

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김연수 소유물건(2024타경5358)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: EW24042201

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.

은우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
정용기

(인)

감정평가액	삼억삼천오백만원정 (₩335,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매15계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김연수 (2024타경5358)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.30	2024.04.29 ~ 2024.04.30	2024.05.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물 하	1개호 여	- 백	335,000,000
	합계					₩335,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 중산동 소재 ‘영종1동행정복지센터’ 남동측 인근에 위치하는 구분건물(스카이에비뉴 제8층 제805호)에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

없음.

3. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성 등을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제2호 및 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.04.30.을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

가. 본건은 조사시점 현재 본건을 포함하여 801호~807호를 일체로 사용하기 위하여 인테리어 공사중 중단된 상태로서, 연접한 804호, 806호 및 807호와의 경계벽이 철거된 상태이나, 건축물현황도에 의거 호별 위치를 확인할 수 있고, 경계벽 설치가 용이한 것으로 판단되는 등 독립성이 인정됨.

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “(구분건물)감정명세표 “상에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

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 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 중구 중산동 1876-13 [도로명주소] 인천광역시 중구 하늘달빛로 90-7		
건물명, 층, 호수	스카이에비뉴 8층 805호		
용도	일반음식점	사용승인일	2022.02.23
면적	전유면적(㎡)		대지권면적(㎡)
	55.62		14.5085

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	거래시점
							사용승인일
1	중산동 1876-*	스카이에비뉴2	8/ 80*	81.765	21.8677	520,656,000 (@6,367,000)	2023.05.04
							2022.08.22
2	중산동 1877-*	스카이에비뉴3	6/ 60*	82.13	22.139	498,490,000 (@6,070,000)	2023.10.12
							2023.02.10

* 출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계

(2) 비교사례의 선정

상기의 거래사례는 본건 인근에 위치하는 물적유사성이 높은 사례로서, 최근의 거래 사례인 “사례2”를 비교거래사례로 선정하였음.

4. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 거래사례는 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

가. 한국부동산원이 조사·발표하는 상업용부동산 자본수익률(집합상가)을 활용하여 시점 수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재 자본수익률은 발표되지 않은 상태로서 직전분기(2024년1분기)에 발표된 자본수익률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 상업용 부동산 지역별 자본수익률표(집합상가, 인천 영종)

구분	2023년4분기	2024년1분기
자본수익률	0.06	0.22

다. 시점수정치 산정

구분	시점수정치(2023. 10. 12.~ 2024.04.30.)
자본수익률	$(1+0.0006*81/92)*(1+0.0022)*(1+0.0022*30/91) \approx 1.00346$

6. 가치형성요인비교 (비교사례 = 1.00 기준)

	구분	비교치	비고
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건은 사례와 인근에 위치하여 외부요인 대체로 유사함.
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	도심 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물 요인	단지내 주차의 편리성,	0.99	본건은 사례 대비 경과연수에서 열세함.
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 공실율, 임대료 수준		
	건물의 구조 및 마감상태, 최고층수		
경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별, 향별, 위치별 효용	1.00	본건은 사례 대비 호별 효용성에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	에스컬레이터 및 E/V와의 거리		
	주출입구와의 거리		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
	누계	0.990	$1.00 \times 0.99 \times 1.00 \times 1.00$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가액(비준가격)

구분	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	산출가격	결정가격
1	498,490,000	1.00	1.00346	0.990	55.62/ 82.13	335,367,422	335,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

본건과 노후도 및 규모가 유사한 집합상가는 위치, 층 및 향에 따라 가격차이가 있으며, 가격수준은 335,000,000원(@6,023,000원/㎡) 내외임.

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액	기준시점
								사용승인일
3	중산동 1876-*	스카이에비뉴2	9/90*	81.77	21.87	경매	525,000,000 (@6,420,000)	2023.12.06
								2022.08.22
4	중산동 1876-*	스카이에비뉴2	8/80*	40.15	10.74	담보	240,000,000 (@5,978,000)	2022.08.22
								2022.08.22

* 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 결정의견

인근 유사부동산의 거래사례, 평가사례 및 가격수준 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 : 335,000,000원. 끝.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	(1동의 건물의 인천광역시 중구 중산동 [도로명주소] 인천광역시 중구 하늘달빛로 90-7 (전유부분의 건 8층805호 (대지권의 목적 토지의 표시 : 1. 인천광역시 중구 중산동 대지권의 종류: 1. 소유권 대지권의 비율 1.	표시) 1876-13 스카이에 비뉴 (물 의 표 시) 인 토지의 1876-13 대	제 1.2종 근활시설 대	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 10층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 ~ 9층 각 10층 철근콘크리트구조			335,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					1,352.85			
					1,352.85			
					1,424.53			
					960.93			
					944.85			
					795.63			
					836.67			
					734.07			
55.62	55.62	14.5085 1,644.9x----- - 1,644.9 토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 100,500,000 234,500,000					
1,644.9								
합 계							₩335,000,000.-	
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 중구 중산동 소재 '영종1동행정복지센터' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 대단위 아파트단지를 배후지로하여 형성된 집합상가 밀집지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 10층 내 제8층 제805호로서,
(사용승인일 : 2022.02.23)

외벽, 전면은 강화유리, 측후면은 벽돌쌓기 및 드라이비트 마감 등임.
창호 : 샷시 마감임.

(4) 이용상태

조사시점 현재 본건을 포함하여 801호~807호를 일체로 사용하기 위하여 인테리어 공사(더메르윈 홍보관 설치공사)중 중단된 상태임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 화재경보 및 소화설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

인접도로 및 토지와 등고평탄한 장방형의 토지로서, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지는 남서측 및 북서측으로 로폭 15미터 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역(2013-02-04), 지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(2012-12-28)(접함), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역(2014-11-03) <수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

해당없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

조사시점 현재 본건은 801호~807호와 일체로 사용하기 위한 인테리어 공사중 중단된 상태로 서, 서측 벽체를 제외한 804호, 806호 및807호 와의 경계벽을 제거한 상태이나, 건축물현황 도에 의거 그 경계를 구분할 수 있어 독립성이 인정됨.

위치도



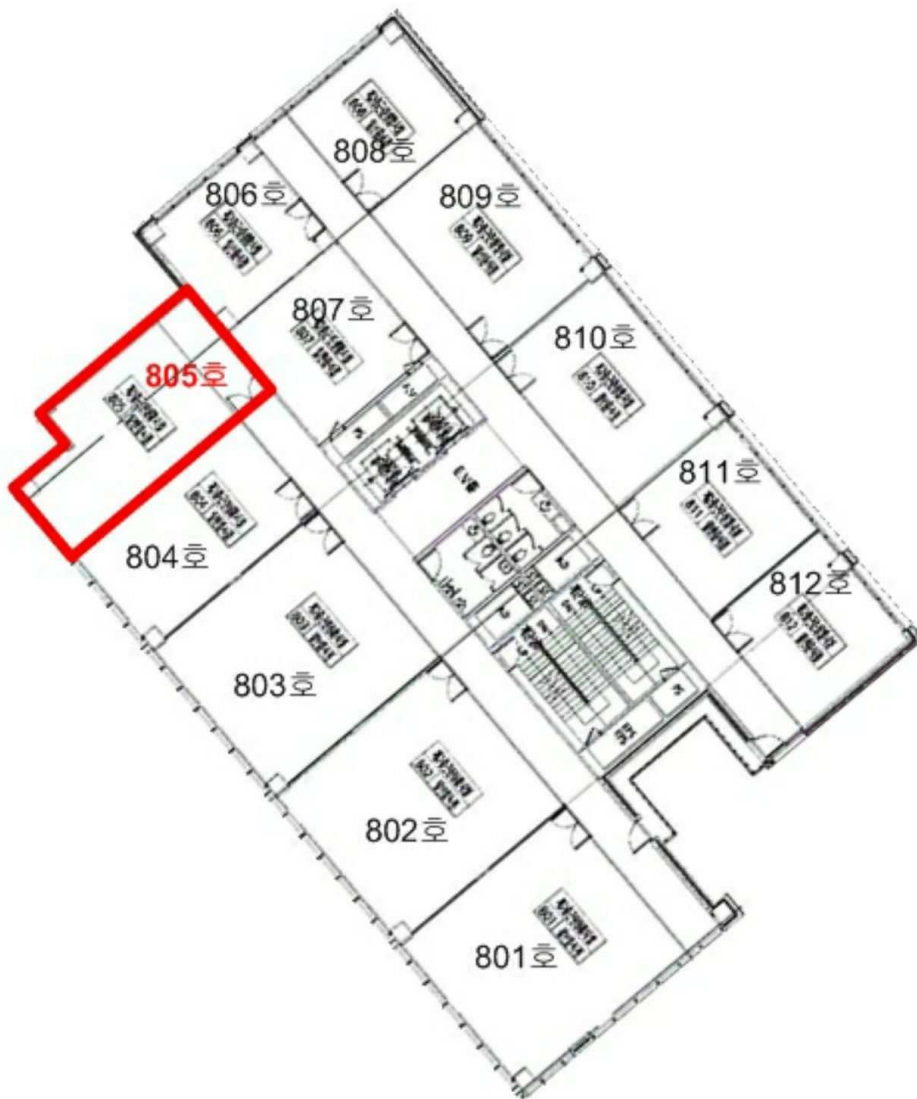
소재지	인천광역시 중구 중산동 1876-13 스카이에비뉴 8층 805호
-----	-------------------------------------



호 별 배치도



소재지 인천광역시 중구 중산동 1876-13 스카이에비뉴 8층 805호



[스카이에비뉴 8층 805호]



(805)