

감정평가서

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 천병철
건명	파산자 홍경은의 파산관재인 문석빈 소유물건(2024타경16754)
감정서번호	HR2024122301

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.

HR감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

송익현

감정평가액	육억이천구백만원정 (₩629,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 천병철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매23계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	파산자 홍경은의 파산관재인 문석빈 (2024타경 16754)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 30	2024. 12. 23 ~ 2024. 12. 30	2024. 12. 30	
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	-	629,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩629,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적 및 근거

본건은 인천광역시 부평구 청천동 소재 “인천부평경찰서” 동측에 위치하는 제1종근린생활시설(소매점) “더프라임클래스” 제1층 제106호 (집합건축물대장상 전유부분 102.48㎡, 공용부분 33.14㎡)에 대한 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건으로서, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 평가하였음.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 규정에 따라 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.12.30.로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- ① 본건은 귀원요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.
- ② 본건의 위치확인, 내부구조 및 설비 등은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 외부 관찰 및 탐문으로 파악한 표준적인 이용상태와 집합건축물대장, 건축물현황도 등 공부를 기준으로 하였는 바, 경매진행시 참조하시기 바람.

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 산정함 (거래사례비교법).

2. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 부평구 청천동 199-20 [도로명 주소] 인천광역시 부평구 길주로 487		
건물명, 층, 호수	“더프라임클래스” 제1층 제106호		
용도	제1종근린생활시설 (소매점)	사용승인일	2017.08.31
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	102.48	33.14	25.65
	비고		-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
#1	청천동 177-15	서보타운	1층/10*	35.1	9.08	238,000	국토교통부실거래가	2023.03.09
								2022.04.19
#2	청천동 178-12	1동	1층/10*	20	6.3	160,000	국토교통부실거래가	2024.10.01
								1981.01.08
#3	청천동 177-15	서보타운	1층/10*	41.4	10.7	170,000	국토교통부실거래가	2023.11.28
								2022.04.19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

본건이 속한 인근 지역에 소재하는 물건의 거래사례로서, 본건과 유사하게 1층 상가, 2층 이상은 오피스텔로 이용 중인 복합건물의 1층 상가로서, 본건과 이용상황 및 주변환경 등 가격형성요인 측면에서 유사성이 있어, 비교 가능성이 크다고 판단되는 <사례 #1>을 비교 사례로 선정함.

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, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

5. 시점수정

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 한국부동산원이 발표한 인천광역시 부평구 집합상가 자본수익률을 적용함.

시군구 등	자본수익률(%) (시점수정치 계산)
인천 부평 (23.03.09~24.12.30) (집합상가)	2023년 01분기 : -0.45 2023년 02분기 : -0.72 2023년 03분기 : -0.41 2023년 04분기 : -0.04 2024년 01분기 : 0.08 2024년 02분기 : 0.81 2024년 03분기 : 0.49 2024년 04분기 : 0.49 (2024년 03분기 자료) $(1-0.0045*23/90)*(1-0.0072)*(1-0.0041)*(1-0.0004)*(1+0.0008)*(1+0.0081)*(1+0.0049)*(1+0.0049*91/92) \approx 1.00572$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목(상업용)	격차율	비 고
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스 정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로 의 폭, 구조 등) 등	1.00	상호 유사함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체 의 공실률, 건물 관리상태 및 각 종 설비의 유무, 건물전체의 임 대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	상호 유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면 적 및 대지권의 크기 등	0.90	본건이 전용 면적 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 유사함.
누 계		0.900	1.00x1.00x0.90x1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가격

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)		비준가격 (원)
238,000,000	1.000	1.00572	0.900	본건(㎡)	102.48	629,000,000
				사례(㎡)	35.1	

※비준가격: 십만원 단위에서 반올림 하였음.

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

호가수준	630,000,000원 내외임.
------	-------------------

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가총액(원)	가격시점
							사용승인일
청천동 199-20	더프라 임클래 스	1층/ 10*	114.56	28.68	법원 경매	615,000,000	2022.02.04
							2017.08.31
청천동 301-26	-	1층/ 10*	35.7	-	담보 감정	222,000,000	2023.07.03
							-
청천동 380-34	효마을 상가	1층/ 10*	36.12	12.2	담보 감정	245,000,000	2024.04.05
							2000.11.13

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : **₩629,000,000원**

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가격과 상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 629,000,000원으로 결정함.

(구분건물) 감정평가명세표

소재지		인천광역시 부평구 청천동 199-20 더프라임클래스 1층 106호				
건물명		파산자 홍경은의 파산관재인 문석빈 소유물건(2024타경16754)				
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1	<p>(1동의 건물의 표시)</p> <p>인천광역시 부평구 청천동 199-20 더프라임클래스</p> <p>[도로명주소] 인천광역시 부평구 길주로 487</p> <p>철근콘크리트구조 평스라브지붕 15층</p> <p>지1층 1층 2층~15층 (각) 옥탑1층</p> <p>(전유부분의 건물의 표시) 제1층 제106호 철근콘크리트구조</p> <p>토지의 표시: 1. 인천광역시 부평구 청천동 199-20</p> <p>대지권의 종류: 1 소유권</p> <p>대지권의 비율:</p>	<p>업무시설, 제1종근린 생활시설</p> <p>대</p>	<p>1,515.81</p> <p>745.74</p> <p>549.44</p> <p>45.34</p> <p>102.48</p> <p>1,805.9</p> <p>25.65</p> <p>1x----- 1,805.90</p>	<p>102.48</p> <p>25.65</p>	<p>629,000,000</p>	<p>비준가격 공용부분 포함</p>

(구분건물) 감정평가명세표

소 재 지	인천광역시 부평구 청천동 199-20 더프라임클래스 1층 106호
건 물 명	파산자 홍경은의 파산관재인 문석빈 소유물건(2024타경16754)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 188,700,000 440,300,000	
	합 계				₩629,000,000.-	
		이	하	여	백	

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 부평구 청천동 소재 "인천부평경찰서" 동측에 위치하고, 주변은 아파트, 다세대주택, 오피스텔, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본 건까지 차량 출입 원활하며, 인근에 버스정류장 및 부평구청역(인천1호선 및 7호선) 등이 소재하는 등, 제반 대중교통 사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 15층 건물 내 제1층 제106호로서,
(사용승인일:2017.08.31)

외벽: 몰탈위 페인트 및 돌붙임 마감 등
창호: 샷시창호 등으로 조사됨.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 제1종근린생활시설(소매점)으로 이용중임.
(현장 간판상으로는 "그랜드피아노&악기"로 이용 중임.)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기 설비, 주차장설비, 화재탐지 등 소방설비 등이 구비되어 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

대체로 등고평탄한 가장형의 토지로서, 업무시설, 제1종근린생활시설 등의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 광대로의 아스팔트 포장도로가 소재함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2013-08-05)<철도안전법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

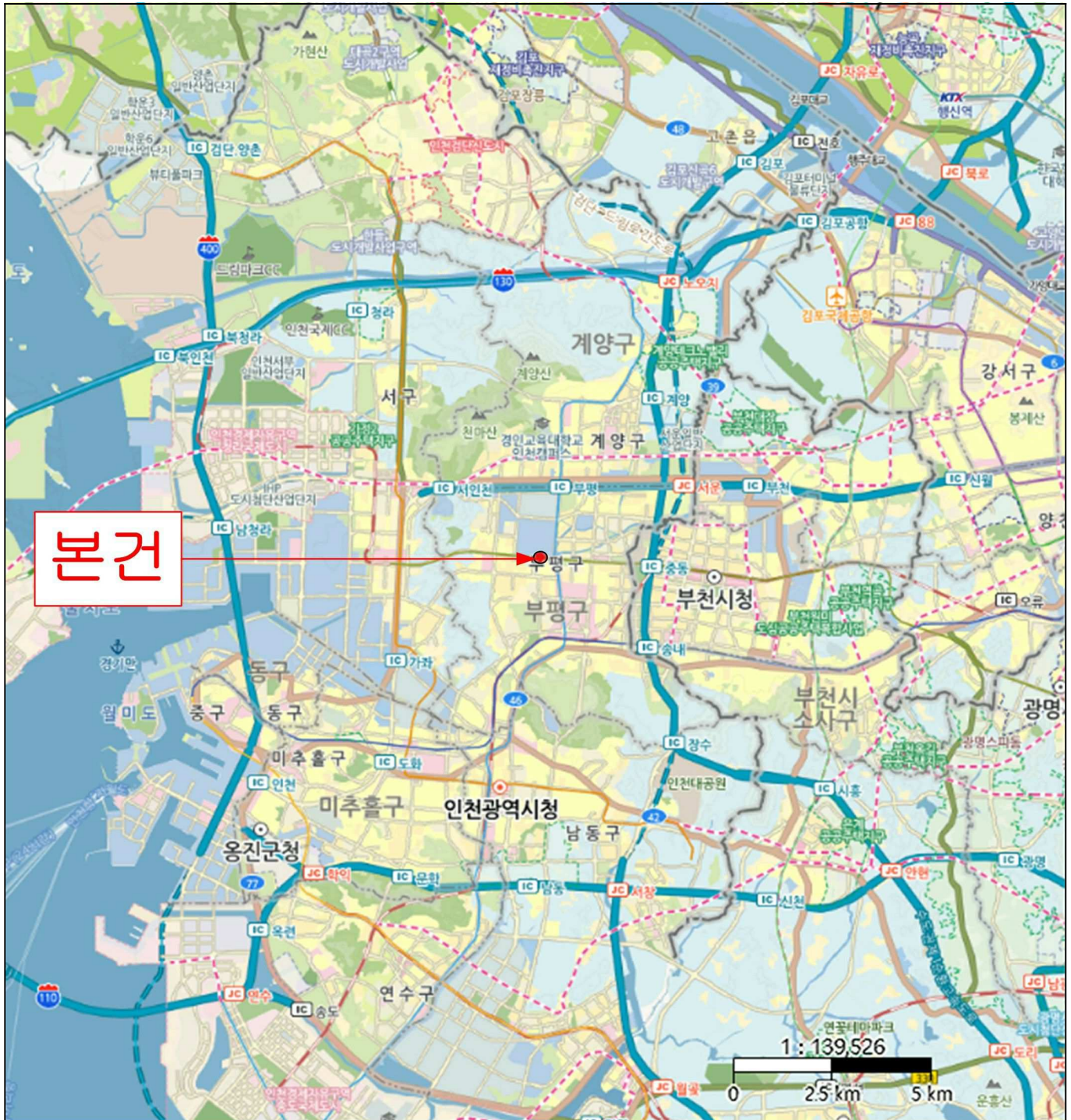
임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.

광역 위치도



소재지	인천광역시 부평구 청천동 199-20 더프라임클래스 1층 106호
-----	--------------------------------------



위치도



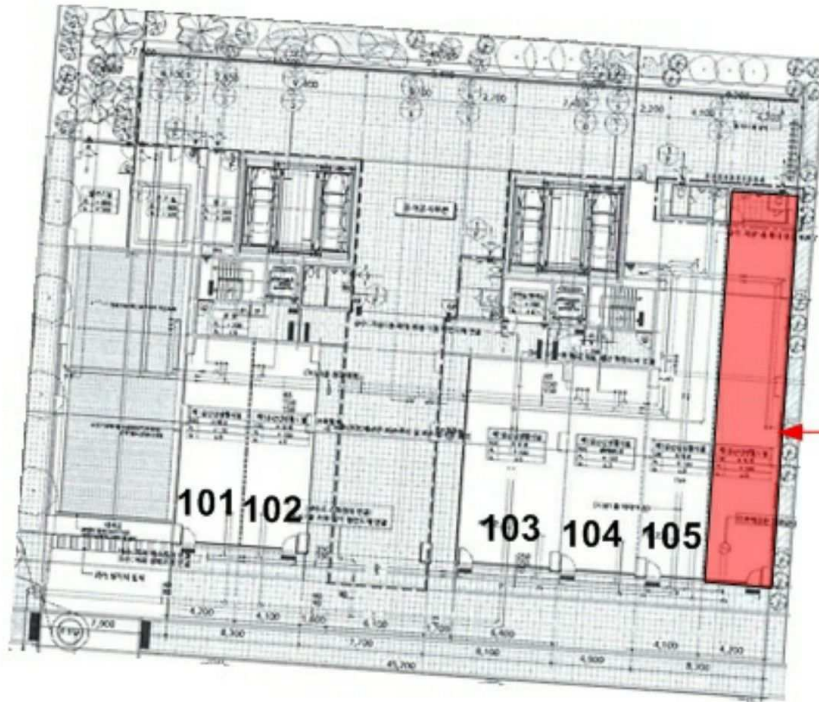
소재지	인천광역시 부평구 청천동 199-20 더프라임클래스 1층 106호
-----	--------------------------------------



건물개황도

<호별배치도>

NO SCALE



**본건
(106호)**

(본 도면은 참고목적으로 집합건축물
대장상 건축물현황도를 도시한 것이며,
실제 구조는 이와 상이할수 있으니
유의하 시기 바람)

인천광역시 부평구 청천동 199-20
더 프라임 클래스 제1층 제106호

사 진 용 지



[본건 전경] 본건 남서측에서 촬영



[본건 전경] 본건 남동측에서 촬영



[본건 전면 전경]



[본건 측면 전경]

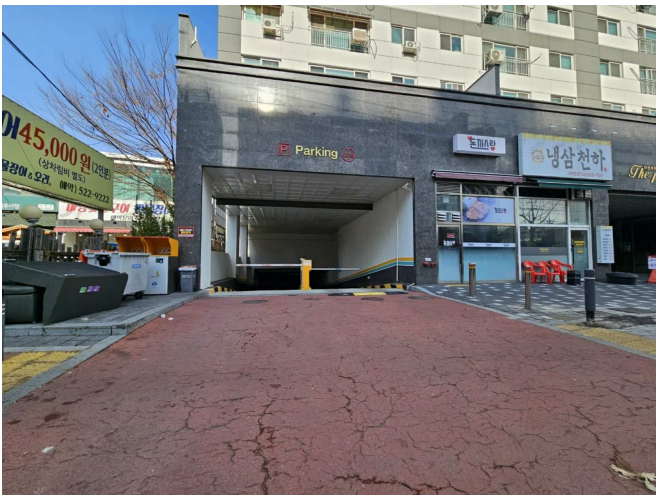
사 진 용 지



[본건 및 접면 도로 현황]



[도로명 주소]



[지하주차장 출입구]



[우편함]

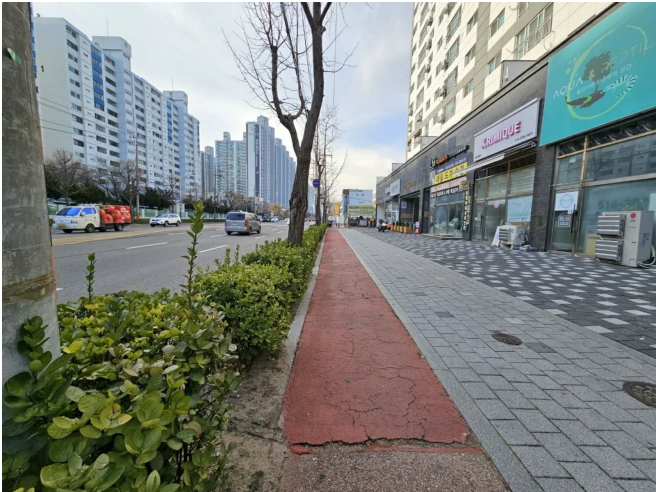
사 진 용 지



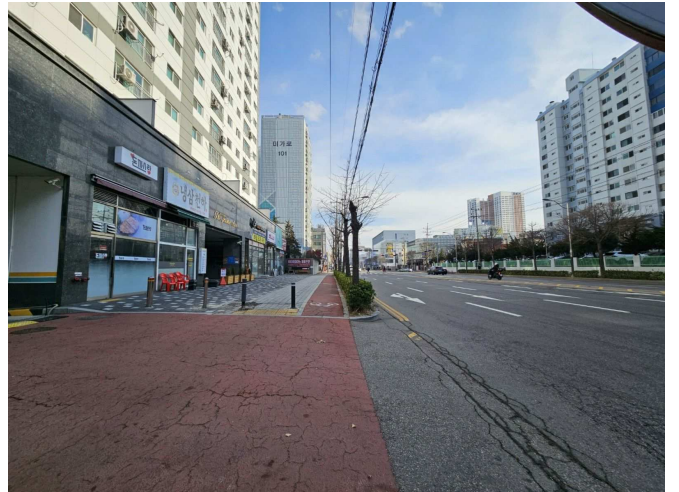
[건물 공용 공간]



[건물 공용 공간]



[본건 주변 환경]



[본건 주변 환경]