

감정평가서

건명	공병진 소유물건(2024타경14734)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선
감정서번호	HS241107-03-1070

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.

(주)효산감정평가법인 경인지사



(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
유일용

유일용



(주)효산감정평가법인 경인지사 지사장 박종경



감정평가액							팔억일천일백만원정 (₩811,000,000.-)		
의뢰인		인천지방법원 사법보좌관 이재선		감정평가목적		법원경매			
채무자		-		제출처		인천지방법원 경매16계			
소유자 (대상업체명)		공병진 (2024타경14734)		기준가치		시장가치			
				감정평가 조건		-			
목표시근거		귀제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점		조사기간	작성일		
				2024.11.18		2024.11.18	2024.11.19		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액				
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액			
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	811,000,000			
		이	하	여	백				
합계						₩811,000,000			
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.								
	심사자 : 감정평가사		<i>박종경</i>						
	박종경								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 인천광역시 중구 운서동 소재 “영종고등학교” 남동측 근거리에 위치하는 부동산 (구분건물)으로서, 인천지방법원의 임의경매(2024타경14734) 목적의 감정평가임.

2. 평가기준 및 방법

(1) 평가기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령의 규정 및 제반 감정평가 이론에 의거하여 평가하였음.

(2) 평가방법

본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 의한 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2024년 11월 18일로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2024년 11월 18일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

5. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

6. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등 물적 사항은 귀 제시목록 및 관련공부에 의거하였음.
- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물) 과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 ‘(구분건물) 감정평가 명세표’에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가지 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 배분비율표 등에 의거하였으며, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상부동산 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명 칭	광장주차타워
소재지 (도로명주소)	인천광역시 중구 운남동 1603-3 (인천광역시 중구 흰바위로232번길 67)
용도지역	일반상업지역
대지면적	2,140.6㎡
연면적	12,214.874㎡
구조 및 규모	철근콘크리트구조 평지붕 지하1층/지상10층
사용승인일자	2022.11.11.
주 용 도	자동차관련시설(주차장)
기 타 설 비	기본 급배수설비 및 위생설비, 소방시설, 승강기설비, 주차설비 등
비 고	-

2. 대상 부동산의 현황

본건 연면	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)
1	1	121	제2종근린생활시설 (일반음식점)	39	6.049	45.049	8.802

※ 상기 공용면적은 주 부분만을 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 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.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지	건물명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	중구 운남동 16***-	광장 주차타워	-/1/1**	46	10.382	952,670,000	20,710,217	2024.08.21
								2022.11.11
#2	중구 운남동 16***-	광장 주차타워	-/1/1**	39	8.802	808,130,000	20,721,282	2024.04.15
								2022.11.11
#3	중구 운남동 16***-	센타프라자	-/1/1**	47.5	11.68	1,021,310,570	21,501,275	2024.07.26
								2022.10.28
#4	중구 운남동 16***-	엘림프라자	-/1/1**	28.98	7.75	563,899,626	19,458,234	2024.04.25
								2023.06.27

(2) 거래사례의 선정

상기의 거래사례는 본건과 인접한 최근 거래사례로서, 대상과 동일 건물 내에 소재하여 위치적·물적 유사성이 높으며, 최근 부동산 가격 동향을 적절하게 반영한 것으로 판단되는 거래사례#2를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업으로서, 본건 거래사례의 경우 매도자와 매수자의 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 없음(1.000).

4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료(자본수익률)를 활용하여 시점수정치율 산정하되 해당 분기의 지수가 미고시된 경우 직전 분기의 지수를 연장 적용하였음.

- 시점수정치 산정

시점수정치 산정
집합상가 지역 : 인천 영종(24.04.15~24.11.18)
2024년 02분기 : 0.73 2024년 03분기 : -0.16 2024년 04분기 : -0.16 (2024년 03분기 자료)
$(1+0.0073*77/91)*(1-0.0016)*(1-0.0016*49/92) \approx 1.00371$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	격차율		비 고
		사례	대상	
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 건물 내에 소재하여 단지외부요인은 대체로 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등) 등			
내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 건물 내에 소재하여 단지내부요인은 대체로 대등함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
	향별 효용			
	위치별(동별 및 라인별) 효용			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
누 계		1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

본건 기호	사례 기호	거래사례 단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	전유면적 (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원)
1	#2	20,721,282	1.000	1.00371	1.000	39	811,128,160	811,000,000

※ 비준가액은 산출가액 십만원 단위에서 반올림 하였음.

IV. 참고가격 자료 (인근 평가사례)

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보, 한국부동산원 감정평가정보체계]

사 례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (m ²)	감정평가액 /거래금액(원)	전유면적당 단가(원/m ²)	기준시점	비고
A	중구 운남동 16**-*	광장 주차타워	-/1/1**	40	760,000,000	19,000,000	2024.11.13	법원 경매
B	중구 운남동 16**-*	광장 주차타워	-/1/1**	38.875	726,000,000	18,675,241	2024.03.22	담보
C	중구 운남동 16**-*	광장 주차타워	-/1/1**	39	721,000,000	18,487,179	2024.01.31	담보
D	중구 운남동 16**-*	광장 주차타워	-/1/1**	39	733,000,000	18,794,872	2024.03.02	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

기호	호수	전유면적 (㎡)	비준가액(원)	감정평가액(원)	비 고
1	121	39	811,000,000	811,000,000	전유면적 기준단가 약 20,790,000원/㎡
합 계			811,000,000	811,000,000	

※ 전유면적 기준단가는 천원 단위에서 반올림함.

2. 결정의견

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 산정된 비준가액이 인근 평가사례, 인근 시세 및 부동산시장 동향 등을 종합 고려할 때 적정한 것으로 판단되는 바 본건 구분건물의 감정평가액을 위와 같이 결정하였음.

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	인천광역시 중구 운남동	1603-3 광장 주차타워	자동차 관련시설 (주차장)	철근콘크리트구조 평지붕 10층				
	[도로명주소] 인천광역시 중구 흰바위로 232번길 67			지1층	341.56			
				1층	1,220.817			
				2층	1,209.883			
				3층~8층 각	1,261.758			
				9층	1,082.668			
				10층	789.398			
	1.동소	1603-3	주차장	일반상업지역	2,140.6			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제121호	39	39	811,000,000	비준가액 (공용면적 포함.)
				1.소유권대지권	8.802	8.802		
				2,140.6x-----				
				2,140.6				
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	162,200,000	
						건 물 :	648,800,000	
	합 계						₩811,000,000.-	
			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 운서동 소재 "영종고등학교" 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 업무시설, 근린공원 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위 환경은 대체로 양호한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 사정은 대체로 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하1층/지상10층 건물 내 제1층 제121호로서,

- 외벽 : 복합판넬 및 강화유리 마감 등
- 내벽 : 석고보드 마감 등
- 창호 : 강화유리 마감임.

(4) 이용상태

본건은 공부상 "제2종근린생활시설(일반음식점)"으로 등재되어 있으며, 현황은 "공실" 상태임.

(5) 설비내역

기본 위생 및 급배수설비, 소방설비, 승강기설비, 주차설비 등이 되어있음.

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

인접 필지와 등고평탄한 가정형의 토지로서, 자동차관련시설(주차장) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북동측 및 남동측으로 노폭 약 15미터 내외의 포장도로에 접해있으며, 북서측으로는 노폭 약 10미터 내외의 보행자 포장도로에 각각 접해있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2013-02-04), 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(2012-12-28)(보행자도로)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(2012-12-28)(접합), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 장애물제한표면구역(2012-06-11)(수평표면)<공향시설법>, 성장관리권역(2014-11-03)<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항 미상임.

광역위치도



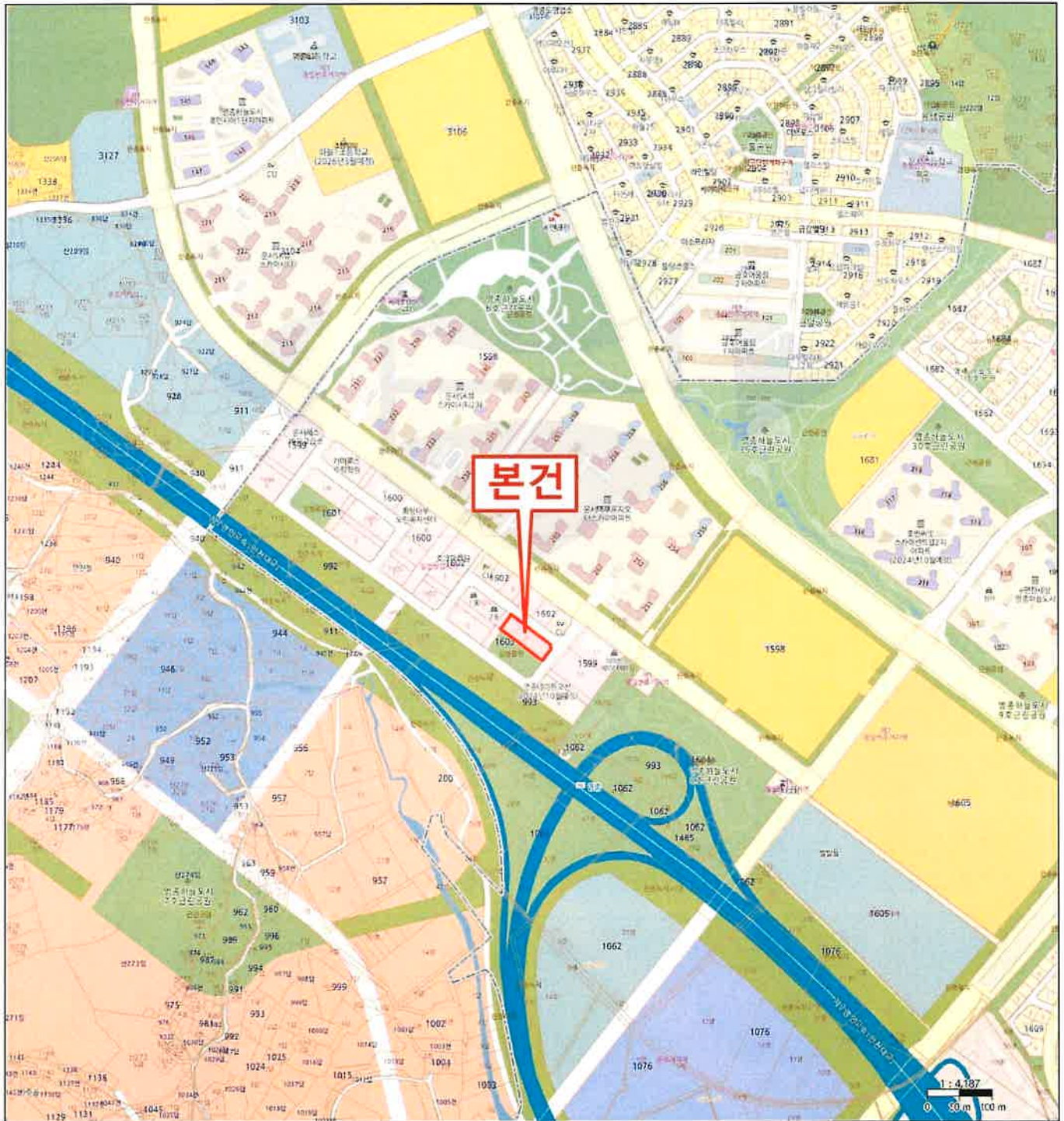
소재지	인천광역시 중구 운남동 1603-3 광장주차타워 제1층 제121호
-----	--------------------------------------



위 치 도



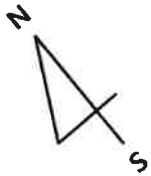
소재지	인천광역시 중구 운남동 1603-3 광장주차타워 제1층 제121호
-----	--------------------------------------



내부구조도

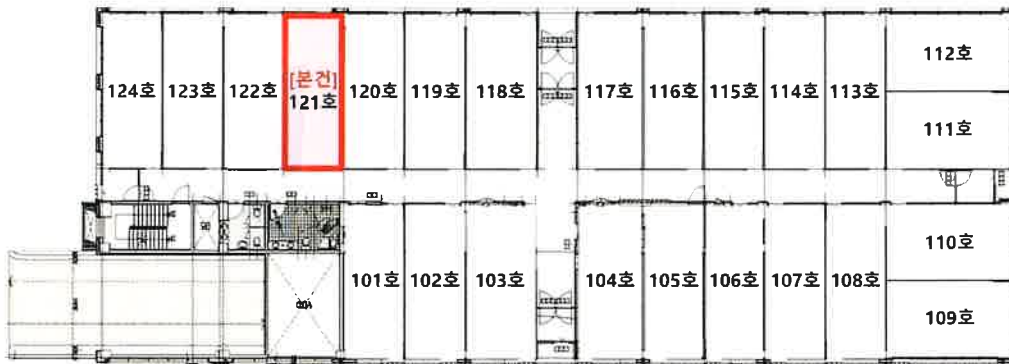


소재지	인천광역시 중구 운남동 1603-3 광장주차타워 제1층 제121호
-----	--------------------------------------

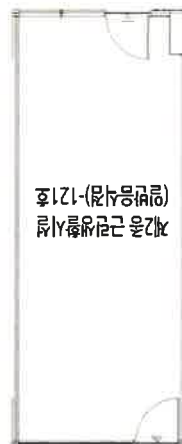


[Scale : None]

<운남동 1603-3 광장주차타워 제1층 제121호>



<제1층 호별배치도>



<제1층 제121호 내부구조도>

사 진 용 지



본건이 속한 건물의 전경



주위 환경

사 진 용 지



본건전경



본건 내부전경