

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 우리들,신촌,영등포당산,후암동,강남영동새마을금고이사장

건명 : 인천광역시 연수구 송도동 21-2
송도비에스프라자 제1층 제101호외 1개호

번호 : 삼창 제 G20225-12001 호

이감정평가서는 감정평가의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인
(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사,
개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co., Ltd.

경기도 성남시 중원구 도촌로 8번길 11
3층301호(도촌동, 씨앤씨프라자)

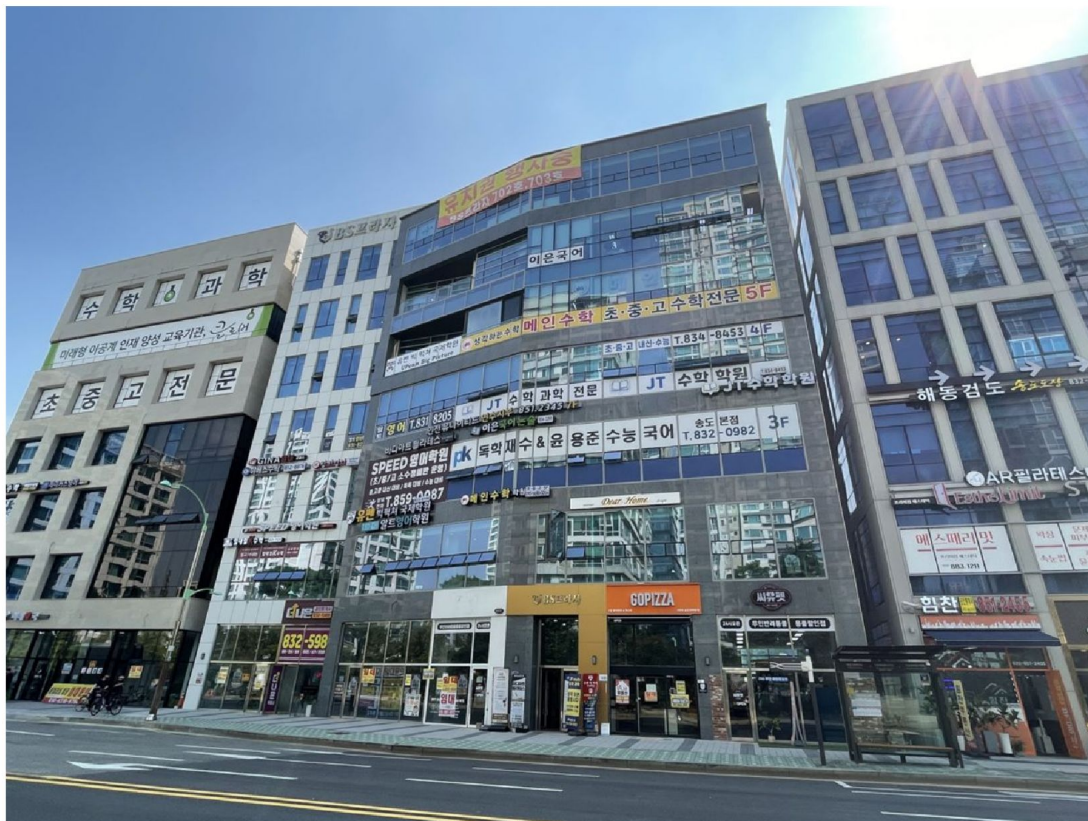
TEL, (031) 709-7100 / FAX, (031) 709-1727



물건개요

소재지	인천광역시 연수구 송도동 21-2 송도비에스프라자 제1층 제101호외 1개호		
감정평가액	2,215,000,000원	소유자	대한토지신탁주식회사

대상물건전경



(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 고 세 육 (인)

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인 경 기 지 사 장 이 민 (서명 또는 인)

감정평가액	이십이억일천오백만원정 (₩2,215,000,000)					
의 리 인	우리들,신촌,영등포당산,후암동,강남영등 새마을금고이사장		감정평가목적	공매		
제 출 처	우리들,신촌,영등포당산,후암동,강남영등새마을금고		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		감정평가조건	--		
목록표시근거	등기사항전부증명서		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항	--		2022. 12. 02	2022.12.02	2022. 12. 02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿) (의리)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	2,215,000,000
	합 계					₩2,215,000,000
		이	하	여	백	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 감 정 평 가 사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 인천광역시 연수구 송도동 소재 '인천신정초등학교' 동측 인근에 위치하는 '송도비에스프라자' 제1층 제101호외 1개호로서, 우리들, 신촌, 영등포당산, 후암동, 강남영동새마을금고에서 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)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 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

가. 대상물건의 위치확인인 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 기준하였음.

나. 일련번호 가)는 기준시점 현재 영업 중단 상태이며, 내부 시설 및 집기들은 대부분 철거 되있는 바, 업무진행시 참고바람.

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2022년 12월 02일로 함.

나. 실지조사(2022년 12월 02일)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 1개호							
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		
가)	1/101	69.53	66.8451	136.3751	27.268	제2종근린생활시설 (일반음식점)
나)	7/701	117.39	112.8568	230.2468	46.0369	
합 계		186.92	179.7019	366.6219	73.3049	-

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	담보	2021.05.07	973,000,000
						2021.02.04	(약 22,000,000)
②	송도동 21-52	2/201	121.66	제2종근린 생활시설	담보	2021.03.22	954,000,000
						2021.02.04	(약 7,840,000)
③	송도동 21-28외	1/107	51.46	소매점	담보	2022.06.13	1,140,000,000
						2022.05.11	(약 22,200,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	송도동 21-26외	1/114	47.12	제1종근린생활시설	2022.07.11	954,000,000	등기사항 전부증명서
					2021.09.17	(약 20,200,000)	
㉡	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 21-25	3/301	49.9	일반음식점	2022.05.31	320,724,000	등기사항 전부증명서
					2020.12.08	(약 6,430,000)	

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(4층이상)	전유면적당: 6,500,000원/㎡ 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	62.58	72.63	91	79.32	87.92	8	86.69	97.33	4

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례①을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액 (원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
①	송도동 21-26외	1/114	47.12	제1종근린생활시설	2022.07.11	954,000,000	등기사항 전부증명서
					2021.09.17	(약 20,200,000)	

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 가),나)/비교사례 ㉠

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

1) 자본수익률 산정 (2022.07.11~2022.12.02)

가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률 (단위:%)
2022	3	0.44
2022	4	-

나) 산정

$$(1+0.0044*82/92)*(1+0.0044*63/92) \approx 1.00695$$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2022년 3분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.00695).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	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	1.04	고객 유동성과의 적합성 및 대중교통의 편의성 등에서 우세함.
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	1.00	유사함.
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	1.040	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 상업용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 나)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.04	고객 유동성과의 적합성 및 대중교통의 편의성 등에서 우세함.
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	1.00	유사함.
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	0.312	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가)	20,200,000	1.000	1.00695	1.040	21,154,006
나)	20,200,000	1.000	1.00695	0.312	6,346,202

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	1/101	69.53	27.268	21,154,006	1,470,838,037	1,470,000,000
나)	7/701	117.39	46.0369	6,346,202	744,980,652	745,000,000
합 계		186.92	73.3049	-	-	2,215,000,000

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 감정평가요항표

대상물건 전경

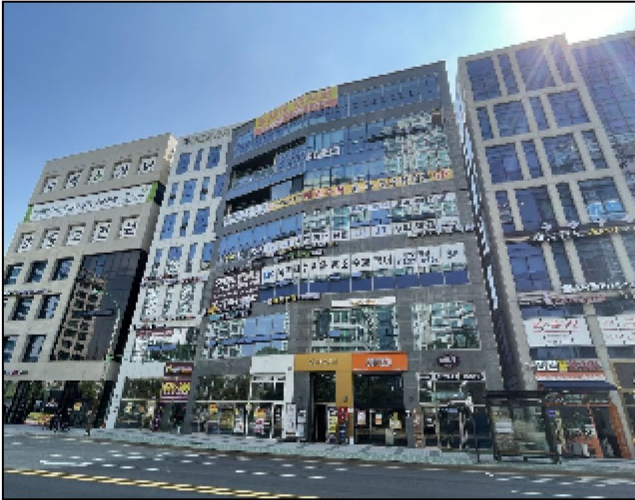


위치 및 주위환경	대상물건은 인천광역시 연수구 송도동 소재 '인천신정초등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.
교통 상황	대상물건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.
토지의 형상 및 이용상태	인접토지와 등고평탄한 정방형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.
도로 상태	대상토지 북서측으로 노폭 약 18미터의 포장도로에 접함.
건물의 구조 및 이용상태	<p>■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 평지붕 7층건내 제1층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

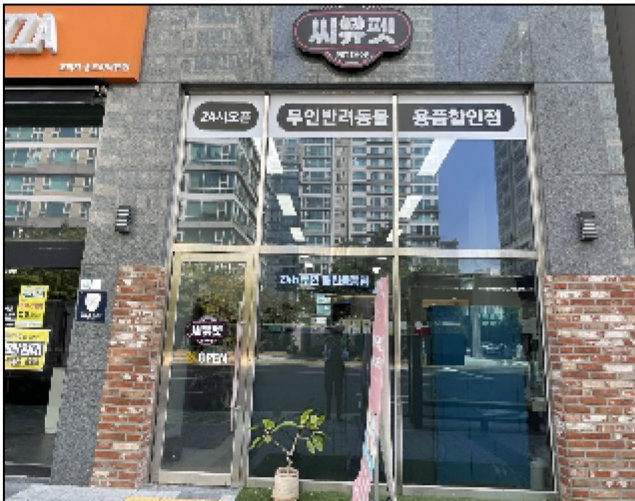
사 진 용 지



[대상물건 전경]



[주위 전경]



[일련번호가) 전경]



[일련번호나) 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. 12. 02자로 귀하께서 의뢰하신 『인천광역시 연수구 송도동 21-2 송도BS프라자 제1층 제101호 외 소재 구분건물』에 대하여 불임과 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)

불 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 G20225-12001 호 (2022. 12. 02)

우)13426 경기도 성남시중원구 도촌로 8번길11 3층301호(도촌동,싸앤씨프라자) 전화 (031)709-7100 FAX (031)709-1727

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

수 수 료 청 구 서

우리들새마을금고이사장 귀하

삼창 제 G20225-12001 호

금이백이만팔천사백원정

₩2,028,400

의뢰문서번호 :

의 리 일 자 : 2022.12.02

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	1,733,600	
나. 여 비	86,000	956,000+(1,215,000,000x8/10,000x0.8) ≒1,733,600
물건조사비	20,000	물건조사비 : 2동 x 10,000원
공부발급비	2,400	【공부발급비】 토지이용계획확인서:1,000원 등기사항전부증명서:1,400원
기 타 실 비	2,000	사진 1장×2,000원
특별용역비		
소 계	110,400	
공 급 가 액	1,844,000	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	184,400	
합 계	2,028,400	
기납부 착수금		
정 산청 구 액	2,028,400	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "G20225-12001호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 1298512634

서초중앙새마을금고

9002-1886-6822-0 (주)삼창감정평가법인 경기지사

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인
경기지사장

