

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정창관 소유물건  
(2024타경576058)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이재선

감정평가서번호: 오름2411-11



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.

오름감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
김 수 경

감정평가액	오억구천구백만원정 (₩599,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이재선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매16계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정창관 (2024타경576058)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 03	2024. 12. 03	2024. 12. 11	
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	2개호  하  여	-  백	599,000,000
	합 계					₩599,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인) 명 성 속					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본 감정평가는 인천지방법원에서 의뢰한 부동산강제경매(사건:2024타경576058, 소유자:정창관, 소재지:인천광역시 남동구 논현동 637-1 리더스프라자 2층 212호, 213호 구분건물)를 위한 경매목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가 기준

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 4. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 대상 물건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하였음.

※ 대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액을 시장가치라 함.

나. 별도의 감정평가 조건 없음.

### 5. 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 3일을 기준시점으로 결정함.

### 6. 실지조사 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2024. 12. 03.에 시행하여 대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 감정평가 방법

### 가. 개요

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,
- ② 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”,
- ③ 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,
- ④ 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

### 나. 구분소유 부동산

#### (1) 구분소유 부동산의 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제16조를 근거하여 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

※ 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 구분소유 부동산의 전유부분\*<sup>1)</sup>과 대지사용권\*<sup>2)</sup>은 일체성을 가지는바, 대지사용권은 전유부분의 처분에 따르며, 전유부분과 분리하여 처분할 수 없음.

\*1) 전유부분(專有部分) : 구분소유권의 목적인 건물 부분

\*2) 대지사용권 : 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 적용 평가방법

#### ① 거래사례비교법

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

#### ② 시산가액 조정

대상 물건은 구분소유 부동산으로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제16조에 따라 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법(주된 방법)을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다.)을 다른 감정평가방식(원가법, 수익환원법)에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상 물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 7. 기타 참고사항

가. 대상 물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록을 기준하되 현황 및 등기사항전부증명서 등 제반 관련 공부를 기준하였으며, 이용상태 등은 실지조사를 하여 대상 물건을 확인한 사항을 근거로 표준 설비, 외부관찰 등을 참조하였으며, 대상 물건의 위치확인, 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

나. 구분소유 부동산은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조 규정에 의거 전유부분과 대지사용권은 일체성을 가지며, 일반적으로 일괄하여 분양 및 거래가 되므로, 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 따른 귀 요청에 의거 합리적인 기준<sup>\*1)</sup>에 따라 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 구분하여 감정평가명세표에 표시하였으며, 해당 배분가격은 본 감정평가 목적 이외의 용도로 사용할 수 없음을 알려드리며, 업무 시 참고하시기 바람.

\*1) 집합건물 토지·건물 배분 비율표(한국부동산연구원) 참조.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 물건의 개요

### 1. 대상 물건이 속한 건물의 개요

소재지	인천광역시 남동구 논현동 637-1 [도로명주소] 인천광역시 남동구 논현로46번길 14				
건물 명칭	리더스프라자				
건물의 구조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕				
주용도	제2종근린생활시설, 업무시설 및 운동 시설	사용승인일	2010.11.22		
층수	지하2층/지상6층	호 수 (호/가구/세대)	64호/-가구/-세대		
주차시설	자주식 옥내119대	승강기대수	승용2대		
집합건축물대장 (총괄)표제부	대지면적*1) (㎡)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	연면적 (㎡)	용적률 (%)
	2,534.80	1,757.25	69.32	7,163.41	282.60

\*1) 대지권의 목적인 토지면적의 합임.

### 2. 대상물건의 개요

기 호	층 / 호	용 도	건물면적(㎡)				대지권면적 (㎡)	비 고
			전 유	공 용*1)	공급(계)	전용률 (%)		
1	리더스프라자 2층 212호	일반음식점	75.66	84.868	160.528	47.13	35.18	
2	리더스프라자 2층 213호	일반음식점	78.57	88.132	166.702	47.13	36.53	

\*1) 공용면적은 집합건축물대장-전유부상 등재된 공용부분 중 “주, 부”의 합산면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 가. 산출 개요

대상 물건에 대한 가격결정은 부근지대의 상황, 제반 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층·향·위치별 효용도 및 동 유형·유사형 물건의 정상적인 거래가격수준, 기타 가치형 성상의 제 요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용함.

#### 나. 참고가격자료 등

##### (1) 인근지역 내 유사 부동산의 거래사례

기 호	구 분	소재지 및 건물명, 층/호수	이용상황	전유면적 (㎡)	매매가액 (원)	단가 (원/㎡,전유)	거래시점
							사용승인년
1	실거래	논현동 63□-□ □□ 3층 3□□호	근린생활시설	84.53	315,000,000	3,726,488	2023.01.18
							2009년

\* 자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS.

##### (2) 인근지역 내 유사 부동산의 평가사례

기 호	구 분	소재지 및 건물명, 층/호수	이용상황	전유면적 (㎡)	감정가액 (원)	단가 (원/㎡,전유)	기준시점
							사용승인년
2	담보	논현동 63□-□ □□프라자 2층 20□호	근린생활시설	136.05	473,000,000	3,476,663	2022.04.29
							2009년
3	법원경매	논현동 63□-□ □□ 2층 20□호	근린생활시설	47.75	153,000,000	3,204,188	2023.03.14
							2011년
4	담보	논현동 63□-□ □□프라자 3층 30□호	근린생활시설	374.98	1,184,000,000	3,157,502	2023.10.31
							2009년

\* 자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA DB.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 인근지역 내 대상물건 및 동유형 부동산의 가격수준

구 분	가격수준	비 고
근린생활시설 2층 (75.66㎡/전유)	약 3,500,000~4,000,000원/㎡ 수준임.	-

### 다. 비교거래사례의 선정

기준시점 이전 거래사례로서 대상 물건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <사례 #1>을(를) 비교거래사례로 선정함.

### 라. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래 된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

### 마. 시점수정

대상물건(구분건물)의 가격 변동을 직접적으로 파악할 수 있는 지수나 변동률이 조사되지 않아 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사 자료를 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

기 간	변동률(%)	비 고
인천 집합상가 자본수익률 ( 2023.01.18.~2024.12.03. )	0.99292	2023년01분기:-0.5 2023년02분기:-0.52 2023년03분기:0.05 2023년04분기:-0.07 2024년01분기:0.13 2024년02분기:0.38 2024년03분기:-0.16 2024년04분기:-0.16(2024년03분기자료) $(1-0.005*73/90)*(1-0.0052)*(1+0.0005)*(1-0.0007)*(1+0.0013)*(1+0.0038)*(1-0.0016)*(1-0.0016*64/92) \approx 0.99292$

\* 자본수익률 미고시 된 분기는 최종 고시 분기의 자본수익률을 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(상업용)	격차율		비 고
		대상 (1,2)	사례	
외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)	100	100	대체로 유사함.
내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수 경과연수에 따른 노후도	100	100	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기	105	100	사례 대비 층별 효용에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	100	100	대체로 유사함.
누 계		1.00 × 1.00 × 1.05 × 1.00 = 1.050		

## 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교*1)		산출가액 (원)	적용가액 (원)	비 고
	기호	매매가액				대상	사례			
1	1	315,000,000	1.000	0.99292	1.050	75.66	84.53	293,947,370	294,000,000	
2	1	315,000,000	1.000	0.99292	1.050	78.57	84.53	305,253,039	305,000,000	

\*1) 면적비교 = 본건 전유면적 / 사례 전유면적

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액의 결정

### 가. 시산가액

구 분		전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
기 호	층/호			
1	리더스프라자 2층 212호	75.66	294,000,000	
2	리더스프라자 2층 213호	78.57	305,000,000	
합 계			<b>₩599,000,000</b>	

### 나. 시산가액의 합리성 검토

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원 법)에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상 물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 주된방법에 대한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 동유형 부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 참작할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액은 합리적으로 산정된 것으로 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정 의견

### 1. 감정평가액

구 분		전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
기 호	층/호			
1	리더스프라자 2층 212호	75.66	294,000,000	
2	리더스프라자 2층 213호	78.57	305,000,000	
합 계			<b>₩599,000,000</b>	

### 2. 결정의견

대상 물건은 근린생활시설으로 이용 중이며, 인근 동유형 부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 참작할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액이 합리적으로 산정된 것으로 판단되는바, 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

**(감정평가액 :599,000,000원)**

# (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고								
					공 부	사 정	단 가	금 액									
1.	(1동의 건물의 인천광역시 남동구 논현동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 논현로46번길 14	표시) 637-1	제2종근린 생활시설 업무시설 및 운동시설	철근 콘크리트구조 평슬래브지붕 6층	1층	765.68	㎡	내역 기타제2종근 소매점 부동산중개 일반 휴게음 미용원 의원 업무시설(사 일반음식점 의원 업무시설(사 일반음식점 골프연습장 관리실엠디 주차장 기계실 전기 주차장	린생활시설 업소 식점 무소) 비디오감상실 무소) 에프실방재실 발전기실	노래연습장							
					1층	699.31	㎡										
					1층	140.09	㎡										
					2층	743.45	㎡										
					2층	630.55	㎡										
					2층	378.21	㎡										
					3층	651.52	㎡										
					3층	295.74	㎡										
					4층	947.26	㎡										
					5층	955.8	㎡										
					6층	955.8	㎡										
					지1층	115.41	㎡										
					지1층	2,137.62	㎡										
					지2층	265.34	㎡										
					지2층	1,886.21	㎡										
						(대지권의 목적 1. "	인 토지 637-1				의 표시) 대	일반상업지역	2,534.8	㎡			
						(전유부분의 1.	건물의				표시)	철근 콘크리트구조 2층212호	75.66	75.66	-	294,000,000	비준가격
				1. 소유권 대지권	2,534.8분의 35.18	35.18	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 117,600,000 176,400,000									

## (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
2.				철근 콘크리트구조 2층213호	78.57	78.57	-	305,000,000	비준가격
				1. 소유권 대지권	2,534.8분의 36.53	36.53			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 122,000,000 183,000,000	
<b>합 계</b>								<b>₩599,000,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 구분건물요항표

- |              |                   |                    |
|--------------|-------------------|--------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 5. 설비내역           | 9. 공부와의 차이         |
| 2. 교통 상황     | 6. 토지의 형상 및 이용상태  | 10. 임대관계 및 기타 참고사항 |
| 3. 건물의 구조    | 7. 인접 도로상태 등      |                    |
| 4. 이용상황      | 8. 토지이용계획 및 제한 상태 |                    |

## 1. 위치 및 주위환경

당해 부동산은 인천광역시 남동구 논현동 소재 '수인분당선 호구포역' 북동측 인근에 위치한 일반음식점으로서 주위는 아파트 및 근린생활시설, 업무시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경 무난한 편임.

## 2. 교통 상황

당해 부동산까지 차량 진출입 용이하며, 인근에 전철역(수인분당선 '호구포역') 및 노선 버스정류장이 소재하는등 제반 대중교통여건 양호한 편임.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 6층건으로(사용승인일:2010.11.22),

외벽:대리석및강화유리마감.

내벽:인테리어마감임.

창호:알루미늄샤시.

## 4. 이용상황

공부상 용도는 일반음식점임.

## 5. 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 소화전, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

## 구분건물요항표

### 6. 토지의 형상 및 이용상태

대체로 장방형의 토지로 제2종근린생활시설, 업무시설 및 운동시설 건부지로 이용중임.

### 7. 인접 도로상태 등

대상 토지 북측 및 동측으로 폭 약 8미터, 20미터의 포장도로에 2면이 접하여 있음.

### 8. 토지이용계획 및 제한 상태

대지권의 목적이 되는 토지로서

일반상업지역,제1종지구단위계획구역(논현2),중로1류(폭20m~25m)(접합),특수도로(보행자전용도로)(접합),가축사육제한구역(2013-03-08)((문의:남동구환경보전과032-453-2343))<가축분뇨의관리및이용에관한법률>,과밀억제권역<수도권정비계획법>.

### 9. 공부와의 차이

-

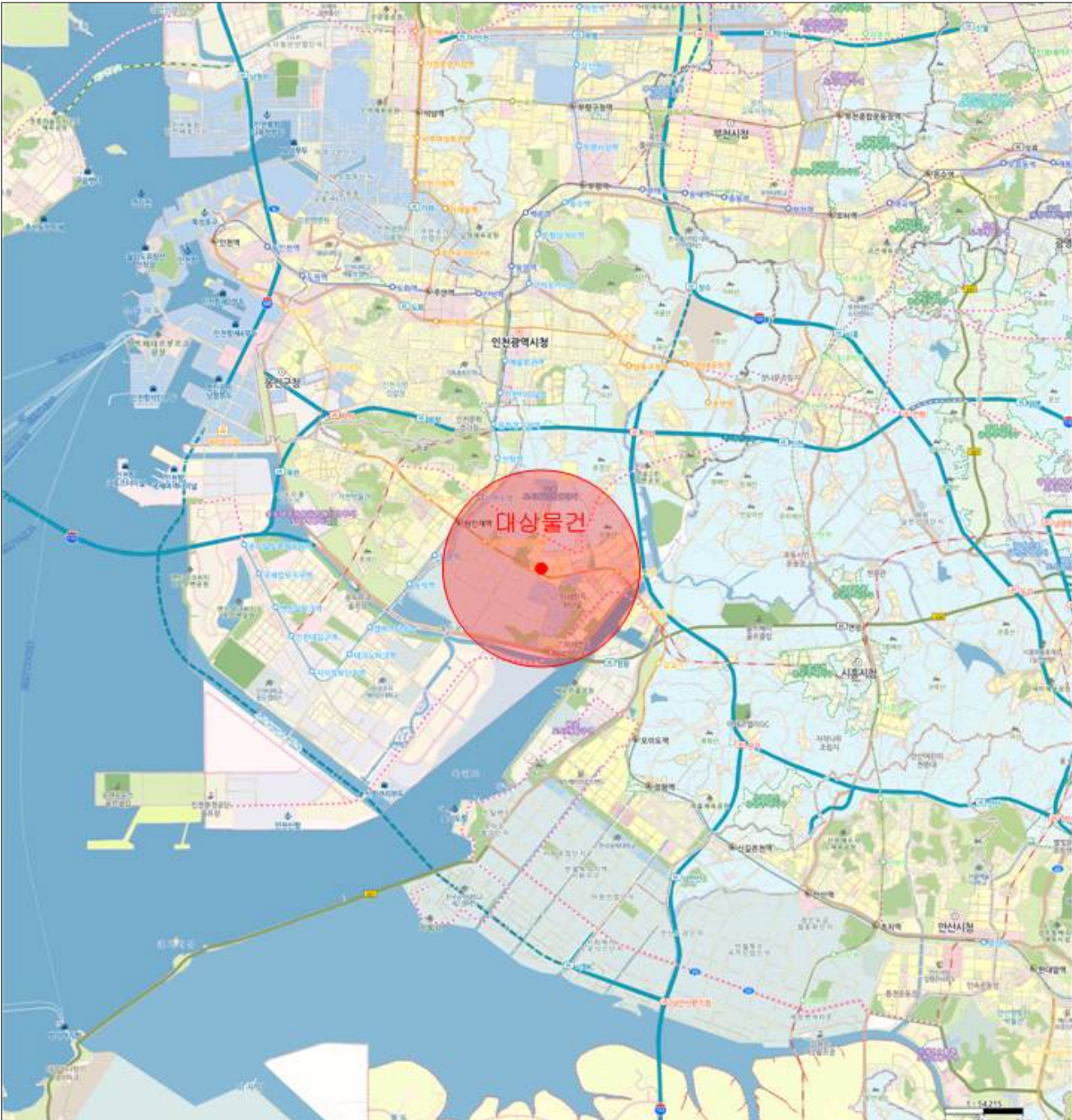
oreum

### 10. 임대관계 및 기타 참고사항

- 임대 내역 미상임.

# 광역 위치도

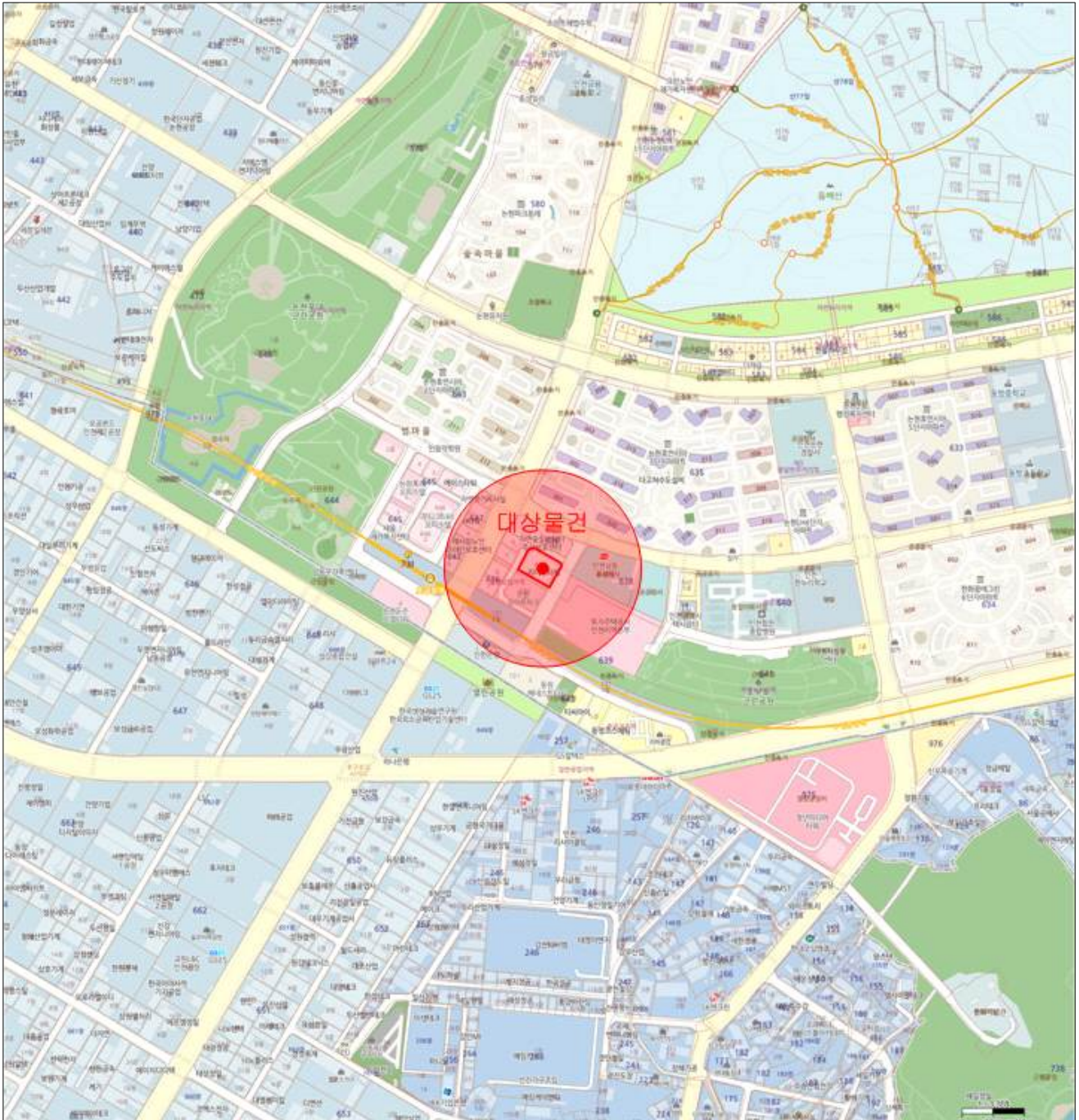
소재지	인천광역시 남동구 논현동 637-1 리더스프라자 2층 212호, 213호
-----	--



# 상 세 위 치 도

소 재 지

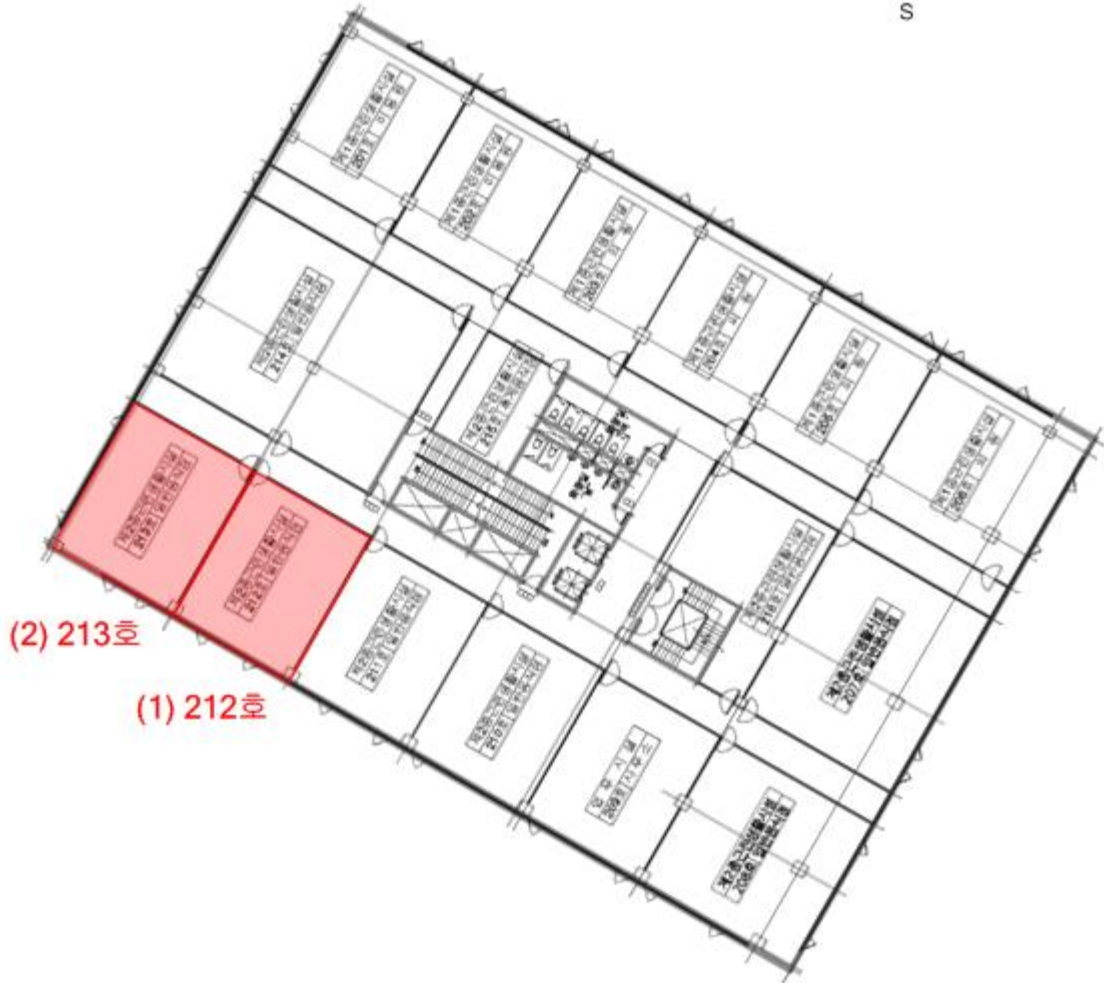
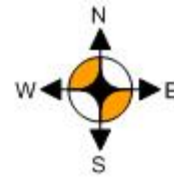
인천광역시 남동구 논현동 637-1 리더스프라자 2층 212호, 213호



# 호 별 배 치 도

소 재 지

인천광역시 남동구 논현동 637-1 리더스프라자 2층 212호, 213호



# 사 진 용 지

소재지

인천광역시 남동구 논현동 637-1 리더스프라자 2층 212호, 213호

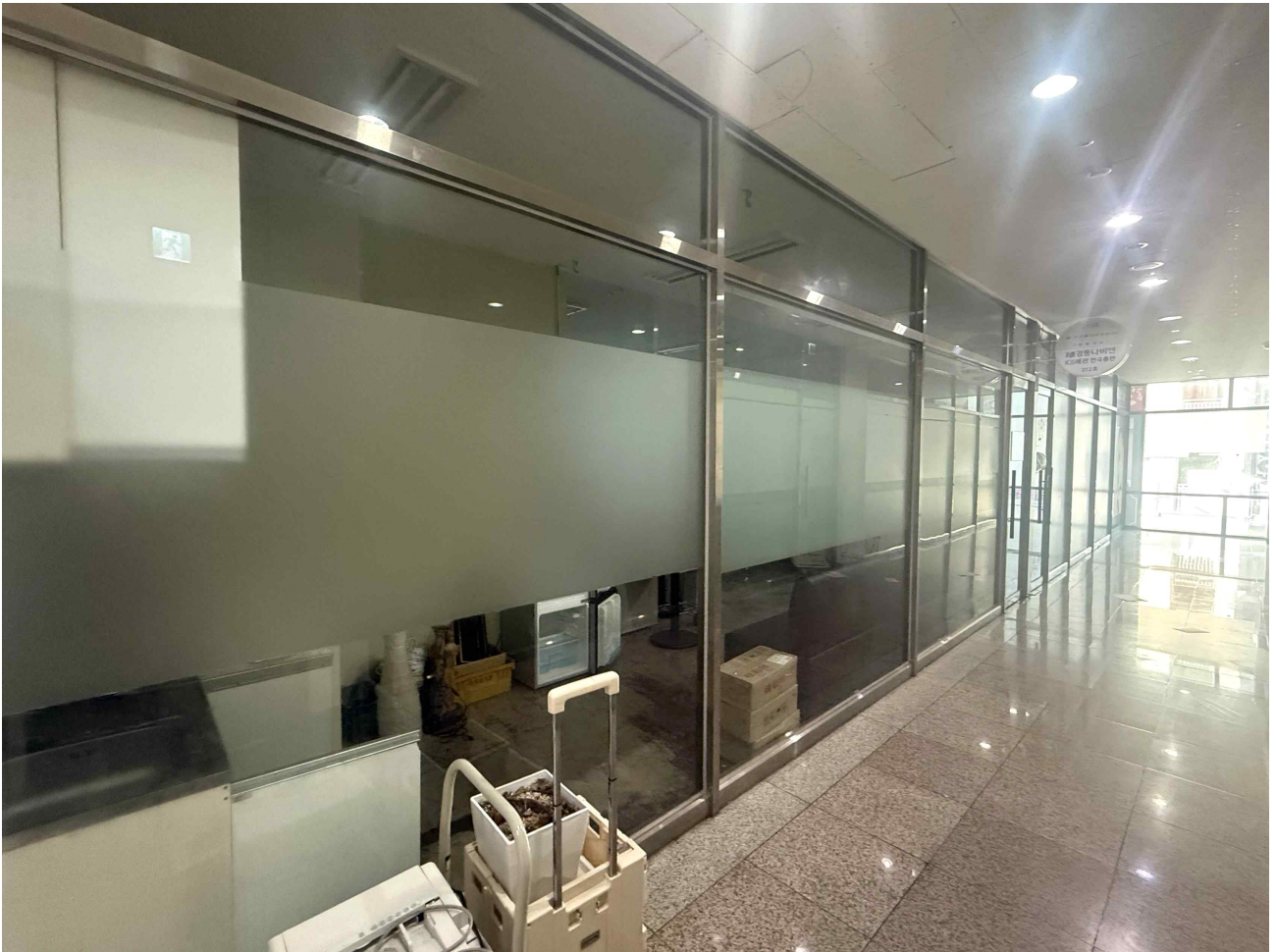


전경 : 『 남동측 』에서 촬영

# 사 진 용 지

소 재 지

인천광역시 남동구 논현동 637-1 리더스프라자 2층 212호, 213호



호전면

# 사 진 용 지

소 재 지

인천광역시 남동구 논현동 637-1 리더스프라자 2층 212호, 213호



주위환경 : 『 남측 』에서 촬영