

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이숙희 소유물건(2024타경15980)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: YJA24121

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.

영주감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김대봉

(인)

감정평가액	일십삼억육백만원정 (₩1,306,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 김재철	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매15계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이숙희 (2024타경15980)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 집합건축물대장 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.12.18	2024.12.16 ~ 2024.12.18	2024.12.18

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	1,306,000,000
합 계					₩1,306,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 운서동 3093-1 소재 부동산[프라임시티1 1층 113호, 1층 114호]에 대한 인천지방법원 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거/기준가치/평가 조건

- 1) <감정평가 및 감정평가사에 관한 법률>, <감정평가에 관한 규칙>, <감정평가실무기준> 등 감정평가 관련 제 법령 및 이론에 근거하였음.
- 2) 본건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였음.
- 3) 별도의 감정평가조건은 없음.

1) 감정평가의 3방식

① 원가방식

대상물건이 ‘어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가’라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식

② 비교방식

대상물건이 ‘어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가’라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호 관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식

③ 수익방식

대상물건을 ‘이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가’라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식

2) 대상물건에 적용한 감정평가 방법

본건의 경우 『감정평가에 관한 규칙』 제16조의 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에 해당하므로 거래사례비교법을 적용하되 대상물건의 특성상 원가법 및 수익환원법 적용이 적절하지 않으므로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 동 규칙 제12조 2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점/실지조사일 등

- 1) 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 18일임
- 2) 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 대상물건을 확인한 실지조사일은 2024년 12월 17일임

5. 기타사항

- 1) 본건 부동산의 목록표시는 귀 제시목록 및 집합건축물대장에 의거하였음
- 2) 귀원의 요청에 따라 한국감정평가협회의 집합건물 배분비율에 의거 토지부분과 건물 부분의 가격을 배분하였으니 경매진행시 참고 바람.
- 3) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부사항은 표시하지 않았음

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 가격을 산정하는 거래사례 비교법을 적용하였음.

2. 대상물건 개요

구분		내 용				
소재지	지번명	인천광역시 중구 운서동 3093-1				
	도로명	인천광역시 중구 햇내로13번길 17(운서동)				
건물명	프라임시티1	용도	1종근린생활시설	사용승인일	2019.04.02	
기호	동·층·호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)		
①	1층 113호	43.62	66.45	11.441		
②	1층 114호	43.51	66.29	11.413		

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사 부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		동/층	대지권면적(㎡)	거래단가(원)	사용승인일	
A	운서동 3093-*	P시티	43.62	653,276,800	2024.05.16	
		1층	11.441	14,976,542	2019.04.02	
B	운서동 3093-*	P시티	43.51	650,918,400	2024.05.16	
		1층	11.413	14,960,202	2019.04.02	

(출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

상기 사례는 ① 거래사정이 정상적이거나 보정이 가능한 사례 ② 시점수정이 가능한 사례 ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 요건들과 가장 부합하는 기호 A를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

거래사례와 평가전례, 인근 유사면적 가격수준 등을 비교 분석할 때 매매당사자간 특별한 사정은 없는 것으로 판단됨(1.00)

5. 시점수정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 상업용부동산 임대동향조사의 수익률 정보 중 ‘인천 영종지역 자본수익률’을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 직전 고시된 자본수익률을 연장 적용하여 산정함.

2) 시점수정치 산정

자본수익률에 의한 시점수정치 산정
집합상가 지역 : 인천 영종(24.05.16~24.12.18)
2024년 02분기 : 0.73 2024년 03분기 : -0.16 2024년 04분기 : -0.16 (2024년 03분기 자료)
$(1+0.0073*46/91)*(1-0.0016)*(1-0.0016*79/92) \doteq 1.00071$

6. 개별요인 비교치의 산정

1) 개별요인 비교 항목

조건	세부 항목
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등) 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 개별요인 비교

기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	개별요인비교치
①②	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
격차요인		□ 본건은 거래사례 대비 제요인에서 유사함				

7. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)	비준가액(원)
①	A	14,976,542	1.00	1.00071	1.000	43.62	653,740,588
②	A	14,976,542	1.00	1.00071	1.000	43.51	652,091,999

III. 참고 가격 자료

1. 인근 지역 평가 전례

소재지	건물명	전유면적(㎡)	평가금액(원)	기준시점	평가목적
	동/층/호	대지권면적(㎡)	평가단가(원)	사용승인일	
운서동 3093-*	P시티	41.71	792,000,000	2024.03.05	경매
	1층	10.94	18,988,252	2019.04.02	
운서동 3093-*	S오피스텔	33.77	625,000,000	2024.06.10	경매
	1층	8.66	18,507,551	2019.04.02	

(출처: 감정평가정보센터)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 인근 지역 유사 부동산의 가격수준

전유 면적 당 가격 수준	14,000,000 ~ 15,000,000원/m ²
---------------	---

3. 인근 지역 경매 낙찰 통계

구분	평균낙찰가율(%)			비고
	인천	중구	운서동	
근린	51.19	51.91	48.94	최근 1년간 평균
	52.49	49.35	48.94	최근 6개월 평균

(출처: 태인부동산)

IV. 감정평가액의 결정 및 결정의견

기호	감정평가액	감정평가액 결정 의견
①	654,000,000	본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방식(원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.
②	652,000,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	인천광역시 중구 운서동 [도로명주소] 인천광역시 중구 햇내로13번길 17	3093-1 프라임시 티1		철근콘크리트구조 철근콘크리트평지 붕 지하6층 및 지상10층 제1 2종근린생활시설 및 업무시설(오피스 텔)	지6층 860.22			
					지5층 931.04			
					지4층 1509.66			
					지3층 1484.19			
					지2층 1519.17			
					지1층 1137.13			
					1층 859.79			
					2층 956.94			
					3층 956.94			
					4층 956.94			
					5층 956.94			
					6층 956.94			
					7층 956.94			
					8층 956.94			

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	동소	3093-1	대	일반상업지역	9층 956.94			
					10층 956.94			
①				(내) 1층 113호 철근콘크리트구조	1,758.1		654,000,000	비준가액 (공용포함)
					43.62	43.62		
					11.441			
					-----	11.441		
②				1층 114호 철근콘크리트구조	1,758.1		652,000,000	비준가액 (공용포함)
					43.51	43.51		
					11.413			
					-----	11.413		
합 계							₩1,306,000,000.-	
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

- 본건위치
본건은 인천광역시 중구 운서동 소재 '운서역' 남동측 인근에 소재함
- 주위환경
역주변 오피스텔 중심의 상업 및 업무지대임

(2) 교통상황

- 차량접근성: 자유로움
- 대중교통여건 : 양호함
-버스: 인근 간선도로(흰바위로 등)변으로 버스 정류장 소재함
-전철: 북서측 약 210미터 지점에 전철역(운서역) 소재함

(3) 건물의 구조

- 철근콘크리트구조 철근콘크리트평지붕 10층 건물 내 1층 113호 및 114호로서
- 외부마감: 석재(저층부) 및 알미늄복합판넬 마감
- 내부마감: 벽(칠), 바닥(몰타르) 등
- 외부창호: 강화유리 및 강화도어

(4) 이용상태

- 기호1,2: 집합건축물대장상 제1종근린생활시설(소매점)이나 공실 상태임

(5) 설비내역

- 부대설비 : 급배수설비, 위생설비, 소화전설비, 승강기설비

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

- 형상지세 : 세장형 평지
- 이용상태 : 근생 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

- 북서측 및 북동측의 약 25 미터의 아스팔트 포장도로와 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 일반상업지역(2013-02-04), 제1종지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(2012-12-28)(접함)
, 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 장애물제한표면구역(2012-06-11)(수평표면)<공항시설법>, 성장관리권역(2014-08-05)<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

- 없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임
- 주차 :288대(세대당 1.03대)

위 치 도



소 재 지	인천광역시 중구 운서동 3093-1 프라임시티1 1층 113호 외
-------	--------------------------------------

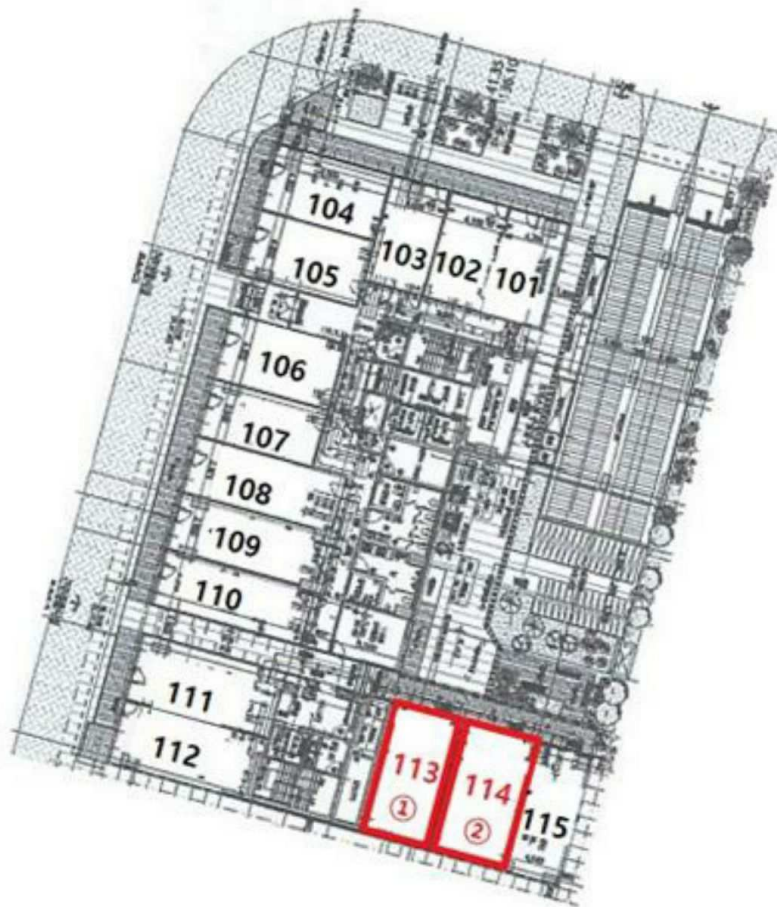


내부 구조도



소재지

인천광역시 중구 운서동 3093-1 프라임시티1 1층 113호 외



기호 ① [프라임시티1 1층 113호]
기호 ② [프라임시티1 1층 114호]







113



114

