

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 파산자 최영란의 파산관재인 임윤석
소유물건(2024타경571275)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 하기용

감정평가서번호: EW24112801

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.

은우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
정용기

(인)

감정평가액	사익이천육백만원정 (₩426,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 하기용		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매26계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	파산자 최영란의 파산관재인 임윤석 (2024타경571275)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 05	2024. 12. 04 ~ 2024. 12. 05	2024. 12. 06	
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	-	426,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩426,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 옹진군 영흥면 내리 소재 “진두선착장” 북서측 인근에 위치하고 있는 구분건물((영흥어시장) 주건축물 제1동 제2층 제205호)에 대한 인천지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가조건

없음.

3. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성 등을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제2호 및 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일자인 2024.12.05.을 기준시점으로 하였음.

5. 그 밖의 사항

가. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 본건의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “(구분건물)감정명세표 “상에 기재하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

나. 본건 영흥어시장 건물 전체는 기준시점 현재 장기간의 방치상태로 단전 및 단수, 고압배전기 등의 고장 등으로 시설 전체가 대보수가 필요한 상태인 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 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 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 옹진군 영흥면 내리 8-251 외 [도로명주소]인천광역시 옹진군 영흥면 영흥북로 9		
건물명, 층, 호수	(영흥어시장) 주건축물 제1동 제2층 제205호		
용도	일반음식점	사용승인일	2015.10.30
면적	전유면적(㎡)		대지권면적(㎡)
	143.88		182.338

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액	거래시점
							사용승인일
#1	내리 724-132	(근린생활시설)	1/102	56.0	74.19	345,000,000 (@6,161,000)	2023.09.27
							2003.08.14
#2	내리 8-251	영흥어시장 제1동	1/122	9.83	11.47	65,405,500 (@8,428,000)	2022.04.08
							2015.10.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례의 선정

상기의 거래사례는 본건 인근 및 영흥도내에 위치하며 물적유사성이 있는 사례로서, 본건 평가에 적합한 “사례1” 을 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 거래사례는 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

가. 한국부동산원이 조사 발표하는 “비주거용 집합상가 지역별 자본수익율” 중 본건과 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “인천광역시 자본수익율(집합상가)” 을 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재 자본수익율은 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수를 연장 적용하였음.

나. 시점수정치 산정(인천광역시, 집합상가), (23.09.27~ 24.12.05)

2023년 03분기 : 0.05, 2023년 04분기 : - 0.07,

2024년 01분기 : 0.13, 2024년 02분기 : 0.38,

2024년 03분기 : - 0.16.

2024년 04분기 : - 0.16 (2024년 03분기 자료)

$(1+0.0005*4/92)*(1-0.0007)*(1+0.0013)*(1+0.0038)*(1-0.0016)*(1-0.0016*66/92)$

≙ **1.00167**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교 (비교사례 = 1.00 기준)

구 분		비교치	비고
단지외부 요인	고객유동성과의 적합성, 도심 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통과의 접근성 및 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.20	본건은 사례 대비 도심 및 상업시설과의 접근성 및 대중교통과의 접근성 등에서 우세함.
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실율, 건물관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	0.80	본건은 사례 대비 건물전체의 공실율 및 관리상태 등에서 열세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등	0.50	본건은 사례대비 층별효용에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함.
누계		0.480	1.20 x 0.80 x 0.50 x 1.00

7. 시산가액(비준가격)

구분	사례가격	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가격	결정가격
1	345,000,000	1.00	1.00167	0.480	143.88/ 56.0	426,184,255	426,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

본건과 노후도 및 규모가 유사한 상가의 가격은 위치, 층 및 향에 따라 차이가 있으며, 가격 수준은 ₩426,000,000원(@2,960,000원/㎡) 내외임.

2. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점
								사용승인일
#3	내리 8-251	영흥어시장 1동	1/1**	8.67	10.99	경매	56,000,000 (@6,459,000)	2023.06.12
								2015.10.30
#4	내리 8-251	영흥어시장 1동	2/2**	143.88	182.34	경매	393,000,000 (@3,169,000)	2018.08.02
								2015.10.30

IV. 감정평가액 결정

1. 결정의견

인근 유사부동산의 거래사례, 평가사례 및 가격수준 등을 종합적으로 고려할 때 거래사 레비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 : 426,000,000원. 끝.

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 옹진군 영흥면 내리 소재 "진두선착장"북서측 인근에 위치하며, 주위 일대는 선착장을 중심으로 형성된 동유형의 각종 근린생활시설 및 공동주택, 나지 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지1층 지상3층 건물내의 제2층 제205호로서,
(사용승인 : 2015.10.30)

외벽 : 몰탈위 돌붙임 및 수성페인팅 등 마감.

내벽 : 몰탈위 수성페인팅.

창호 : 알미늄샷시 등 창호임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 용도는 일반음식점이며, 현황 "공실" 상태임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 소화전, 화재탐지설비, 승강기 등 설비 되어 있으나, 장기간의 방치로 인하여 대부분 정상작동 불가능한 것으로 조사됨.

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

인접도로와 등고 평탄한 2필 일단의 대체로 세장형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 로폭 약 10미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2) 토지 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(관광형), 가축사육제한구역(2022-04-27)
(모든축종제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지 인천광역시 옹진군 영흥면 내리 8-251 주거축물제1동 2층 205호



호 별 배 치 도





