

감정평가서

건명	이지후 소유물건 (2024타경 16006)
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선
감정서번호	민성241208

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.

민성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 연 택

감정평가액	삼억오천만원정 (₩350,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매16계		
소유자 (대상업체명)	이지후 (2024타경16006)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.27	2024.12.24 ~ 2024.12.27	2024. 12. 27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	350,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩350,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 중구 중산동 소재 영종1동행정복지센터 남동측 인근에 위치하는 근린생활시설 스카이에비뉴(현황표기 스카이에비뉴1) 5층 503호(집합건축물대장상 전유부분 78.12㎡, 공용부분 77.7966㎡)에 대한 인천지방법원의 임의경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거법령

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」과 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령의 규정과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가의 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 대상물건이 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

4. 감정평가방법

본건은 구분건물은 「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 평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.12.27.을 기준시점으로 함.

6. 기 타

기호1의 구분건물은 「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 “비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표” (한국부동산연구원)를 참작하여 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 기재하였으니 경매진행시 참조바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 중구 중산동 1876-13 [도로명주소] 인천광역시 중구 하늘달빛로 90-7		
건물명, 층, 호수	스카이에비뉴 5층 503호		
용도	제2종근린생활시설 (노래연습장)	사용승인일	2022.02.23.
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	78.12	77.7966	20.3776

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용부분의 면적임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
							사용승인일
A	중산동 1876-△△	5층 50△호	78.12	20.3776	337,300,000	등기사항 전부증명서	2023.08.
							2022.02.

(2) 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역에 소재하는 본건과 비교성이 있는 상기의 거래사례를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

- 사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며,
- 본건에 적용할 상기의 거래사례는 제3자인 감정인이 부동산 거래시 매도자와 매수자 사이의 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본건에 적용할 사례가 실거래 신고된 사례로서 인근지역 내 유사부동산의 가격수준 등을 고려할 때 매도자와 매수자 사이에 정상적으로 거래되었을 것으로 보여지는 바 사정보정치는 없음.(1.00)

5. 시점수정

- 1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 2) 본건은 구분건물로서 시점수정을 위하여 한국부동산원이 조사 발표하는 상업용부동산 임대동향조사의 지역별 자본수익률 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “인천광역시 영종지역 집합상가의 분기별 자본수익률”을 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 자본수익률이 발표되지 않은 상태로서 직전 2024년03분기의 자본수익률을 연장 적용하여 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정치 산정

(인천광역시 영종 집합상가 자본수익률)

기 간	자본수익률 (%)	비 고
2023.08.23 ~ 2023.09.30	0.004	2023년03분기 자본수익률 0.01%적용 $0.01 \times 39/92 \approx 0.004\%$
2023.10.01 ~ 2024.09.30	-	2023년04분기 자본수익률 0.06% 2024년01분기 자본수익률 0.22% 2024년02분기 자본수익률 0.73% 2024년03분기 자본수익률 -0.16%
2024.10.01 ~ 2024.12.27	-0.153	2024년03분기 자본수익률 -0.16%적용 $-0.16 \times 88/92 \approx -0.153$
누 계 (2023.08.23 ~ 2024.12.27)	0.700% (1.00700)	$(1+0.00004) \times (1+0.00006) \times (1+0.0022) \times (1+0.0073) \times (1-0.0016) \times (1-0.00153) \approx 1.00700$

6. 가치형성요인의 비교

(1) 비교항목

구 분	세 부 내 용
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
건물요인	단지내 주차의 편의성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등, 노후도,
개별적 요인	층별·위치별 및 향별 차이(방법과 승강기·계단을 이용한 접근성 등), 주차장 등의 유무 등, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등, 에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 비교치의 산정

구 분	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	비교치
기호1	1.00	1.00	1.02	1.00	1.020
고객유동성과의 적합성 등의 외부요인과 건물의 노후도 등의 건물요인은 유사하나, 승강기와의 거리 등 호별(위치별)차이 등의 개별적요인에서 다소 우세하는 등 전체적으로 본건이 거래사례보다 다소 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가액(비준가격)

구 분	사례가격	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교		비준가격
					본건	사례	
기호1	337,300,000	1.00	1.00700	1.020	78.12	78.12	346,500,000

※ 비준가격은 10,000원 단위에서 반올림하였음.

III. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

기호	소재지	건물명	층수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가목적	기준시점
								사용승인일
가	중산동 1876-△△	-	5층 50△호	55.62	14.5085	240,000	담보	2023.09.
								2022.02.
나	중산동 1876-△△	-	4층 40△호	78.12	20.3776	413,000	경매	2024.12.
								2022.02.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 평가사례 등의 참고가격자료와 주변 유사물건의 시세 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액의 결정

구 분	소 재 지	건물명	층 호 수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
기호1	중산동 1876-13	스카이에비뉴	5층 503호	78.12	20.3776	350,000,000

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 영종신도시 아파트단지를 배후지로 하는 유사형 근린생활시설 등이 소재하여 있는 상업지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건이 소재하는 건물까지 제반 차량의 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 대체로 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

건축물사용승인일자는 2022.02.23인
 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 10층 건내 5층 503호로서
 외 벽 : 석재붙임 및 패어글라스 마감 등
 내 벽 : 인테리어마감 등
 창 호 : 칼라샷시창 등

(4) 이용상태

본건은 인접한 호수와 함께 노래연습장으로 이용하고 있음.

(5) 설비내역

본건은 공용의 위생시설과 상하수도시설 승강기설비, 소화전설비 및 화재탐지설비 등이 되어 있음.

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

본건이 위치한 토지는 인접지와 등고평탄한 장방형의 토지로서 근린생활시설 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 건물이 소재하는 부지의 북서측과 남서측으로 각각 노폭 약15미터 정도의 포장도로에 접하여 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

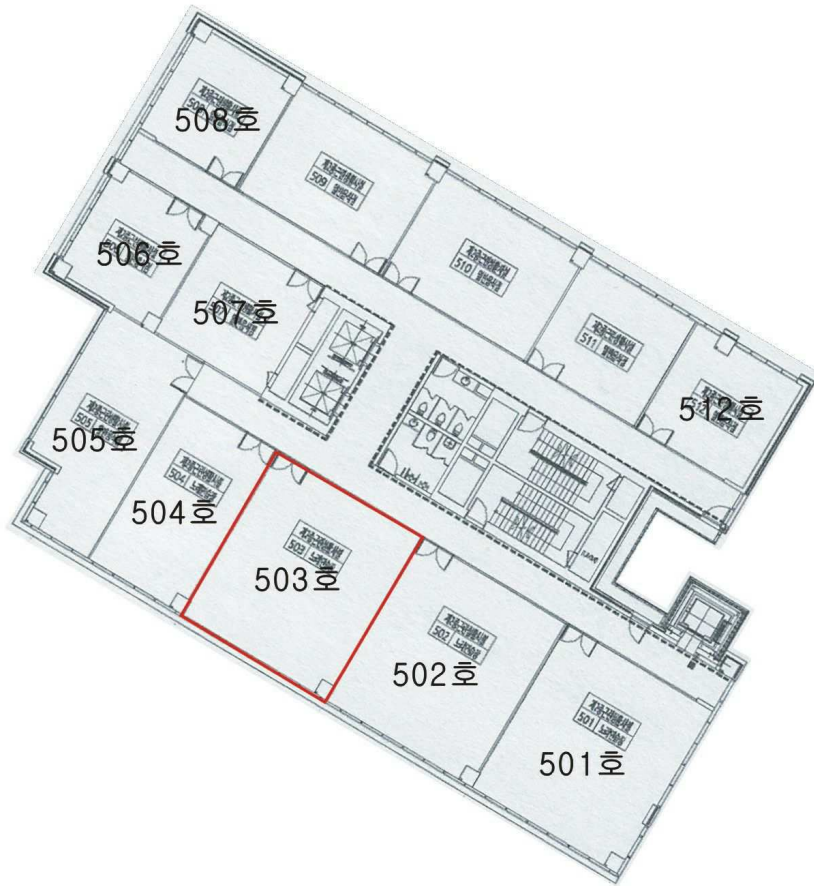
위치도



소재지 인천광역시 중구 중산동 1876-13 스카이에비뉴 5층 503호

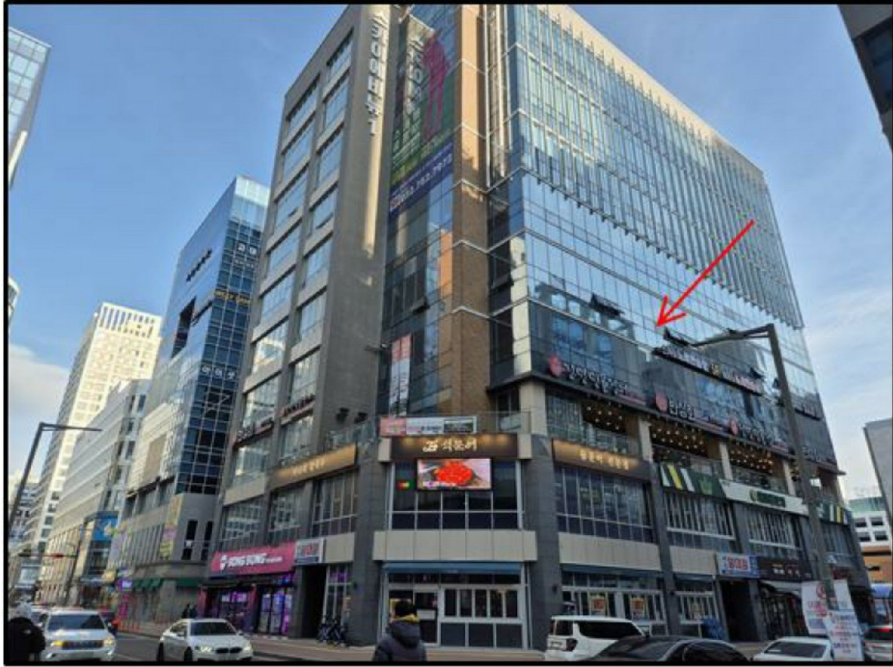


건물개황도

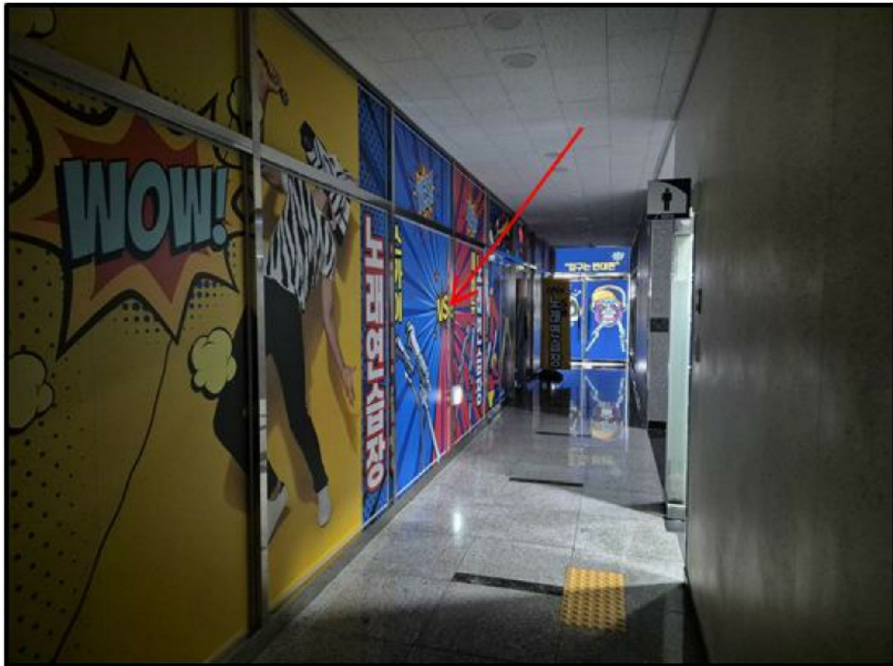


(호별배치도)

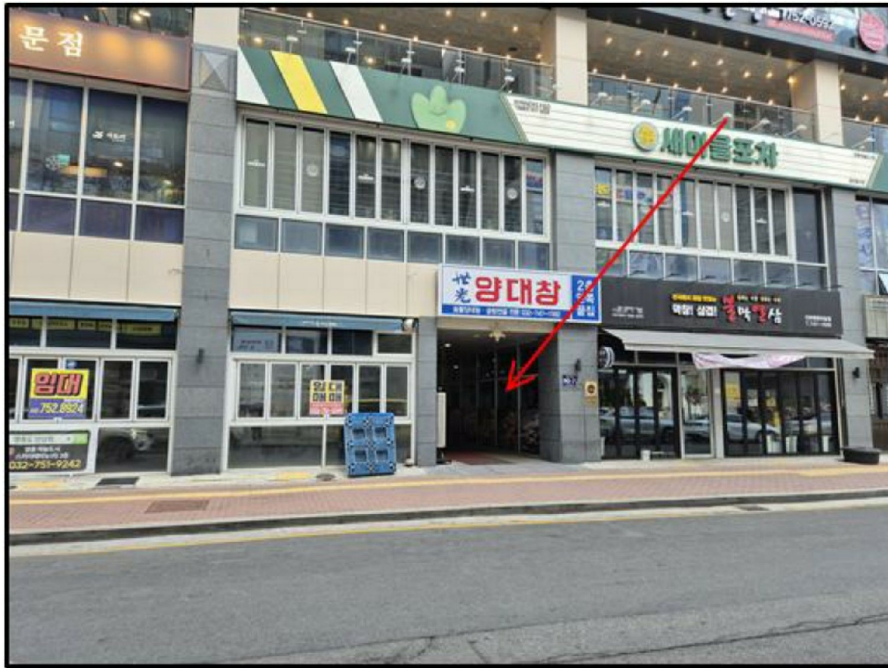
인천광역시 중구 중산동 1876-13
스카이에비뉴 5층 503호



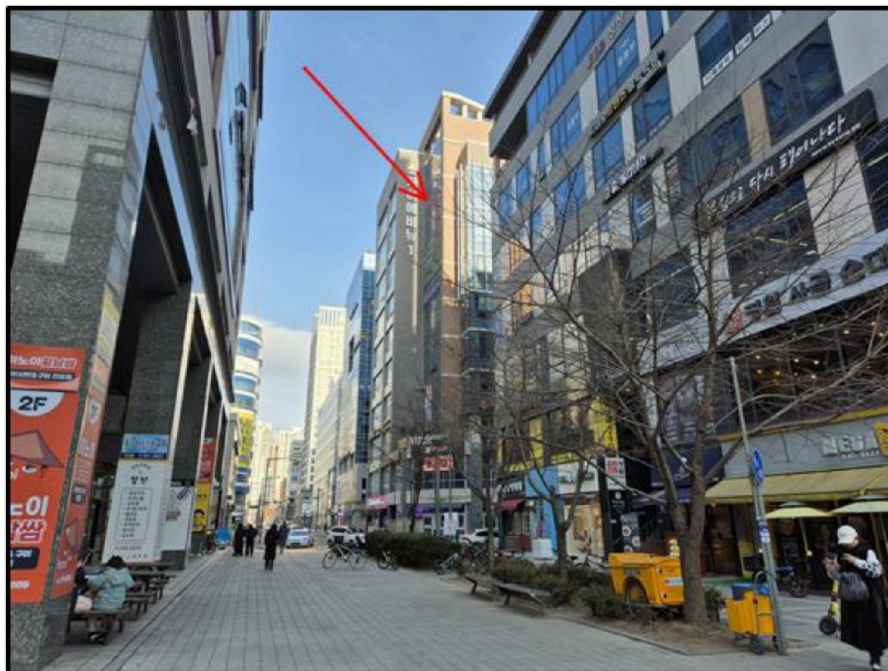
[]



[]



[1]



[]