

감정평가서

Appraisal Report

이용선 소유물

(2024타경16846)

NB2024-1224-0003

2025-01-06

인천지방법원 사법보좌관 천병철

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 감정평가법인
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:032)516-7474

전송:032)516-7473



사 진 용 지

본 건 전 경



서측 촬영

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
이주희

이주희

(인)

(주) 나라 감정평가법인
본부장

경인지역본부
이상현



(서명 또는 인)

감정평가액	사역사천육백만원정 (\446,000,000.-)			
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 천병철	감정평가 목적	법원경매 (2024타경16846)	
제출처	경매23계	기준가치	시장가치	
소유자 또는 대상업체명	이용선 (2024타경16846)	감정평가 조건	—	
목록 표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	인천지방법원 사법보좌관 천병철	2025. 01. 02	2025. 01. 02	2025. 01. 06

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분 건물	구분 건물	1개호	구분 건물	1개호	—	446,000,000
		이	하	여	백	
합계						\446,000,000.-

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.			
	심사자	감정평가사	강현기	(인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	인천광역시 남동구 논현동 645-8		
건물명 층, 호수	골드코스트호텔인천 제1층 제101호		
건물구조	철근콘크리트구조 스투브지붕	물건종류	구분건물
용도	소매점	사용승인일자	2017년 11월 06일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
가	제1층 제101호	42.97	446,000,000	@10,370,000	-
합계			\446,000,000.-	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
호구포역 북서측 인근	중로변	근린생활시설	@10,000,000/m ² ~ @11,000,000/m ² 내외	-

인근지역의 가격수준에 관한 의견

인근지역 유사 부동산의 경우 위치별, 층별, 규모별 효용에 따른 가격편차 있음.

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	-
-----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 "호구포역"(수인분당선) 북서측 인근에 위치하는 골드코스트호텔인천 제1층 제101호로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

해당사항 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 01월 02일자임.

6. 실지조사·실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 01월 02일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 01월 02일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 등재되어 있는 건축물 현황도 등을 기준으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ 대상 부동산의 개요

소 재 지		인천광역시 남동구 논현동 645-8				
건 물 명 층, 호수		골드코스트호텔인천 제1층 제101호				
기 호		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지지분 (m ²)	전용률
가	제1층 제101호	42.97	21.04	64.01	7.616	67.1%
용 도		소매점	사용승인일자	2017년	11월	06일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 "호구포역"(수인분당선) 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 전철역이 위치하는 등 전반적인 교통여건은 보통임.
주 위 환 경	본건 주위는 아파트단지, 오피스텔, 근린생활시설이 혼재하는 지역으로, 인근에 생활편익시설, 상업용부동산, 숙박시설 및 학교, 공원 등이 소재하며 제반 입지여건은 보통시 됨.
토 지 형 태 및 이 용 상 태	세장형의 평지로서, 숙박시설, 업무시설(오피스텔), 근린생활시설 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 진입로 외곽 공도와 접하며, 도로 포장 상태는 양호한 편임.
전 철 역 과 의 거 리	본건 남동측 직선거리 약 80M거리에 호구포역(수인분당선)이 소재함.
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 인근에 도보로 약 1분 이내 소요거리에 버스정류장이 소재함.
도 시 계 획 및 공 법 관 계	.
공 부 와 의 차 이 그 밖 의 사 항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기재항목	기재사항							
건물구조	철근콘크리트구조 스라브지붕 15층건물 중 제1층 제101호로서 외벽: 커튼월 마감 및 석재 붙임 마감, 판넬 마감 등. 내벽: 인테리어 마감 등. 바닥: 타일 마감 등. 창호: 시스템 창호 등.							
이용상황	소매점(이마트24 골드코스트호텔점)으로 이용 중임.							
부대설비	전기설비	난방설비	냉방설비	위생설비	소화설비	승강기설비	기타	
	○	-	-	○	○	○	-	
주차여건	본건 건물 내에 주차장이 소재함.							
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	호수	전유면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점
							신축년도
#가	논현동 636-7	호텔리치아노	***호	36.26	7.33	410,000 (@11,300)	2024.08.13
							2019
#나	논현동 636-6	대양프라자빌딩	***호	31.6	7.93	320,000 (@10,120)	2023.10.18
							2010

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서.

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상물건과 물적 제반사항이 비슷하며, 근처에 위치하며, 적정 시세를 반영하고 있다고 판단되는【사례 #가】를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【시점수정치 산출】

【상업용 부동산 지역별 자본수익률(집합상가) : 인천광역시 / 전체】

구 분	기호 (거래사례)	기간	지역 분기별 자본수익률표
자본 수익률	#가	2024.08.13 ~ 2025.01.02	2024년 03분기 : -0.16 2024년 04분기 이후 : -0.16 (2024년 03분기 자료)
			시점 수정치
			$(1-0.0016*49/92)*(1-0.0016*94/92) \approx 0.99751$

▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 변동률.(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #가】

조건	구분 세부항목	격차율		비고
		사례	대상	
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.94	본건은 사례대비 고객의 유동성과의 적합성, 대중교통과의 편의성 등에서 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
건물 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	0.98	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
경과연수에 따른 노후도				
개별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례와 개별요인이 대체로 유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 가치에 영향을 미치는 요인 없음.
누 계		0.921		

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
가	11,300,000	1.00	0.99751	0.921	42.97	446,088,149	446,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (경매, 시가참고 등)

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	호수	전유 면적 (m ²)	대지 지분 (m ²)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	논현동 636-7	호텔리치아노	***호	36.26	7.33	가사 소송	454,000 (@12,520)	2023.10.30
								2019년
#2	논현동 677-6	라마다 인천호텔	***호	29.65	5.32	법원 경매	442,000 (@14,910)	2023.05.12
								2015년
#3	논현동 646-1	부티크646	***호	41.94	8.7755	담보	478,000 (@11,390)	2024.04.30
								2013년

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터.

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
호구포역 북서측 인근	중로변	근린생활시설	@10,000,000/m ² ~ @11,000,000/m ² 내외	-

인근지역의 가격수준에 관한 의견

인근지역 유사 부동산의 경우 위치별, 층별, 규모별 효용에 따른 가격편차 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단 가(원/m ²)	비 고
가	제1층 제101호	42.97	446,000,000	@10,370,000	
합 계			\446,000,000.-	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
1 가	인천광역시 남동구 논현동 645-8 골드코스트 호텔인천 [도로명주소] 인천광역시 남동구 논현로 26번길 46 동 소 645-8	숙박시설 업무시설(오피스텔) 근린생활시설	철근콘크리트구조				
			스라브지붕				
			15층				
			지3층	682.66			
			지2층	580.565			
			지1층	698.495			
			1층	426.245			
			2층	551.38			
			3층	457.805			
			4층~5층 각	454.91			
			6층	488.22			
			7층~10층 각	482.935			
			11층~15층 각	523.135			
			옥탑2층	80.56			
			옥탑1층	73.88			
		일반상업지역		912			
		(내)					
		철근콘크리트구조					
		제1층 제101호	42.97	42.97	446,000,000	(공용면적 : 21.04㎡)	
		1. 소유권	7.616				
		대지권	912	7.616			
		합 계			446,000,000. -		
		이 하		여 백			

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 남동구 논현동 소재 "호구포역"(수인분당선) 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본건 주위는 아파트단지, 오피스텔, 근린생활시설이 혼재하는 지역으로, 인근에 생활편익시설, 상업용부동산, 숙박시설 및 학교, 공원 등이 소재하며 제반 입지여건은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 전철철역이 위치하는 등 전반적인 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 15층건물 중 제1층 제101호로서
외벽: 커튼월 마감 및 석재 붙임 마감, 판넬 마감 등.
내벽: 인테리어 마감 등.
바닥: 타일 마감 등.
창호: 시스템 창호 등.

(4) 이용상태

소매점으로 이용중임.

(5) 설비내역

전기설비, 위생설비, 소화설비, 승강기설비.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 평지로서, 숙박시설, 업무시설(오피스텔), 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태 등

본건 진입로 외곽 공도와 접하며, 도로 포장 상태는 양호한 편임.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(논현2), 소로1류(폭 10m-12m)(2017-11-16)(접합), 중로2류(폭 15m-20m)(접합), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의: 남동구환경보전과 032-453-2343)), 과밀억제권역, 철도보호지구(2020-11-30).

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

해당사항 없음.

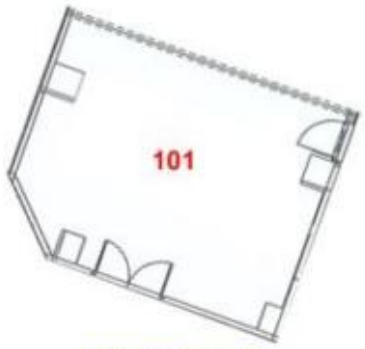
위 치 도

소재지 인천광역시 남동구 논현동 645-8 소재 부동산



호 별 배 치 도

본 건
골드코스트호텔인천 제1층 제101호



소재지 인천광역시 남동구 논현동 645-8

범례	■ 본 건	■ 공시지가	■ 평가전례	■ 매매사례	■ 방매사례	■ 경락사례
----	--	--	---	--	---	---

사 진 용 지

주 위 환 경



사 진 용 지



(주) 나라 감정평가법인

주소 : 우)21388 인천시 부평구 부흥로 264, 401호 (부평동, 동아월빙타운)
전화 : 032)516-7474 전송 : 032)516-7473

문서번호 : NB2024-1224-0003

시행일자 : 2025-01-06

수신 : 인천지방법원 사법보좌관 천병철

참조 : —

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일	자	결재·공람	
수	시	간		
	수	번		
	호			
	처	리		
	과			
	담	당		
	자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드립니다.

2. 2024-12-23자 귀 제 『2024타경16846』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『이용선 소유물』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 감정평가서 2부
감정평가 보수료 청구서 1부. 끝.

(주) 나라 감정평가법인

경인지역본부 본부장 이상현

감정평가 보수료 청구서

인천지방법원 사법보좌관 천병철 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NB2024-1224-0003

一 金 팔 십 일 만 칠 천 삼 백 원 정 (\ 817,300. -)

의뢰문서번호 : 2024타경16846

의뢰일자 : 2024-12-23

건명 : 이용선 소유물

청구내역

과목	금액	비고
가. 감정평가수수료	508,480	$((446,000,000 \times 11/10,000 + 145,000) \times 0.8 = 508,480$
나. 실비		
토지조사비	0	
물건조사비	10,000	
여비교통비	220,000	
공부발급비	2,000	
특별용역비	0	
기타 실비	3,000	
실비 소계	235,000	
소계	743,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	74,300	소계 금액의 10%
합계	817,300	
기납부착수금	0	
정산청구액	817,300	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "24-1224-0003" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 122-85-19747

※ 송금처

신한은행. 인천법원

100-012-315660

(주)나라감정평가법인 경인지사

(주) 나라 감정평가법인
경인지역본부 본부장 이상현