

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 우리들,신촌,영등포당산,후암동,강남영동새마을금고이사장

건명 : 인천광역시 연수구 송도동 21-2
송도비에스프라자 제1층 제101호외 21개호

번호 : 삼창 제 G20225-01008 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

경기도 성남시 중원구 도촌로 8번길11

3층301호(도촌동,씨앤씨프라자)

TEL.(031)709-7100 / FAX.(031)709-1727





심사번호 : G20225-01008

가 격 심 사 필 증

감정평가서번호	G20225-01008	발 급 일 자	2022-01-17
감정평가기관	(주)삼창감정평가법인 경기지사	감정평가목적	공매
		담당평가사	고세욱
감정평가의뢰처	우리들,신촌,영등포당산,후암동,강남영동새마을금고		
물건소재지	인천광역시 연수구 송도동 21-2 송도BS프라자 제1층 제101호 외		
감정평가액	一金壹百七拾貳億四阡七百萬圓整 (₩17,247,000,000.-)		

본 건 (감정평가서번호 삼창 제G20225-01008호)은 우리 법인의
감정평가 심사위원회 규정 제9조에 의한 심사대상 감정평가건
으로서 본 감정평가서는 심사사항(감정평가가격의 적정성,
감정평가내용의 적정성, 협약사항 및 협조사항의 이행, 기타
감정평가와 관련된 사항)에 충실하게 작성되어, 본사 감정평가
중앙심사위원회의 심사를 필 하였음을 확인합니다.

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
감정평가 중앙심사위원회 위원장



물건개요

소 재 지	인천광역시 연수구 송도동 21-2 송도비에스프라자 제1층 제101호외 21개호		
감정평가액	17,247,000,000원	소 유 자	대한토지신탁주식회사

대 상 물 건 전 경



(부동산) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에
서명 날인합니다.


감정평가사 고세욱



(주) 삼창감정평가법인 경기지사장 이민

(서명 또는 인)



감정평가액	일백칠십이억사천칠백만원정 (₩17,247,000,000)					
의뢰인	우리들,신촌,영등포당산,후암동,강남영동 새마을금고이사장		감정평가목적	공매		
채무자	--		제출처	우리들,신촌,영등포당산,후암동,강남영동 새마을금고		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2022. 01. 12	2022.01.12	2022. 01. 12	
감정평가내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	22개호	구분건물	22개호	-	17,247,000,000
	합계					₩17,247,000,000
	이	하	여	백		
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 인천광역시 연수구 송도동 소재 '인천신정초등학교' 동측 인근에 위치하는 '송도비에스프라자' 제1층 제101호외 21개호로서, 우리들,신촌,영등포당산,후암동,강남영등재마을금고에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래 사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.
- 다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

대상물건의 위치확인인 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 기준하였음.

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2022년 01월 12일로 함.

나. 실지조사(2022년 01월 12일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	인천광역시 연수구 송도동 21-2 (인천광역시 연수구 해돋이로172번길 38)								
건물명 및 층·호수	송도 BS프라자 제1층 제101호외 21개호								
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)	
	대	준주거지역		992		4,961.34		-2/7	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모		
	철근콘크리트구조		제1종,2종근린생활시설, 교육연구시설		2020.08.05		동수	세대/호	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급 배수설비	소화설비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타설비	
	-	-	○	○	○	○	○	-	

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
(1)	1/101	69.53	66.8451	136.3751	27.268	제2종근린생활시설 (일반음식점)
(2)	1/102	60.25	57.9234	118.1734	23.6283	
(3)	1/103	57.23	55.02	112.25	22.4439	
(4)	1/104	63.09	60.6537	123.7437	24.7421	
(5)	1/105	37.32	35.8788	73.1988	14.6358	
(6)	1/106	55.93	53.7702	109.7002	21.9341	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
--------------------	--	--	--	--	--	--

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
(7)	2/201	117.39	112.8568	230.2468	46.0369	제2종근린생활시설 (일반음식점)
(8)	2/202	91.13	87.6109	178.7409	35.7385	
(9)	2/203	100.85	96.9556	197.8056	39.5504	
(10)	2/204	54.99	52.8665	107.8565	21.5655	
(11)	4/401	117.39	112.8568	230.2468	46.0369	제2종근린생활시설 (학원)
(12)	4/403	100.85	96.9556	197.8056	39.5504	제1종근린생활시설 (의원)
(13)	4/404	54.99	52.8665	107.8565	21.5655	
(14)	5/501	117.39	112.8568	230.2468	46.0369	교육연구시설 (학원)
(15)	5/502	91.13	87.6109	178.7409	35.7385	
(16)	5/503	100.85	96.9556	197.8056	39.5504	
(17)	5/504	54.99	52.8665	107.8565	21.5655	제2종근린생활시설 (교습소)
(18)	6/602	91.13	87.6109	178.7409	35.7385	교육연구시설 (학원)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
(19)	7/701	117.39	112.8568	230.2468	46.0369	제2종근린생활시설 (일반음식점)
(20)	7/702	91.13	87.6109	178.7409	35.7385	
(21)	7/703	100.85	96.9556	197.8056	39.5504	
(22)	7/704	54.99	52.8665	107.8565	21.5655	
합 계		1,800.79	1,731.2504	3,532.0404	706.2174	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	송도동 21-52	1/104	44.25	제1종근린 생활시설 (소매점)	담보	2021.05.07	973,000,000
						2021.02.04	(약 22,000,000)
②	송도동 21-14	1/115	57.15	일반음식점	담보	2020.12.28	1,390,000,000
						2020.12.02	(약 24,300,000)
③	송도동 21-52	2/201	121.66	제2종근린 생활시설 (일반음식점)	담보	2021.03.22	954,000,000
						2021.02.04	(약 7,840,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	송도동 21-28외	-/1/107	51.46	근린생활시설	2021.12.23	1,208,633,200	KAIS
					-	(약 23,500,000)	
비 고	■ 준공전 분양권계약						
㉡	송도동 21-38외	-/1/113	50.4	소매점	2021.11.30	1,050,000,000	등기사항 전부증명서
					2017.11.14	(약 20,800,000)	
㉢	송도동 21-32외	1/1/108	46.41	제1종근린생활시설 (소매점)	2021.07.01	965,000,000	등기사항 전부증명서
					2021.04.28	(약 20,800,000)	
㉣	송도동 21-14외	-/2/201	95.2	일반음식점	2021.08.17	787,248,000	등기사항 전부증명서
					2020.12.02	(약 8,270,000)	
㉤	송도동 20-20외	2/208	122.46	제2종근린생활시설 (일반음식점)	2021.05.17	917,840,000	등기사항 전부증명서
					2021.03.30	(약 7,500,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
근린생활시설(1층)	전유면적당: 20,000,000원/㎡ ~ 22,000,000원/㎡ 수준	인근 부동산
근린생활시설(2층)	전유면적당: 8,000,000원/㎡ ~ 9,000,000원/㎡ 수준	인근 부동산
근린생활시설(3층이상)	전유면적당: 6,000,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	인천			연수구			송도동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
상가/근린상가	69.91	68.98	93	67.13	71.89	4	0	0	0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	송도동 21-38외	1/113	50.4	소매점	2021.11.30	1,050,000,000	등기사항 전부증명서
					2017.11.14	(약 20,800,000)	

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 (1)~(22)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 ‘상업용 부동산 지역별 자본수익률 표(인천, 집합상가)’를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 자본수익률 산정 (2021.11.30~2022.01.12)

가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률
2021	4	-
2022	1	-

나) 산정

$(1+0.0002*44/92) \approx 1.00010$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2021년 3분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.00010).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (1),(4)~(6)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.97	고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.04	건물의 노후도 등에서 우세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.009	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (2),(3)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로 폭, 구조 등) 등	1.00	0.97	고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.04	건물의 노후도 등에서 우세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.04	위치별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.049	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (7)~(10)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.97	고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.04	건물의 노후도 등에서 우세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.40	층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.404	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 (11)~(22)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.97	고객 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.04	건물의 노후도 등에서 우세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.30	층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.303	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
(1)	20,800,000	1.000	1.00010	1.009	20,989,299
(2)	20,800,000	1.000	1.00010	1.049	21,821,382
(3)	20,800,000	1.000	1.00010	1.049	21,821,382
(4)	20,800,000	1.000	1.00010	1.009	20,989,299
(5)	20,800,000	1.000	1.00010	1.009	20,989,299
(6)	20,800,000	1.000	1.00010	1.009	20,989,299
(7)	20,800,000	1.000	1.00010	0.404	8,404,040
(8)	20,800,000	1.000	1.00010	0.404	8,404,040
(9)	20,800,000	1.000	1.00010	0.404	8,404,040
(10)	20,800,000	1.000	1.00010	0.404	8,404,040
(11)	20,800,000	1.000	1.00010	0.303	6,303,030
(12)	20,800,000	1.000	1.00010	0.303	6,303,030
(13)	20,800,000	1.000	1.00010	0.303	6,303,030
(14)	20,800,000	1.000	1.00010	0.303	6,303,030

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
(15)	20,800,000	1.000	1.00010	0.303	6,303,030
(16)	20,800,000	1.000	1.00010	0.303	6,303,030
(17)	20,800,000	1.000	1.00010	0.303	6,303,030
(18)	20,800,000	1.000	1.00010	0.303	6,303,030
(19)	20,800,000	1.000	1.00010	0.303	6,303,030
(20)	20,800,000	1.000	1.00010	0.303	6,303,030
(21)	20,800,000	1.000	1.00010	0.303	6,303,030
(22)	20,800,000	1.000	1.00010	0.303	6,303,030

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
(1)	1/101	69.53	27.268	20,989,299	1,459,385,959	1,460,000,000
(2)	1/102	60.25	23.6283	21,821,382	1,314,738,265	1,310,000,000
(3)	1/103	57.23	22.4439	21,821,382	1,248,837,691	1,250,000,000
(4)	1/104	63.09	24.7421	20,989,299	1,324,214,873	1,320,000,000
(5)	1/105	37.32	14.6358	20,989,299	783,320,638	783,000,000
(6)	1/106	55.93	21.9341	20,989,299	1,173,931,493	1,170,000,000
(7)	2/201	117.39	46.0369	8,404,040	986,550,255	987,000,000
(8)	2/202	91.13	35.7385	8,404,040	765,860,165	766,000,000
(9)	2/203	100.85	39.5504	8,404,040	847,547,434	848,000,000
(10)	2/204	54.99	21.5655	8,404,040	462,138,159	462,000,000
(11)	4/401	117.39	46.0369	6,303,030	739,912,691	740,000,000
(12)	4/403	100.85	39.5504	6,303,030	635,660,575	636,000,000
(13)	4/404	54.99	21.5655	6,303,030	346,603,619	347,000,000
(14)	5/501	117.39	46.0369	6,303,030	739,912,691	740,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
(15)	5/502	91.13	35.7385	6,303,030	574,395,123	574,000,000
(16)	5/503	100.85	39.5504	6,303,030	635,660,575	636,000,000
(17)	5/504	54.99	21.5655	6,303,030	346,603,619	347,000,000
(18)	6/602	91.13	35.7385	6,303,030	574,395,123	574,000,000
(19)	7/701	117.39	46.0369	6,303,030	739,912,691	740,000,000
(20)	7/702	91.13	35.7385	6,303,030	574,395,123	574,000,000
(21)	7/703	100.85	39.5504	6,303,030	635,660,575	636,000,000
(22)	7/704	54.99	21.5655	6,303,030	346,603,619	347,000,000
합 계		1,800.79	706.2174	-	-	17,247,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 (1)	인천광역시 연수구 송도동 [도로명주소] 인천광역시 연수구 해돋이로 172번길 38	21-2 송도 비에스 프라자	제1종,2종 근린생활시설 ,교육연구 시설	철근콘크리트구조 평지붕 7층				
				지2층	787.14			
				지1층	782.5			
				1층	486.62			
				2층	484.18			
				3층	484.18			
				4층	484.18			
				5층	484.18			
				6층	484.18			
				7층	484.18			
				옥탑1층	61.83			
				준주거지역	992			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	69.53	69.53	1,460,000,000	비준가액
(2)	동 소	21-2	대	1 소유권대지권 992x	27.268 ----- 992	27.268		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	60.25	60.25	1,310,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 992x	23.6283 ----- 992	23.6283		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 438,000,000 1,022,000,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 393,000,000 917,000,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	57.23	57.23	1,250,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 992x	22.4439 ----- 992	22.4439		
						토지·건물 토지: 건물:	배분내역 375,000,000 875,000,000	
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	63.09	63.09	1,320,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 992x	24.7421 ----- 992	24.7421		
						토지·건물 토지: 건물:	배분내역 396,000,000 924,000,000	
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	37.32	37.32	783,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 992x	14.6358 ----- 992	14.6358		
						토지·건물 토지: 건물:	배분내역 234,900,000 548,100,000	
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106호	55.93	55.93	1,170,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 992x	21.9341 -----	21.9341		

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	992			
						토지·건물 토지: 건물:	배분내역 351,000,000 819,000,000	
					117.39	117.39	987,000,000	비준가액
					46.0369 992x ----- 992	46.0369		
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호				
						토지·건물 토지: 건물:	배분내역 296,100,000 690,900,000	
					91.13	91.13	766,000,000	비준가액
					35.7385 992x ----- 992	35.7385		
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호				
						토지·건물 토지: 건물:	배분내역 229,800,000 536,200,000	
					100.85	100.85	848,000,000	비준가액
					39.5504 992x ----- 992	39.5504		
(10)				(내)		토지·건물 토지: 건물:	배분내역 254,400,000 593,600,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(11)				철근콘크리트구조 제2층 제204호	54.99	54.99	462,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 992x	21.5655 ----- 992	21.5655		
				(내)		토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 138,600,000 323,400,000	
				철근콘크리트구조 제4층 제401호	117.39	117.39	740,000,000	비준가액
(12)				1 소유권대지권 992x	46.0369 ----- 992	46.0369		
				(내)		토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 222,000,000 518,000,000	
				철근콘크리트구조 제4층 제403호	100.85	100.85	636,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 992x	39.5504 ----- 992	39.5504		
(13)				(내)		토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 190,800,000 445,200,000	
				철근콘크리트구조 제4층 제404호	54.99	54.99	347,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 992x	21.5655 ----- 992	21.5655		

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호		토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 104,100,000 242,900,000	비준가액
					117.39	117.39	740,000,000	
					46.0369 ----- 992	46.0369		
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호		토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 222,000,000 518,000,000	비준가액
					91.13	91.13	574,000,000	
					35.7385 ----- 992	35.7385		
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호		토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 172,200,000 401,800,000	비준가액
					100.85	100.85	636,000,000	
					39.5504 ----- 992	39.5504		
(17)				(내) 철근콘크리트구조		토지·건물 토 지: 건 물:	배분내역 190,800,000 445,200,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(18)				제5층 제504호	54.99	54.99	347,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 992x	21.5655 ----- 992	21.5655		
				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	91.13	91.13	574,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 992x	35.7385 ----- 992	35.7385	배분내역 토 지 : 104,100,000 건 물 : 242,900,000	
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	117.39	117.39	740,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 992x	46.0369 ----- 992	46.0369	배분내역 토 지 : 172,200,000 건 물 : 401,800,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	91.13	91.13	574,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 992x	35.7385 ----- 992	35.7385	배분내역 토 지 : 222,000,000 건 물 : 518,000,000	

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	100.85	토지·건물 토지: 건물: 100.85	배분내역 172,200,000 401,800,000 636,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 992x	39.5504 ----- 992	39.5504		
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호	54.99	토지·건물 토지: 건물: 54.99	배분내역 190,800,000 445,200,000 347,000,000	비준가액
				1 소유권대지권 992x	21.5655 ----- 992	21.5655		
						토지·건물 토지: 건물: 104,100,000 242,900,000	배분내역 104,100,000 242,900,000	
	합 계		이	하	여	백	₩17,247,000,000	

구분건물 감정평가요항표

대상물건 전경

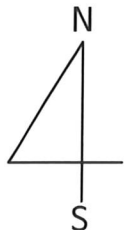


위치 및 주위환경	대상물건은 인천광역시 연수구 송도동 소재 '인천신정초등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.
교통 상황	대상물건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.
토지의 형상 및 이용상태	인접토지와 등고평탄한 정방형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.
도로 상태	대상토지 북서측으로 노폭 약 18미터의 포장도로에 각각 접함.
건물의 구조 및 이용상태	<p>■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 평지붕 7층건내 제1층 제101호외 21개호로서, 외벽 : 석재 및 타일붙임 마감 등, 내벽 : 몰탈위 페인팅 및 내부 인테리어 마감 등, 창호 : 강화유리 및 PVC창호 등임.</p> <p>■ 이용상태 일련번호 (1)~(22) : 근린생활시설로 이용중임.</p>

구분건물 감정평가요항표

위생 및 냉난방설비 등	통상의 위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 승강기설비, 화재탐지 및 소화전설비 등이 되어있음.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	<ul style="list-style-type: none"> ■ 일련번호 1) 준주거지역, 제1종지구단위계획구역(2008-12-08)(어민생활대책단지), 소로1류(폭 10M~12M)(소1-14호선)(접합), 중로1류(폭 20M~25M)(집산도로)(접합), 중로2류(폭 15M~20M)(접합), 경제자유구역(경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법), 상대보호구역(2016-11-28)(교육환경 보호에 관한 법률), 성장관리권역(수도권정비계획법), 중점경관관리구역(2017-12-11).
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	<ul style="list-style-type: none"> ■ 임대관계 임대미상임. ■ 기타 -

광역위치도

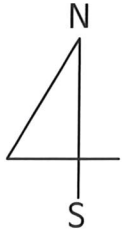


소재지

인천광역시 연수구 송도동 21-2
송도비에스프라자 제1층 제101호 외

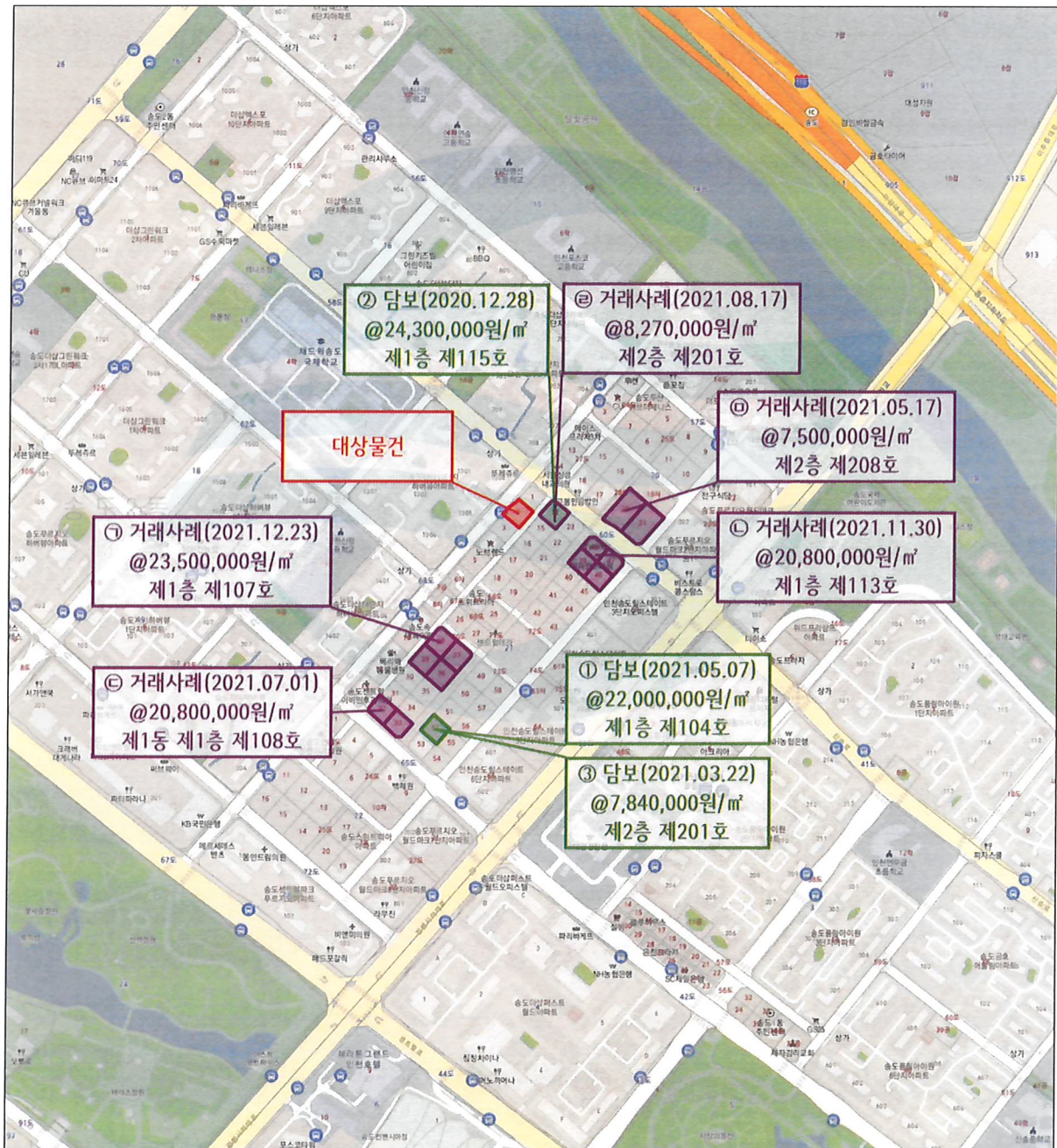


상세위치도



소재지

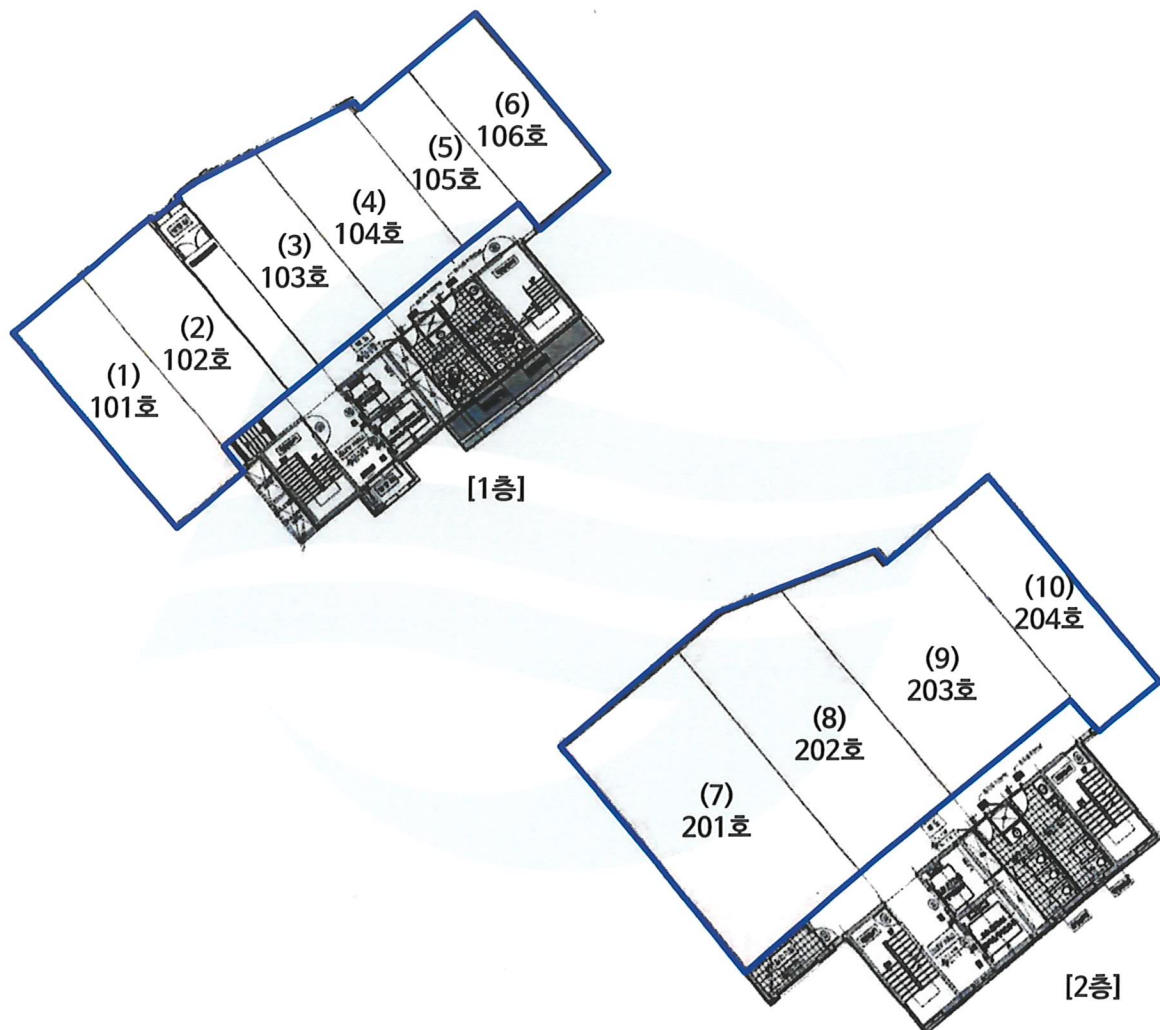
인천광역시 연수구 송도동 21-2
송도비에스프라자 제1층 제101호 외



건물이용상황 및 임대상황

축척없음

〈 호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도 〉

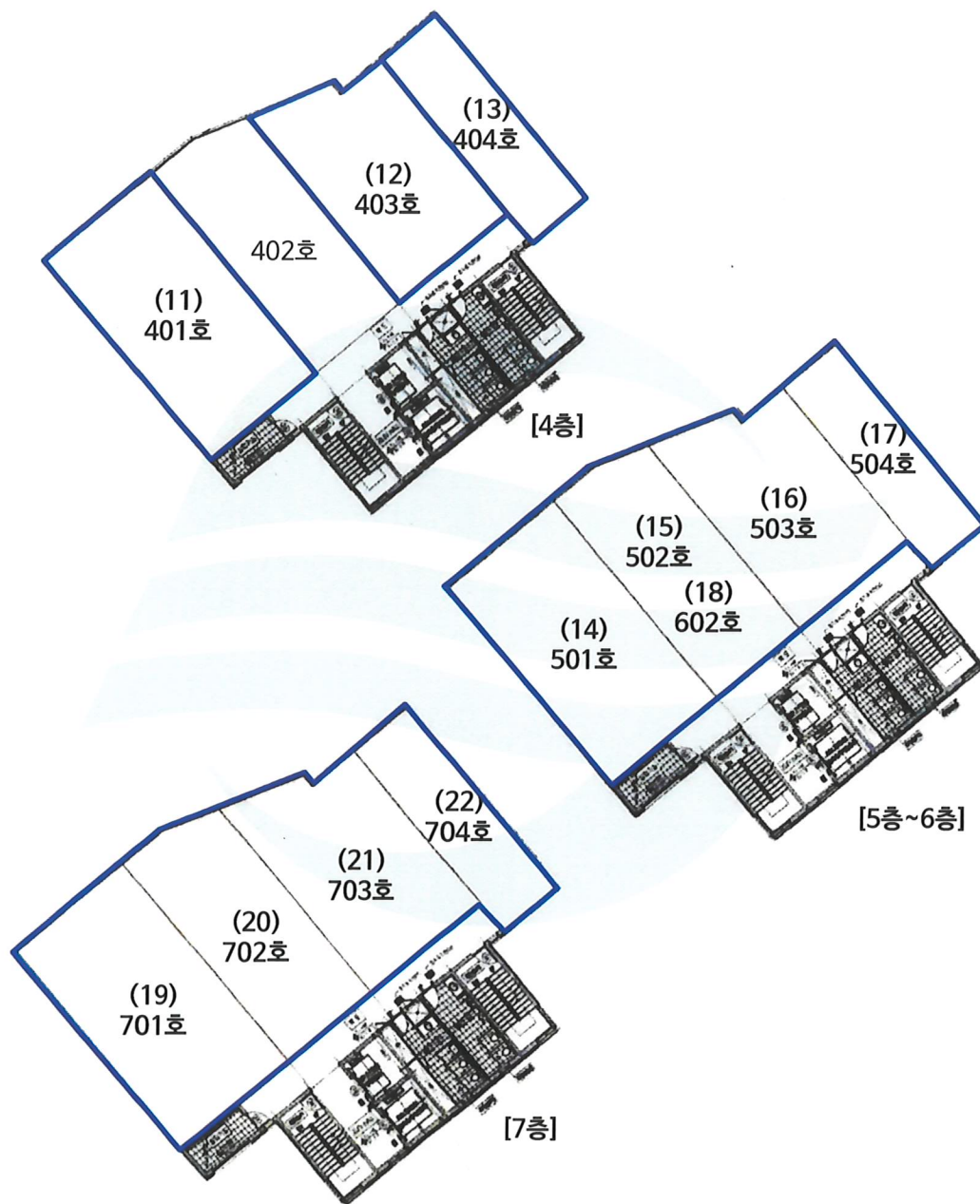


일련번호 (1)~(10) 송도비에스프라자 제1층 제101호 외

건물이용상황 및 임대상황

축척없음

〈 호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도 〉



일련번호 (11)~(22) 송도비에스프라자 제4층 제401호 외

※ 일련번호(1)~(22) 임대미상임.

사 진 용 지



[대상물건 전경]



[주위 전경]



[101호 전경]



[102호 전경]

사 진 용 지



[103호 전경]



[104호 전경]



[105호 전경]



[106호 전경]

사 진 용 지



[201호 전경]



[202호 전경]



[203호 전경]



[204호 전경]

사 진 용 지



[401호 전경]



[403호 전경]



[404호 전경]



[501호 전경]

사 진 용 지



[502호 전경]



[503호 전경]



[504호 전경]



[602호 전경]

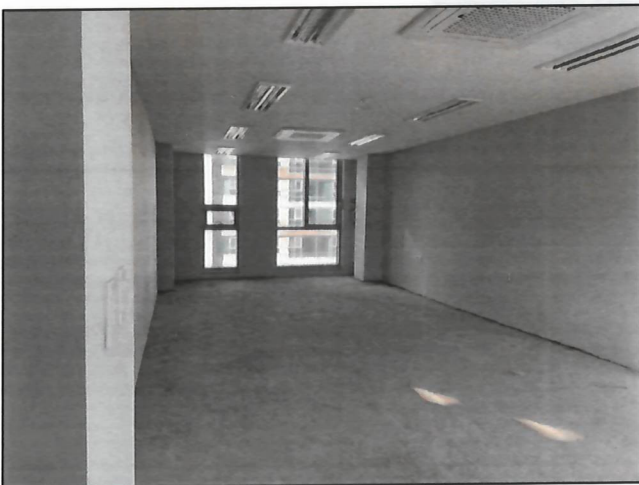
사 진 용 지



[701호 전경]



[702호, 703호 전경]



[704호 전경]



(주) 삼창감정평가법인

수 신 : 우리들,신촌,영등포당산,후암동,강남영동새마을금고이사장
(경 유)
참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.
2. 2022. 01. 11자로 귀하께서 의뢰하신 『인천광역시 연수구 송도동 21-2 송도비에스프라자 제1층 제101호외 소재 구분건물』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.
3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙	임 :	1. 감 정 평 가 서	1 부	
		2. 수 수 료 청 구 서	1 부	끝.

(주) 삼창감정평가법인
경 기 지 사 장



시 행 삼창 제 G20225-01008 호 (2022. 01. 12)

우)13426 경기도 성남시 중원구 도촌로 8번길11 3층301호(도촌동,씨앤씨프라자) 전화 (031)709-7100 FAX (031)709-172

(세금계산서) 전화(031)709-7100 FAX (031)709-1727 E-mail : samchang4@bill36524.com <http://www.isamchang.com>

수 수 료 청 구 서

우리들,신촌,영등포당산,후암동,강남영동새마을금고이사장 귀하

삼창 제 G20225-01008 호

金일천구십칠만일천사백원整

₩10,971,400

의뢰문서번호 :

의뢰일 자 : 2022.01.11

건 명 : 인천광역시 연수구 송도동 21-2 송도BS프라자 제1층 제101호 외 소재 구분건물

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	9,794,560	$6,316,000 + (7,247,000,000 \times 6 / 10,000 \times 0.8) = 9,794,560$ 물건조사비 : 22동 x 3,000원 【공부발급비】 토지이용계획확인서:1,000원 등기사항전부증명서:15,400원 사진 6장 x 2,000원
나. 여 비	86,000	
물건조사비	66,000	
공부발급비	16,400	
기 타 실 비	12,000	
특별용역비		
소 계	180,400	
공 급 가 액	9,974,000	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	997,400	
합 계	10,971,400	
기납부 착수금		
정 산 청 구 액	10,971,400	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "G20225-01008호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 1298512634

서초중앙새마을금고

9002-1886-6822-0 (주)삼창감정평가법인 경기지사

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
경기지사장

감정평가수수료 안분내역

감정서번호	대 주 단	대출금액	대출비율	안분금액	공급가액	V.A.T
G20225-01008	우리들새마을금고	2,104,030,000	21.19%	2,324,300	2,113,000	211,300
	신촌새마을금고	2,104,030,000	21.19%	2,324,300	2,113,000	211,300
	영등포당산새마을금고	2,019,870,000	20.34%	2,231,900	2,029,000	202,900
	후암동새마을금고	2,019,870,000	20.34%	2,231,900	2,029,000	202,900
	강남영동새마을금고	1,683,200,000	16.95%	1,859,000	1,690,000	169,000
10,971,400	합계	9,931,000,000	100.00%	10,971,400	9,974,000	997,400

입금계좌번호 : 서초중앙새마을금고 9002-1886-6822-0 (주)삼창감정평가법인 경기지사

※ 대주단명으로 입금부탁드립니다.