

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이미란 소유물건(2024타경13540)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 하기용

감정평가서번호: YJ241-101601

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.

영재감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
한 주 현

(인)

감정평가액	오억오천육백만원정 (₩556,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 하기용		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매26계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이미란 (2024타경 13540)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.03	2024.10.28 ~ 2024.11.03	2024.11.15	
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	-	556,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩556,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 평가목적

본건은 인천광역시 서구 청라동 소재 “청라3동 행정복지센터” 남동측 인근에 위치하는 센트럴시티 3층 315호에 대한 인천지방법원의 경매목적의 감정평가건임.

### 2. 감정평가의 기준 및 근거

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

#### (1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

#### (2) 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없음.

### 4. 감정평가의 3방식

(1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 방식임.

(2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법임.

(3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 감정평가방법의 선정

본건 부동산의 경우 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구조상 독립적으로 구분된 구분건물임. 따라서, 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

다만, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 제2항에 따라 거래사례비교법 이외에 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

## 6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 03일임.

## 7. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 10월 28일 ~ 2024년 11월 03일이며, “구분건물감정평가요향표” 등을 참고 바람.

## 8. 기타 참고사항

(1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 일괄 평가가격을 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’상의 배분비율을 적용하여 토지가격과 건물가격으로 배분 표기하였으니 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 본건 현장방문시 소유자 및 이해관계인의 부재로 내부구조를 확인하지 못하여 집합건축물 대장상 건축물현황도 및 인근 유사호의 내부구조, 외부관찰 등을 참작하여 평가하였는바, 경매진행시 참고하시기 바랍.

(3) 본건의 위치는 건축물대장상 건축물현황도 및 현황조사 부분을 기준으로 확인하였는바, 경매진행시 참고하시기 바랍.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 서구 청라동 96-16		
건물명/층/호수	센트럴시티 3층 315호		
용도	제2종근린생활시설 (일반음식점)	사용승인일	2022.03.18

구분		전유면적 (㎡)	공용부분 면적(㎡)	전유면적 +공용부분 합산면적(㎡)	대지권면적(㎡)
기호	호수				
1	315호	77.23	84.36	161.59	17.26

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 거래사례의 선정

사례	소재지	층/호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래시점	거래금액(원)	비고
					단가(원/m <sup>2</sup> )	
1	청라동 9□-□□	2층 □□□호	65.08	2024.02.03	550,000,000	등기사항 전부증명서, 한국부동산원 KAIS
					8,451,137	

최근의 거래사례로서 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격 형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 <사례#1>을 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 거래사례로 판단됨.(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원에서 조사발표하는 상업용 부동산 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “인천광역시 집합상가 자본수익률”을 활용하였으며, 기준시점 당시에 당해 분기 자본수익률이 조사발표되지 아니한 경우에는 직전 분기의 자본수익률을 기준으로 추정 적용하였음.

지역	2024 1분기	2024 2분기	2024 3분기
인천	0.13	0.38	-0.16

- 시점수정치 산정 :  $(1+0.0013 \times 58/91) \times (1+0.0038) \times (1-0.0016) \times (1-0.0016 \times 34/92)$   
 $\approx 1.00243$

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인 비교

요인	항목	비교치	비고
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	대등함.
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.85	층별 효용 등이 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계	1.00 X 1.00 X 0.85 X 1.00	0.850	

## 7. 시산가액

### (1) 적용단가

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
1	8,451,137	1.00	1.00243	0.850	7,200,922

### (2) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
1	7,200,922	77.23	556,127,206	556,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 기타참고자료

### 1. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

사례	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)
						단가(원/㎡)
①	청라동 9□-□□	2층 □□□호	41.8	법원 경매	2024.06.26	361,000,000
						8,636,364

### 2. 낙찰가율 통계

(출처 : 부동산태인)

종별	구분	인천광역시(%)	서구(%)	청라동(%)
근린상가	1년 평균	55.69	44.19	36.91
	6개월 평균	54.90	37.78	30.13

## Ⅳ. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 : 556,000,000원

### 2. 결정의견

상기 가격참고자료(인근 평가전례, 낙찰가율 등의 경매통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.



# 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 서구 청라동 소재 "청라3동 행정복지센터" 남동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 업무시설 및 근린생활시설 등이 혼재하며, 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 있어 대중교통 상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 내 3층 315호로서,

외 벽 : 판넬 등 마감.  
창 호 : 새시 창호 등임.

## (4) 이용상태

집합건축물대장상 제2종근린생활시설(일반음식점)임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기, 소화전설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지로서, 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

# 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) |          |

### (7) 인접 도로상태등

본건은 남측으로 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 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

없음.

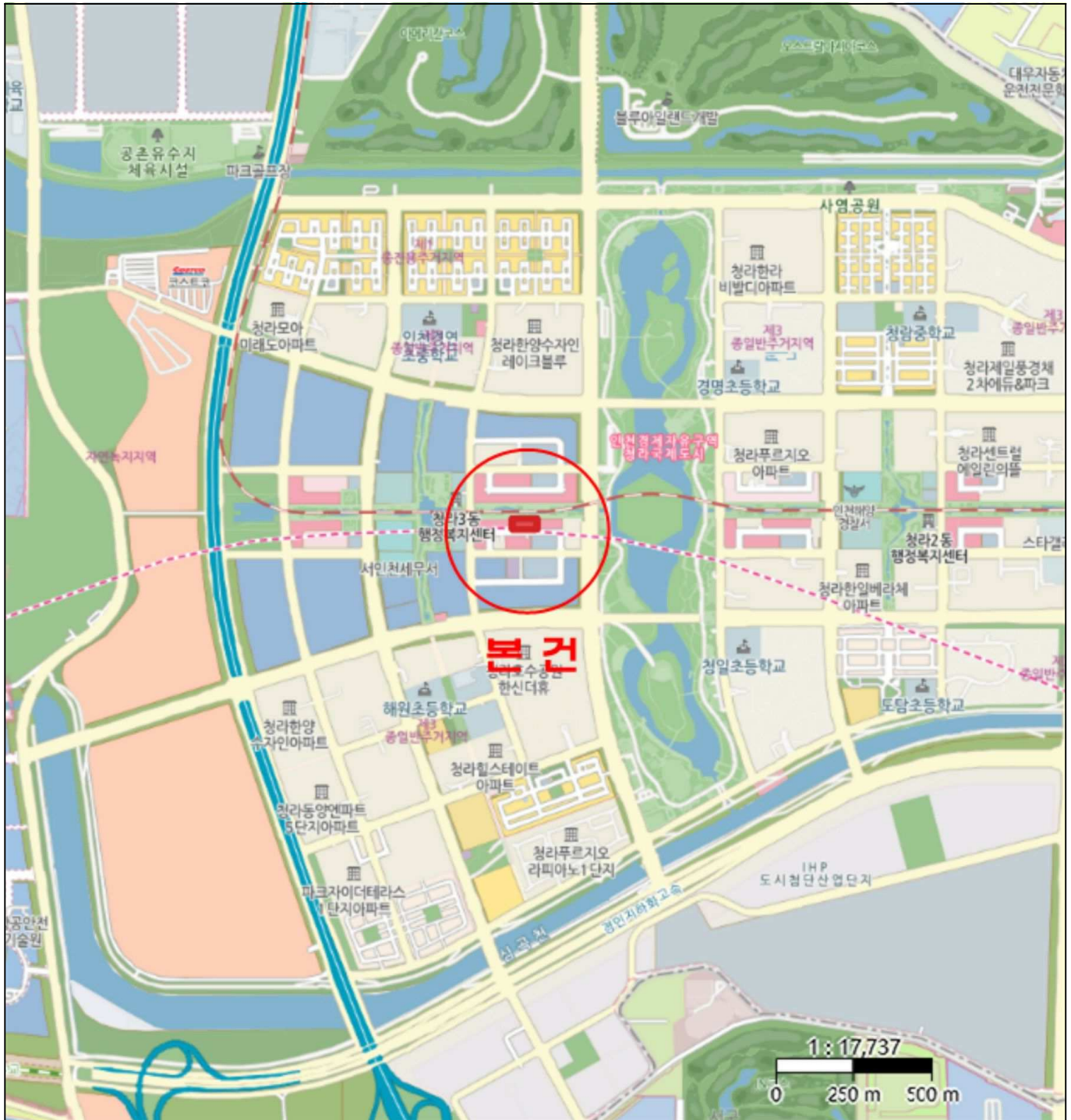
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



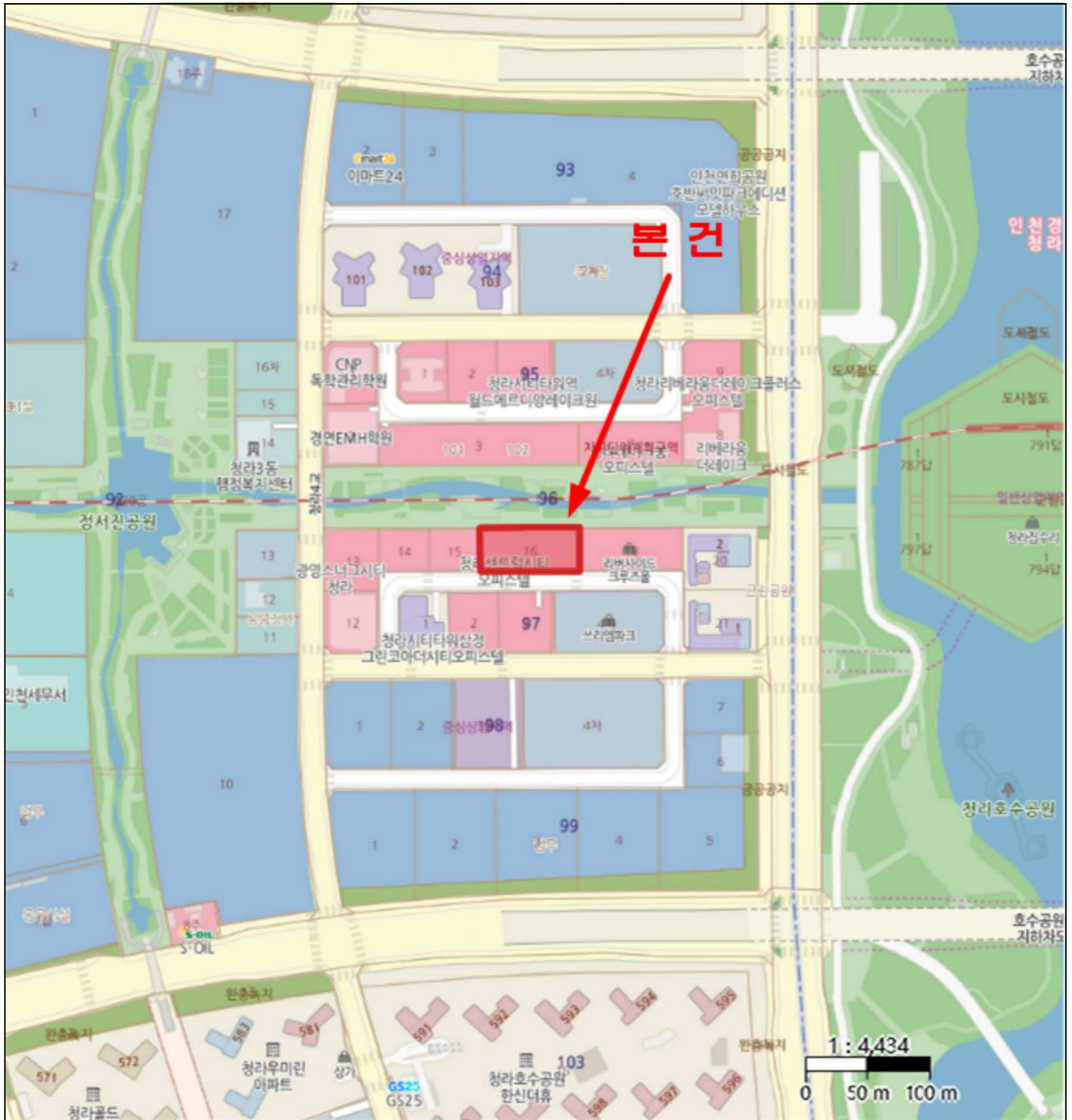
소재지	인천광역시 서구 청라동 96-16 센트럴시티 3층 315호
-----	----------------------------------



# 위치도

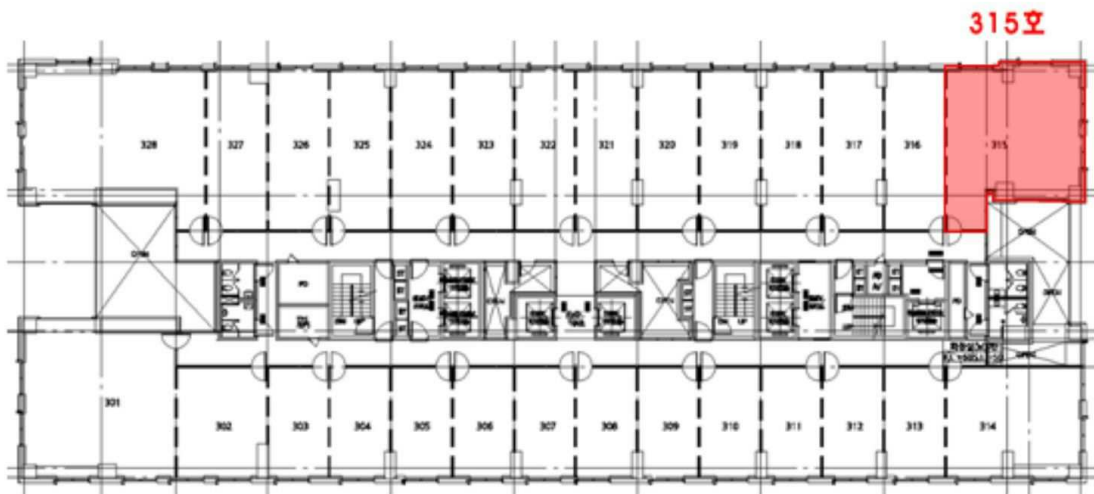


**소재지** 인천광역시 서구 청라동 96-16 센트럴시티 3층 315호



# 건물개황도

## [호별배치도]



인천광역시 서구 청라동 96-16  
센트럴시티 3층 315호







