

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 홍현정 소유물건(2024타경581210)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이민호

감정평가서번호: G2412-2-1901

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 프라임감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

프라임감정평가법인(주) 경인지사

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
박 문 수

프라임감정평가법인(주) 경인지사 지사장 박문수 (서명또는인)

감정평가액	오천만원정 (₩50,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이민호		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	홍현정 (2024타경581210)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024. 12. 23	2024. 12. 23	2024. 12. 26	
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	1개호	구분건물	1개호	-	50,000,000
		이	하	여	백	
합 계					₩50,000,000	
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) 박 창 대					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 청라동 소재 “청라2동행정복지센터” 서측 인근에 위치하는 부동산으로 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 나. 감정평가조건

해당사항 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

#### 가. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 23일로 하였음.

#### 나. 실지조사기간

본건에 대하여 2024년 12월 23일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

### 4. 감정평가 법적 근거 및 방법

#### 가. 감정평가 법적 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 법규 및 감정평가 제 이론에 의거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 감정평가 관련 주요 규정 (감정평가에 관한 규칙)

<b>제7조 개별물건기준 원칙 등</b>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</p> <p>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</p> <p>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</p> <p>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<b>제11조 감정평가방식</b>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <p>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</p> <p>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</p> <p>3. 수익방식:수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<b>제12조 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정</b>	<p>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</p> <p>② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>
<b>제16조 토지와 건물의 일괄감정평가</b>	<p>감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 감정평가 방법 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제12조, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 감정평가하였으며, 본건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 다른 평가방법에 의한 시산가액 검토는 생략하되, 인근 유사물건의 매매가격, 평가사례 및 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 평가가액을 결정하였음.

## 5. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 동·호, 면적 등은 귀 의뢰목록 및 공부서류(등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등)에 의거하였으며, 호별 위치는 행정청에서 발급된 건축물현황도 및 현황을 기준으로 위치 확인하였음.
- 나. 본건은 귀 법원의 평가명령에 의거하여 토지·건물 배분가액을 후첨 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으며, 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 발표한 ‘집합건물 토지·건물 배분비율’에 의거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 물건 개요

#### ■ 건물 개요

소재지	인천광역시 서구 청라동 155-7 [도로명주소 : 인천광역시 서구 청라루비로 76]		
건물명칭	청라스퀘어7		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층 수	지하3 / 지상6
대지면적	14,103.6㎡	건물연면적	64,204.8322㎡
용도	판매시설, 문화 및 집회시설(영화관), 운동시설, 의료시설,근린생활시설.	총 호 수	303호
용도지역	준주거지역	사용승인일자	2018.02.14
건물 전경		평가 대상물건 사진	
			

#### ■ 평가 대상물건 상세내역

기호	층·호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용율 (%)	대지권 (㎡)	용도	공동주택가격 (2024.1.1)
1	2층 226호	9.45	13.4092	22.8592	41.34	5.0214	판매시설 (상점)	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 평가개요

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

---

대상물건 평가액 = 비교사례 매매단가 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 면적

---

### 2. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 인근 매매사례

[출처: 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지 건물명	층·호	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	매매금액 (원)	사례단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#1	청라동 155-7 청라스퀘어7	2층 ***호	58.4	31.0317	250,000,000	4,280,822	2021.01.02
							2018.02.14
#2	청라동 157-5 청라골든프라자	2층 ***호	115.74	33.7822	383,260,000	3,311,388	2024.10.07
							2018.07.20
#3	청라동 165-11 커널에비뉴	2층 에이치 ***호	111.34	82.05	500,000,000	4,490,749	2023.08.26
							2019.05.08

※ 사례의 호수는 개인정보보호차원에서 상세한 기재를 생략하였으며 이하 동일함.

#### 나. 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지 건물명	층·호	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	사례단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
#가	청라동 155-7 청라스퀘어7	2층 ***호	43.09	272,000,000	6,312,369	2023.04.14	법원 경매
#나	청라동 155-7 청라스퀘어7	2층 ***호	43.22	258,000,000	5,969,459	2023.09.27	법원 경매

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 인근 유사부동산 시세수준

구분	시세수준 (전유면적 기준)	비고
2층	약 @4,500,000 ~6.500,000 원/㎡	위치, 전유면적 크기 등에 따라 가격차이 있음

## 라. 대상물건 매매내역 및 평가내역

### 1) 매매내역(최근 3년 이내)

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	매매일자	매매가격 (원)	비고
1	-	-	-

### 2) 평가내역(최근 3년 이내)

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	기준시점	평가가액 (원)	비고
1	-	-	-

## 마. 경매통계분석

[자료: 태인경매정보]

지역통계		인천		서구		청라동	
기간	용도	평균낙찰가율	낙찰건수	평균낙찰가율	낙찰건수	평균낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 평균	근린상가	47.8%	187	50.4%	45	32.1%	22
	아파트상가	50.7%	7	40.0%	1	0.0%	0
	위락상가	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
최근 6개월 평균	근린상가	48.7%	89	53.9%	18	39.5%	8
	아파트상가	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0
	위락상가	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례 선정

상기의 인근지역 내에 위치한 최근의 거래사례로서, 대상물건과 용도지역, 위치적·물적 유사성 등에서 비교가능성이 높다고 판단되는 아래의 거래사례를 비교사례로 선정함.

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지 건물명	층·호	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	매매금액 (원)	사례단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
#3	청라동 165-11 커널에비뉴	2층 에이치 ***호	111.34	82.05	500,000,000	4,490,749	2023.08.26
							2019.05.08

### 나. 사정보정

인근지역 내 유사물건의 거래가격수준 등을 고려할 때, 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.000)

### 다. 시점수정

시점수정은 한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산의 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정·적용하되, 조사·발표되지 아니한 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였음.

지역 용도	산정기간	시점수정치	산정내역
인천 청라국제 도시 집합상가	2023.8.26. ~ 2024.12.23	0.98390	집합상가 지역 : 인천 청라국제도시(23.08.26~24.12.23) 2023년 03분기 : -0.11 2023년 04분기 : -0.12 2024년 01분기 : -0.01 2024년 02분기 : 0.28 2024년 03분기 : -0.9 2024년 04분기 : -0.9 (2024년 03분기 자료) $(1-0.0011*36/92)*(1-0.0012)*(1-0.0001)*(1+0.0028)*$ $(1-0.009)*(1-0.009*84/92) \approx 0.98390$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인 비교

■ 기호 1 / 사례 #3

구 분		격차율	비 고
조 건	세 부 항 목		
단지 외부 요인	고객 이동성과의 적합성	1.00	본건과 비교사례는 대체로 유사함
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조) 등		
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	본건과 비교사례는 대체로 유사함
	건물 전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수 등		
호별 요인	층별 효용	1.20	본건은 비교사례에 비해 전유면적 크기 등에서 우세함
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 비교사례는 대체로 유사함
누 계		1.200	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	4,490,749	1.00	0.98390	1.20	5,302,138	9.45	50,105,200	50,000,000

※ 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액은 상기한 매매사례, 평가사례 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경매통계분석자료 등에 의해 그 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

기호	감정평가액 (원)
1	50,000,000



# 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 청라국제도시 내에 소재하며 서측 인근으로 "청라2동행정복지센터"가 위치하고, 본건이 접해 있는 호수 주변으로 근린상가 및 오피스텔 등이 밀집하여 있음

## (2) 교통상황

본건 소재 건물까지 제반 차량 출입이 용이하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 대중교통이용편의도는 보통 정도임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 제2층 226호로서  
(건물사용승인일: 2018.02.14)  
외벽: 복합판넬 및 강화유리 마감 등  
내벽: 인테리어 마감 등  
창호: 강화유리마감 등

## (4) 이용상태

공부상 판매시설(상점)이며 현황 공실 상태임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수 설비, 승강기 및 에스칼레이터, 화재탐지 및 소방설비 등 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 토지 및 도로와 대체로 등고평탄한 세장형의 토지로서 복합상가 건물 부지로 이용 중임

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 30미터의 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역(2012-12-24), 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접함),  
가축사육제한구역(인천광역시 서구 조례 제 1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
경제자유구역(2022-01-03)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>,  
성장관리권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

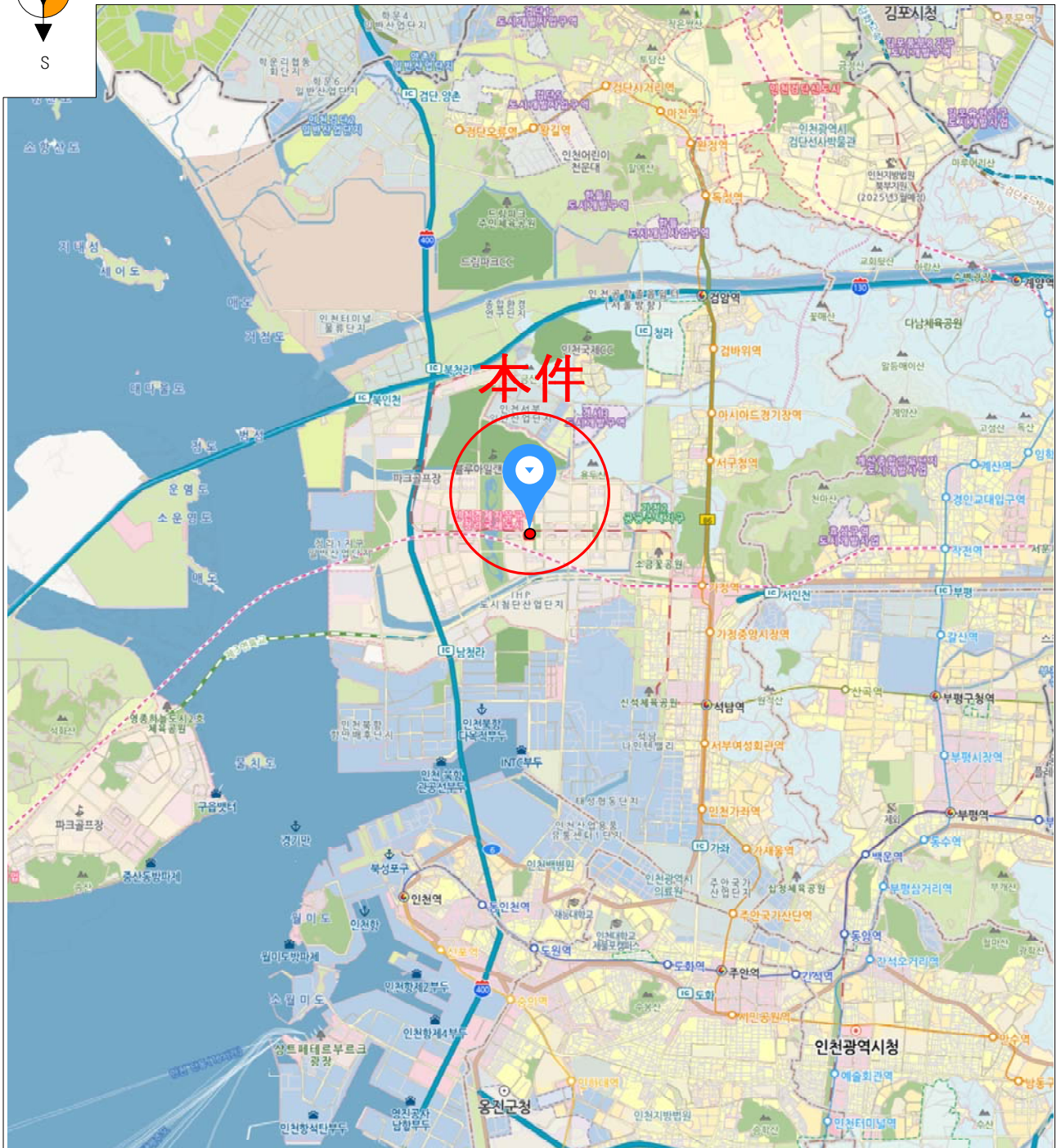
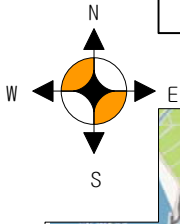
-

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임
- 기타 : -

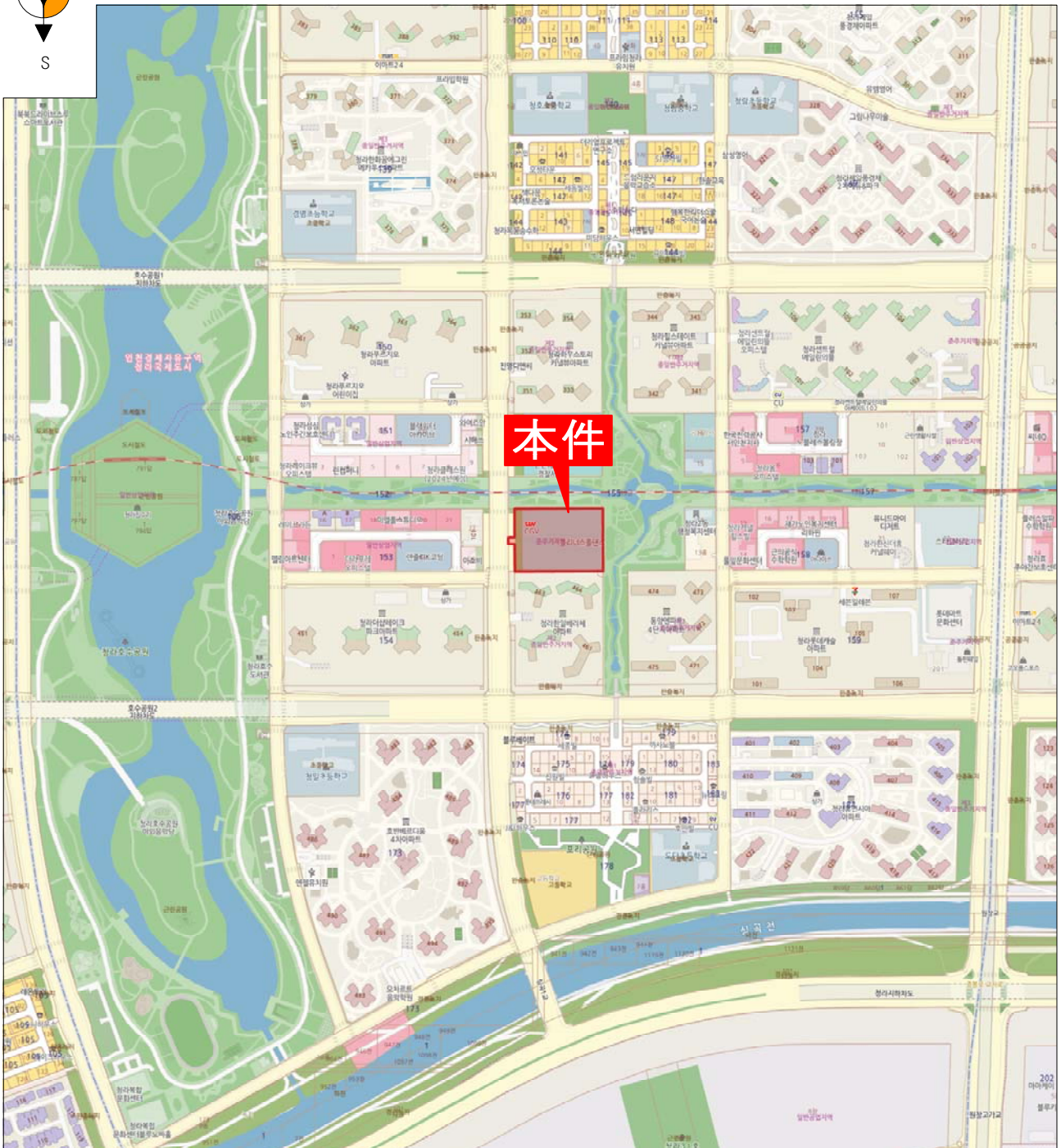
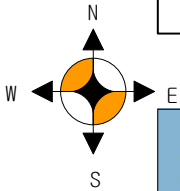
# 광역 위치도

소재지	인천광역시 서구 청라동 155-7 청라스퀘어7 제2층 제226호
-----	--

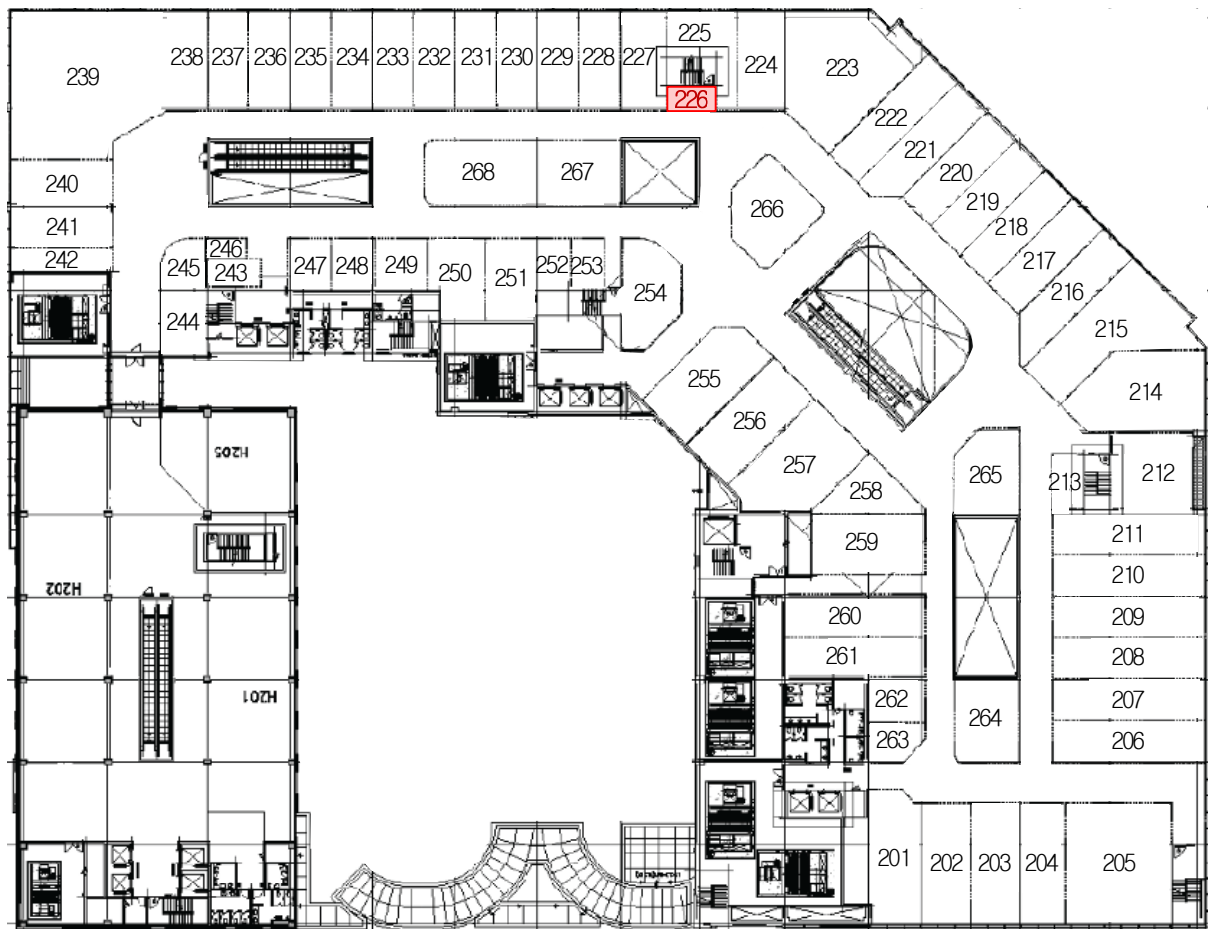
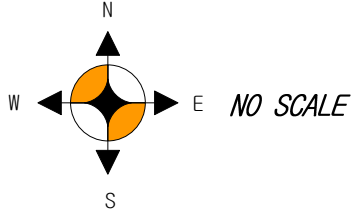


# 위 치 도

소재지 인천광역시 서구 청라동 155-7  
청라스퀘어7 제2층 제226호



# 호 별 배 치 도



본건 : 청라스퀘어7 제2층 제226호

