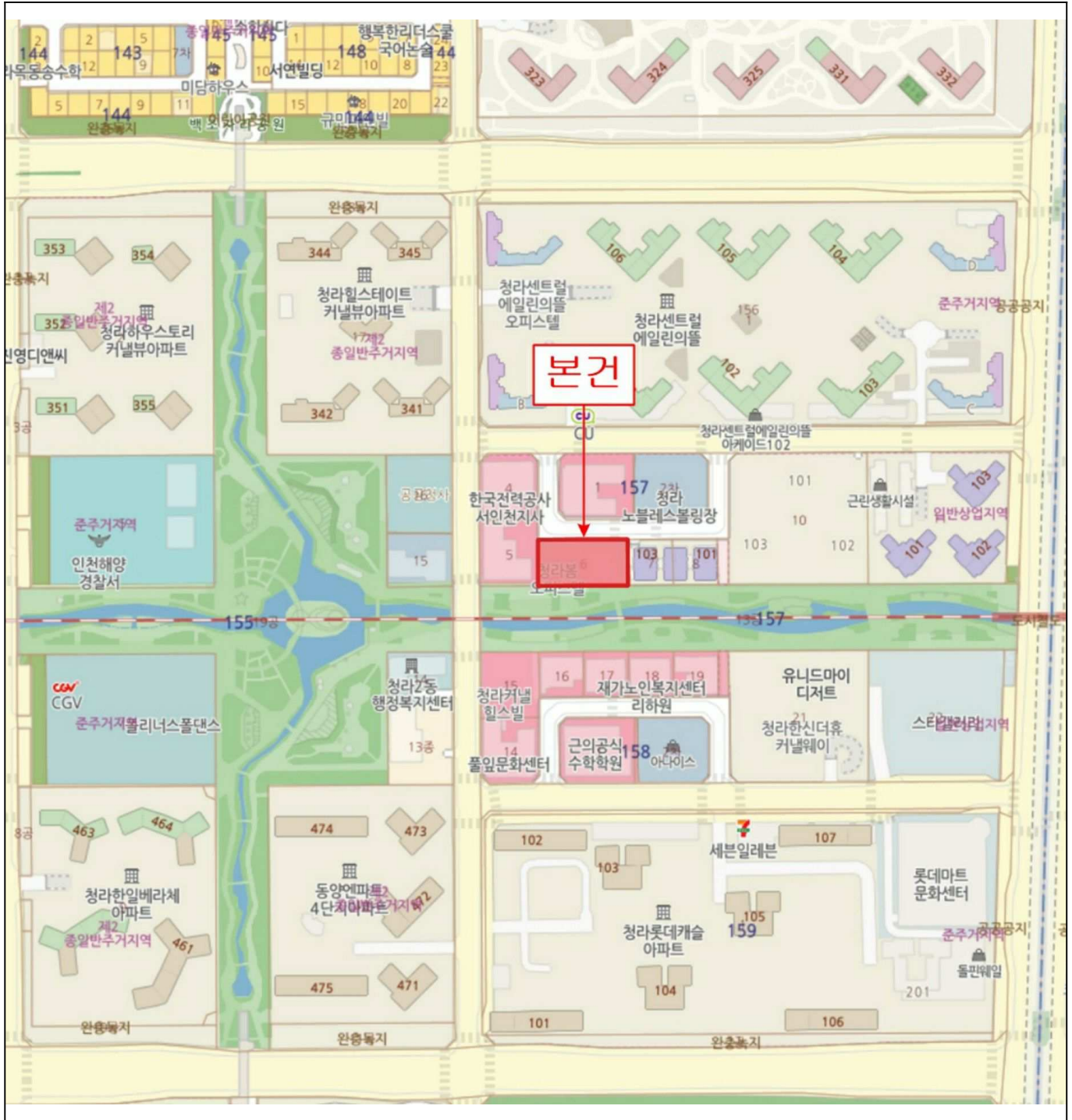
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도

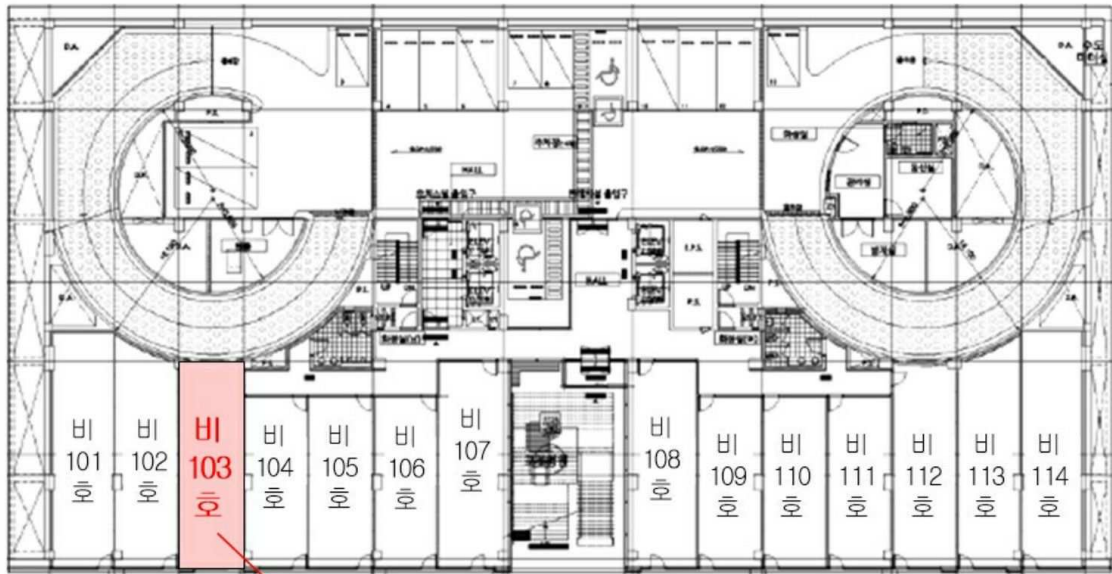


소재지	인천광역시 서구 청라동 157-6 청라봄빌딩 제1층 제비103호
-----	-------------------------------------



건물개황도

< Non Scale >



[청라봄빌딩 제1층 제비103호]



[]



[]

회 보 서

우)21551 인천광역시 남동구 예술로 270 서해빌딩 3층 (간석동 905-2)
E-Mail : seohae25@KAPALAND.CO.KR

TEL. 032-438-0025
FAX.

문서번호 : SE020250110-001

시행일자 : 2025-01-15

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

참 조 : 경매18계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

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

- 저희 서해감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.01.10자 귀 제 『2025타경220』호로 의뢰하신 『최연미 소유물건(2025타경220)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

- 첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부



서해감정평가사사무소



수수료 청구서

(전화: 032-438-0025, FAX:)

문서번호 : SE020250110-001

수 신 : 인천지방법원
사법보좌관 임장춘 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.10 자 귀 제 『 2025타경220 』 호로

의뢰하신 『 인천광역시 서구 청라동 157-6 청라봄빌딩 지1층 비103호 』 에

대하여 불임과 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	529,600	
실	여 비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	1,790
	기타 실비	2,000
비 소 계	233,790	(200,000+420,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≒ 529,600
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	763,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	76,300	
합 계	839,300	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	839,300	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 인천광역시청지점 : 100-030-326354(예금주:박범수(서해감정평가사사무소))

서해감정평가사사무소

