

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제1층 제156호
의뢰인	화성새마을금고 이사장
감정평가서 번호	대한 제240426-10-0001호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이브타운 10층 10-S13호
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 중구 운서동 소재 '운서역(공항철도선)' 북서측 인근에 위치하는 '메가스타영종 제1동 제1층 제156호'에 대한 화성새마을금고에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
	
소재지	인천광역시 중구 운서동 2803-1 (인천광역시 중구 신도시남로142번길 6)
건물명 및 층·호수	메가스타영종 제1동 제1층 제156호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2017.10.20
주 용 도	숙박시설(호텔), 업무시설(오피스텔), 판매시설(상점)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
가	메가스타영종 1/1/156	79.1321	71.8692	151.0013	52.4	19.4809	판매시설(상점)

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 04월 29일**입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 **2024년 04월 29일**에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 조합의 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니, 업무 진행시 참고바랍니다.

다. 이 감정평가서는 상기 명시한 감정평가 목적 외의 타 목적에 사용하거나 타인(의뢰인이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 (주)대한감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

<p>제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]</p>	<p>감정평가법인 등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>
--------------------------------------	---

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	운서동 2803-1	메가스타영종 1/1/117	42.4343	2022.12.12	591,000,000	약 13,900,000	판매시설 (상점)
				2017.10.20			
b	운서동 2803-1	메가스타영종 1/1/122	40.07	2021.11.04	590,000,000	약 14,700,000	판매시설 (상점)
				2017.10.20			
c	운서동 3092-3	더에스 클라우드 에이/1/101	49.7	2023.02.24	663,400,000	약 13,300,000	소매점
				2019.12.20			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

소재지·건물명 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적
운서동 2803-1 메가스타영종 1/1/156	79.1321	2021.10.28	987,000,000	약 12,500,000	공매

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	운서동 2803-1	메가스타영종 1/1/168	101.7	공매	2021.10.28	1,269,000,000	약 12,500,000	판매시설 (상점)
					2017.10.20			
㉡	운서동 2803-1	메가스타영종 1/1/156	79.1321	공매	2021.10.28	987,000,000	약 12,500,000	판매시설 (상점)
					2017.10.20			
㉢	운서동 2803-1	메가스타영종 1/1/154	61.9992	담보	2021.08.13	750,000,000	약 12,100,000	판매시설 (상점)
					2017.10.20			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
1층 근린생활시설	전유면적당 단가: 12,000,000원/㎡ ~ 13,000,000원/㎡ 수준

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	인천/중구 2023년 04월~2024년 03월					
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	4,009,440,000원	2,362,344,000원	58.9%	55건	12건	21.8%
오피스텔(상가)	3,260,000,000원	1,954,330,000원	59.9%	16건	4건	25%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상물건
				사용승인일			
a	운서동 2803-1	메가스타영종 1/1/117	42.4343	2022.12.12	591,000,000	약 13,900,000	가
				2017.10.20			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	기 간	자본수익률(%)	비고
가	a	2022년 4분기	-0.32	2022년 4분기 수익률
		2023년 1분기	-0.50	2023년 1분기 수익률
		2023년 2분기	-0.52	2023년 2분기 수익률
		2023년 3분기	0.05	2023년 3분기 수익률
		2023년 4분기	-0.07	2023년 4분기 수익률
		2024년 1분기	0.13	2024년 1분기 수익률
		2024년 2분기	-	2024년 2분기 수익률

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	a	인천 (집합 상가) 2022.12.12~2024.04.29	0.99064	$(1 - 0.0032 \times 20/92) \times (1 - 0.005) \times (1 - 0.0052)$ $\times (1 + 0.0005) \times (1 - 0.0007) \times (1 + 0.0013)$ $\times (1 + 0.0013 \times 29/91) \approx 0.99064$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [상업용] 본건: 가 (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)	1.00	대체로 유사함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	0.91	본건인 비교사례 대비 호별요인(전유부분의 크기 등)에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.910

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	13,900,000	1.00	0.99064	0.910	12,530,605	79.1321	991,573,088	992,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	인천광역시 중구 운서동 2803-1	메가스타영종 1/1/156	79.1321	19.4809	992,000,000	12,536,000
합 계					992,000,000	

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2024-04-29>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고					
					공 부	사 정							
1 가	인천광역시 중구 운서동 [도로명 주소] 인천광역시 중구 신도시남로 142번길 6	2803-1 메가스타 영종 제1동	숙박시설 (호텔) 업무시설 (오피 스텔) 판매시설 (상점)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 10층	지하1층	10,179.72							
					지하2층	10,174.97							
					지하3층	10,718.94							
					1층	5,835.04							
					2층	7,468.25							
					3층	6,917.67							
					4층	6,213.87							
					5층	6,213.87							
					6층	6,213.87							
					7층	6,213.87							
					8층	6,213.87							
					9층	6,213.87							
					10층	6,213.87							
					1	동 소	2803-1	대	일반상업지역	12,229.2			
								(내)	철근콘크리트구조				
								제1층 제156호		79.1321	79.1321	992,000,000	비준가액 (공용면적 71.8692㎡ 포함)
								1. 소유권		19.4809			
			----- 대지권		----- 12,229.2	19.4809							
						토지·건물	배분내역						
						토 지 :	198,400,000						
						건 물 :	793,600,000						
합 계					₩992,000,000. -								

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생설비 및 기타설비 | 7. 토지이용계획 등 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상황 | 8. 임대관계 및 기타사항 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상황 | 6. 인접 도로상태 | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 중구 운서동 소재 '운서역(공항철도선)' 북서측 인근에 위치하며, 인근은 숙박시설, 음식점, 업무용 빌딩 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 공항철도(운서역)이 소재하는 등 대중교통 이용 편의도는 보통입니다.

3. 건물의 구조 및 이용상황

가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층/지상10층 건물 내 제1층 제156호로서,
외벽 : 화강석, 복합판넬, 강화유리 마감 등,
내벽 : 몰탈 위 페인팅 및 내부 인테리어 마감 등,
창호 : 칼라 샷시 창호 등입니다.

나. 이용상태

기호(가) : 판매시설(상점) 용도입니다.

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전 등을 갖추고 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생설비 및 기타설비 | 7. 토지이용계획 등 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상황 | 8. 임대관계 및 기타사항 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상황 | 6. 인접 도로상태 | |

5. 토지의 형상 및 이용상황

인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 상·업무용 건물 부지로 이용 중입니다.

6. 인접 도로상태

본건 동측 및 서측으로 광대로변, 북측으로 종로변에 각각 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 등

일반상업지역, 지구단위계획구역, 도로(접합), 시가지조성사업지역, 경제자유구역(2015-12-30)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 장애물제한표면구역(2012-06-11)(수평표면)<공항시설법>, 성장관리권역(2014-08-05)<수도권정비계획법>

8. 임대관계 및 기타사항

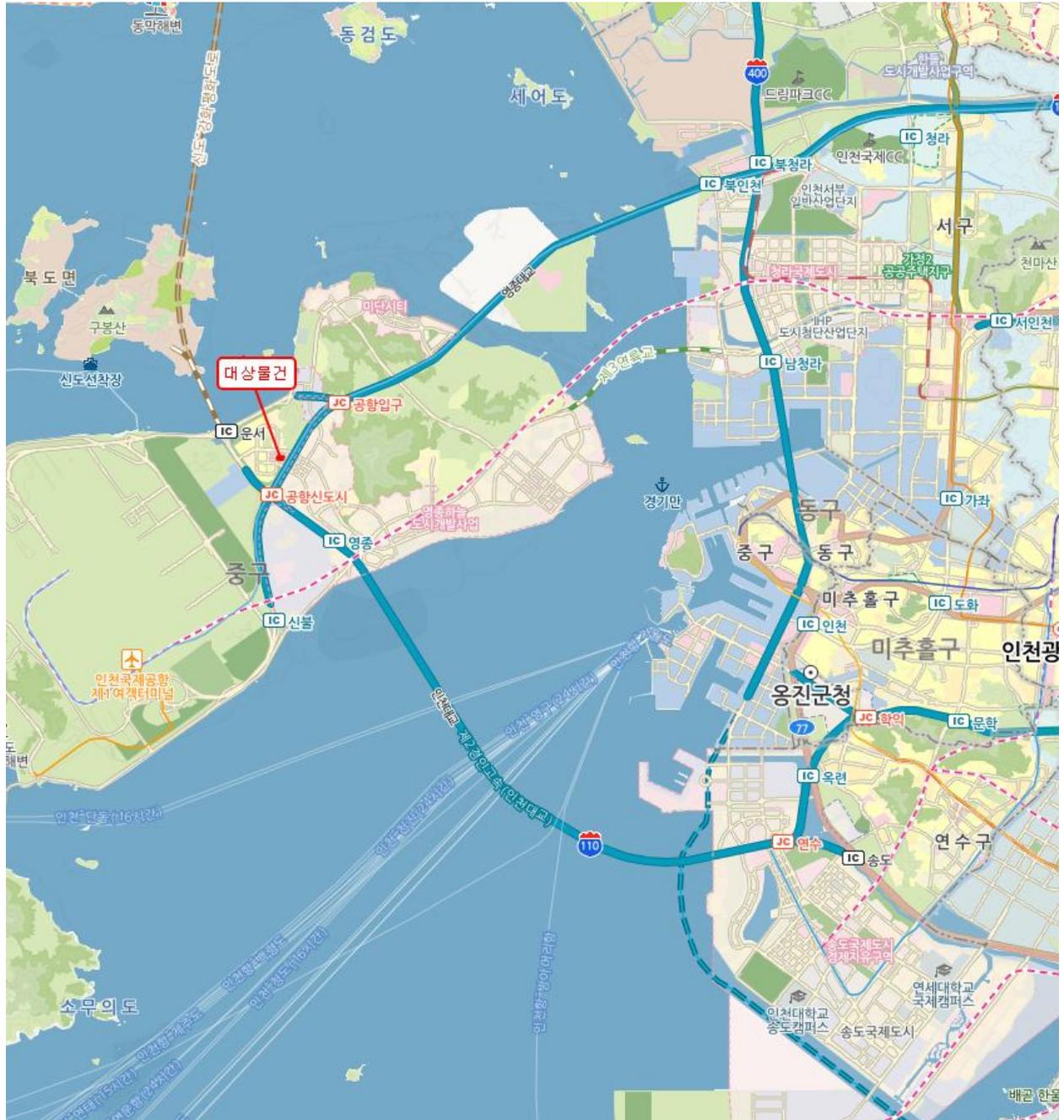
가. 임대관계 : 후첨 “내부구조도 및 임대상황” 참조하시기 바랍니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지

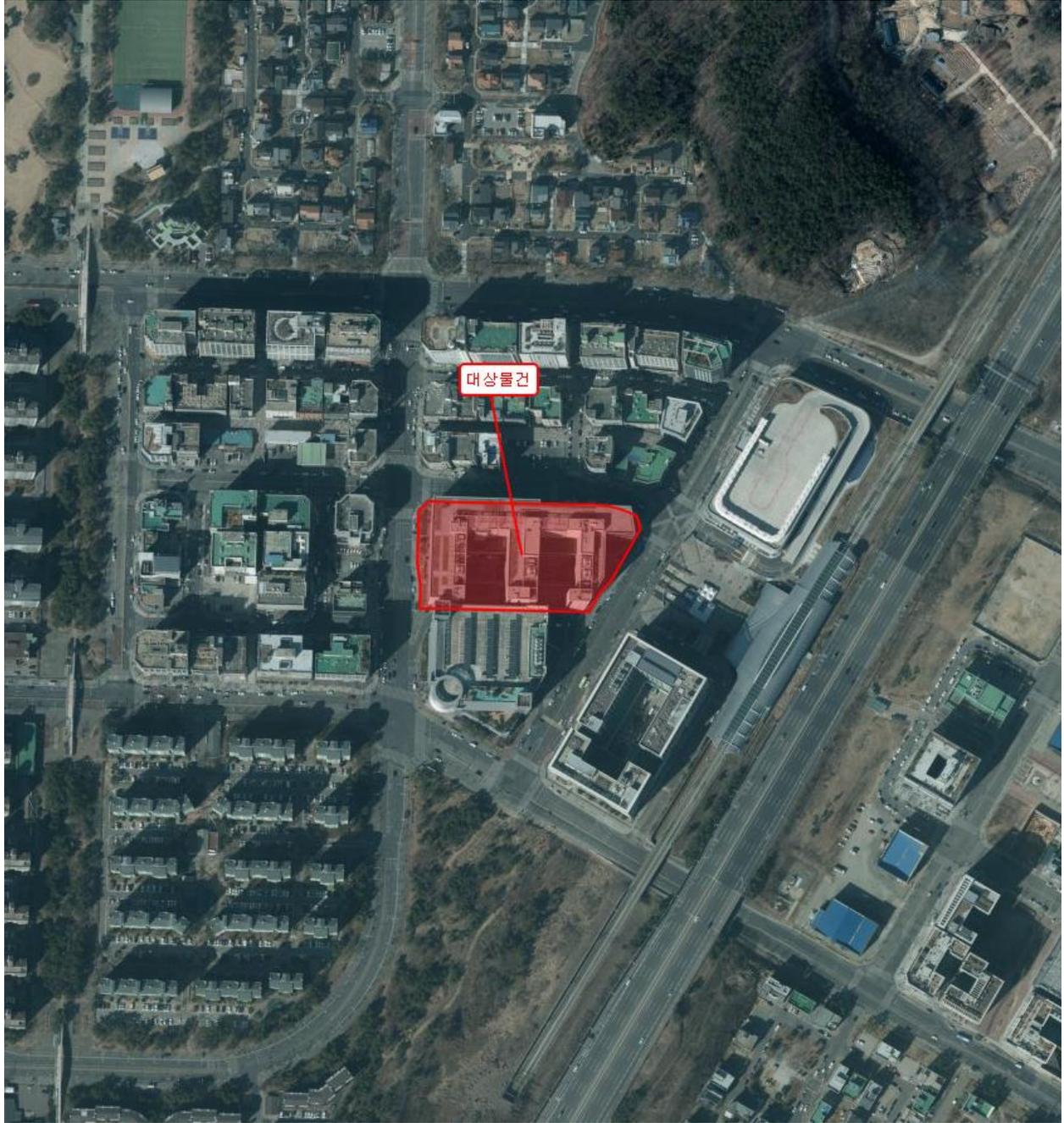
인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제1층 제156호



항공 위치도

소재지

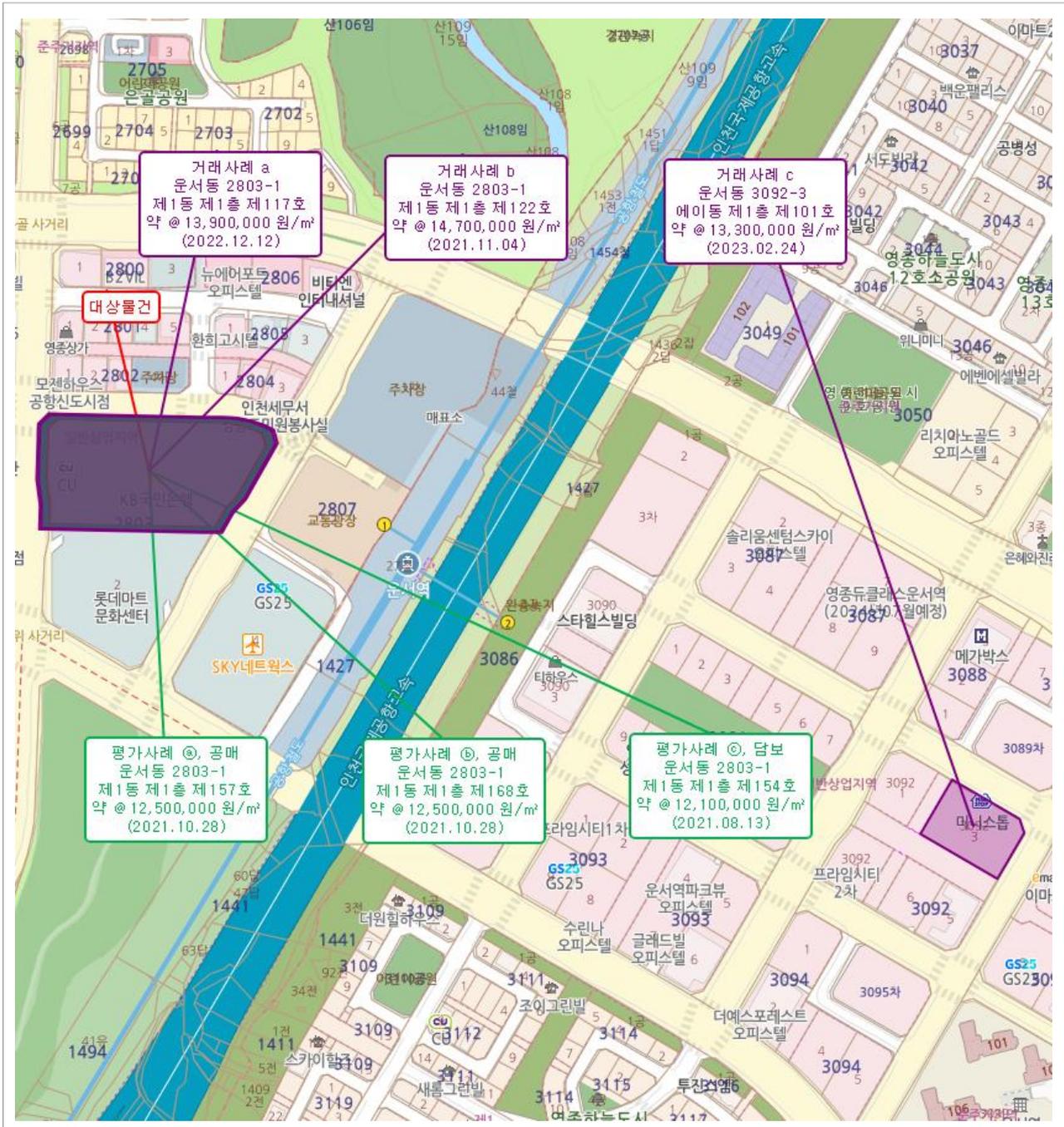
인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제1층 제156호



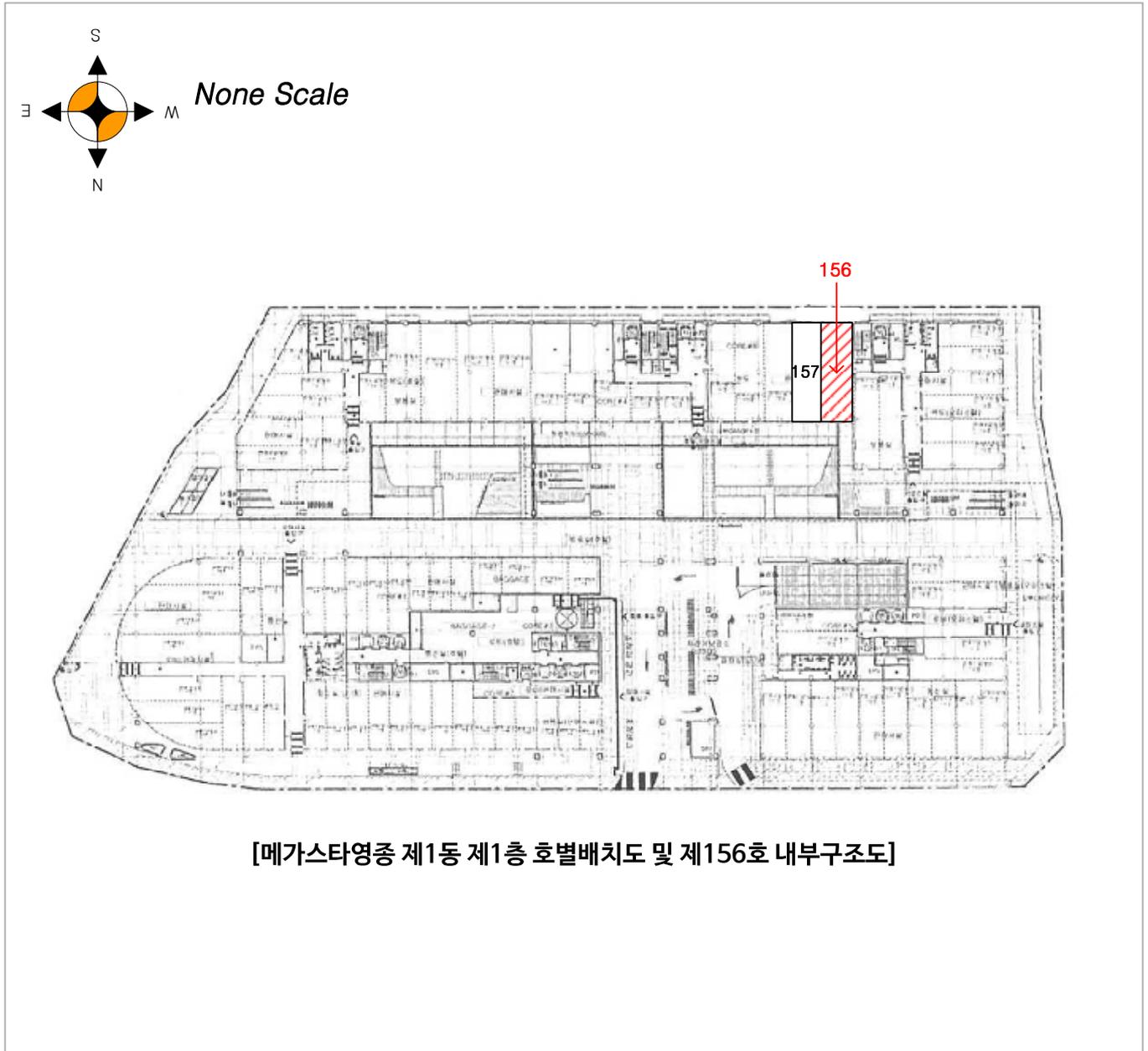
상세 위치도

소재지

인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제1층 제156호



내부구조도 및 임대상황



임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월 임대료		
제156호		미	상.		
		/			
합계		-	-		

사진 용지



대상물건 전경



대상물건 주위환경

사진 용지



대상물건 기호(가)



대상물건 기호(가) 내부

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제1층 제157호
의뢰인	화성새마을금고 이사장
감정평가서 번호	대한 제240424-10-0023호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파라다이스빌딩 10층 10-S13호
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 중구 운서동 소재 '운서역(공항철도선)' 북서측 인근에 위치하는 '메가스타영종 제1동 제1층 제157호'에 대한 화성새마을금고에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
	
소재지	인천광역시 중구 운서동 2803-1 (인천광역시 중구 신도시남로142번길 6)
건물명 및 층·호수	메가스타영종 제1동 제1층 제157호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2017.10.20
주 용 도	숙박시설(호텔), 업무시설(오피스텔), 판매시설(상점)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
가	메가스타영종 1/1/157	84.75	76.9714	161.7214	52.4	20.8639	판매시설(상점)

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 04월 29일**입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 **2024년 04월 29일**에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 조합의 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니, 업무 진행시 참고바랍니다.

다. 이 감정평가서는 상기 명시한 감정평가 목적 외의 타 목적에 사용하거나 타인(의뢰인이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 (주)대한감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

<p>제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]</p>	<p>감정평가법인 등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>
--------------------------------------	---

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	운서동 2803-1	메가스타영종 1/1/117	42.4343	2022.12.12	591,000,000	약 13,900,000	판매시설 (상점)
				2017.10.20			
b	운서동 2803-1	메가스타영종 1/1/122	40.07	2021.11.04	590,000,000	약 14,700,000	판매시설 (상점)
				2017.10.20			
c	운서동 3092-3	더에스 클라우드 에이/1/101	49.7	2023.02.24	663,400,000	약 13,300,000	소매점
				2019.12.20			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

소재지·건물명 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적
운서동 2803-1 메가스타영종 1/1/157	84.75	2021.10.28	1,057,000,000	약 12,500,000	공매

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	운서동 2803-1	메가스타영종 1/1/168	101.7	공매	2021.10.28	1,269,000,000	약 12,500,000	판매시설 (상점)
					2017.10.20			
㉡	운서동 2803-1	메가스타영종 1/1/156	79.1321	공매	2021.10.28	987,000,000	약 12,500,000	판매시설 (상점)
					2017.10.20			
㉢	운서동 2803-1	메가스타영종 1/1/154	61.9992	담보	2021.08.13	750,000,000	약 12,100,000	판매시설 (상점)
					2017.10.20			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
1층 근린생활시설	전유면적당 단가: 12,000,000원/㎡ ~ 13,000,000원/㎡ 수준

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	인천/중구 2023년 04월~2024년 03월					
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	4,009,440,000원	2,362,344,000원	58.9%	55건	12건	21.8%
오피스텔(상가)	3,260,000,000원	1,954,330,000원	59.9%	16건	4건	25%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상물건
				사용승인일			
a	운서동 2803-1	메가스타영종 1/1/117	42.4343	2022.12.12	591,000,000	약 13,900,000	가
				2017.10.20			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	기 간	자본수익률(%)	비고
가	a	2022년 4분기	-0.32	2022년 4분기 수익률
		2023년 1분기	-0.50	2023년 1분기 수익률
		2023년 2분기	-0.52	2023년 2분기 수익률
		2023년 3분기	0.05	2023년 3분기 수익률
		2023년 4분기	-0.07	2023년 4분기 수익률
		2024년 1분기	0.13	2024년 1분기 수익률
		2024년 2분기	-	2024년 2분기 수익률

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	a	인천 (집합 상가) 2022.12.12~2024.04.29	0.99064	$(1 - 0.0032 \times 20/92) \times (1 - 0.005) \times (1 - 0.0052) \\ \times (1 + 0.0005) \times (1 - 0.0007) \times (1 + 0.0013) \\ \times (1 + 0.0013 \times 29/91) \approx 0.99064$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [상업용] 본건: 가 (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)	1.00	대체로 유사함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	0.91	본건인 비교사례 대비 호별요인(전유부분의 크기 등)에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.910

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	13,900,000	1.00	0.99064	0.910	12,530,605	84.75	1,061,968,774	1,060,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	인천광역시 중구 운서동 2803-1	메가스타영종 1/1/157	84.75	20.8639	1,060,000,000	12,507,375
합 계		1,060,000,000				

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2024-04-29>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	인천광역시 중구 운서동 [도로명 주소] 인천광역시 중구 신도시남로 142번길 6	2803-1 메가스타 영종 제1동	숙박시설 (호텔) 업무시설 (오피 스텔) 판매시설 (상점)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 10층	지하1층	10,179.72			
					지하2층	10,174.97			
					지하3층	10,718.94			
					1층	5,835.04			
					2층	7,468.25			
					3층	6,917.67			
					4층	6,213.87			
					5층	6,213.87			
					6층	6,213.87			
					7층	6,213.87			
					8층	6,213.87			
					9층	6,213.87			
					10층	6,213.87			
					대	12,229.2			
					(내)				
					철근콘크리트구조 제1층 제15호	84.75	84.75	1,060,000,000	비준가액 (공용면적 76.9714㎡ 포함)
					1. 소유권	20.8639			
----- 대지권	----- 12,229.2	20.8639							
			토지·건물	배분내역					
			토 지 :	212,000,000					
			건 물 :	848,000,000					
합 계					₩1,060,000,000. -				

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생설비 및 기타설비 | 7. 토지이용계획 등 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상황 | 8. 임대관계 및 기타사항 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상황 | 6. 인접 도로상태 | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 중구 운서동 소재 '운서역(공항철도선)' 북서측 인근에 위치하며, 인근은 숙박시설, 음식점, 업무용 빌딩 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 공항철도(운서역)이 소재하는 등 대중교통 이용 편의도는 보통입니다.

3. 건물의 구조 및 이용상황

가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층/지상10층 건물 내 제1층 제157호로서,
외벽 : 화강석, 복합판넬, 강화유리 마감 등,
내벽 : 몰탈 위 페인팅 및 내부 인테리어 마감 등,
창호 : 칼라 샷시 창호 등입니다.

나. 이용상태

기호(가) : 판매시설(상점) 용도입니다.

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전 등을 갖추고 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

2. 교통상황

3. 건물의 구조 및 이용상황

4. 위생설비 및 기타설비

5. 토지의 형상 및 이용상황

6. 인접 도로상태

7. 토지이용계획 등

8. 임대관계 및 기타사항

5. 토지의 형상 및 이용상황

인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 상업·업무용 건물 부지로 이용 중입니다.

6. 인접 도로상태

본건 동측 및 서측으로 광대로변, 북측으로 종로변에 각각 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 등

일반상업지역, 지구단위계획구역, 도로(접합), 시가지조성사업지역, 경제자유구역(2015-12-30)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 장애물제한표면구역(2012-06-11)(수평표면)<공항시설법>, 성장관리권역(2014-08-05)<수도권정비계획법>

8. 임대관계 및 기타사항

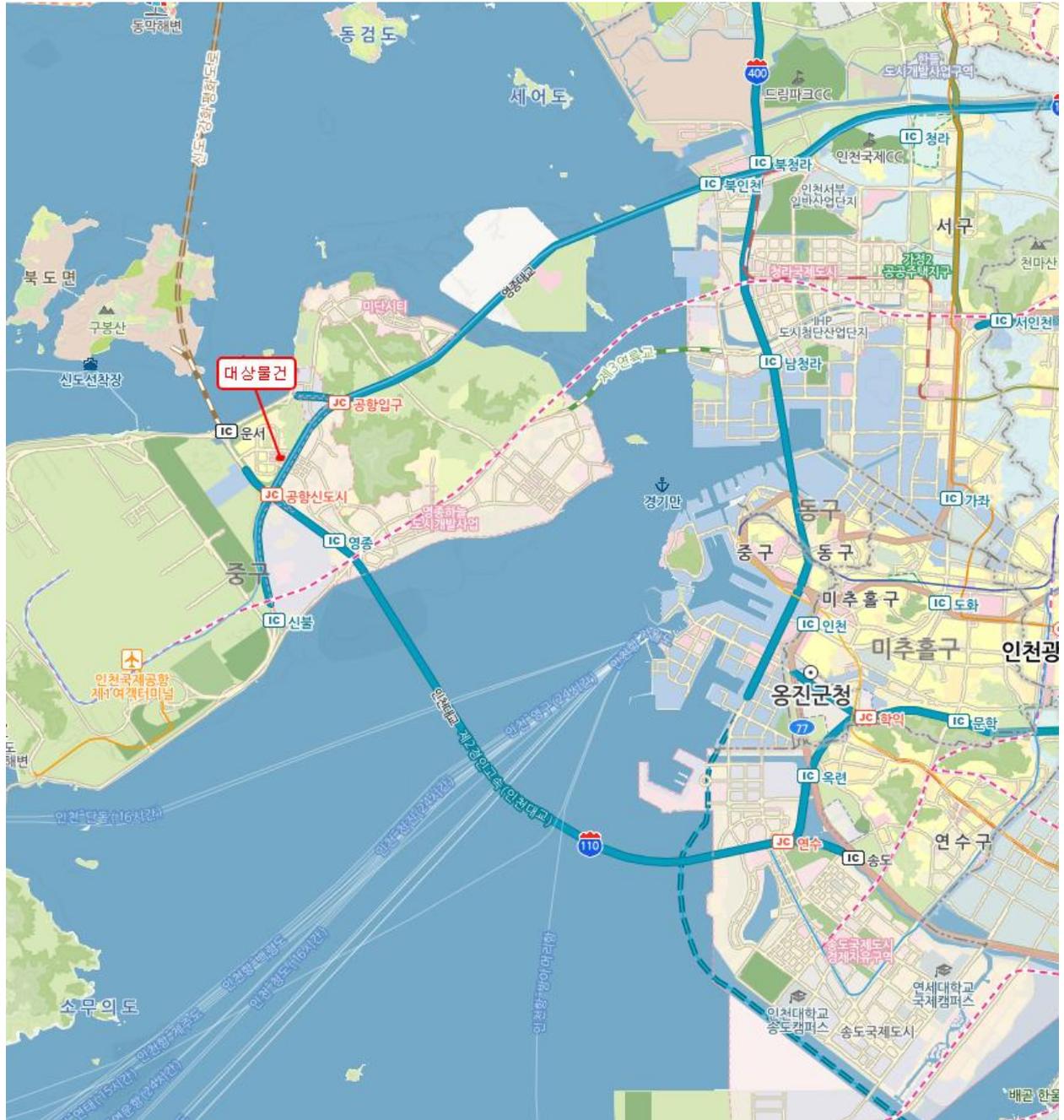
가. 임대관계 : 후첨 “내부구조도 및 임대상황” 참조하시기 바랍니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지

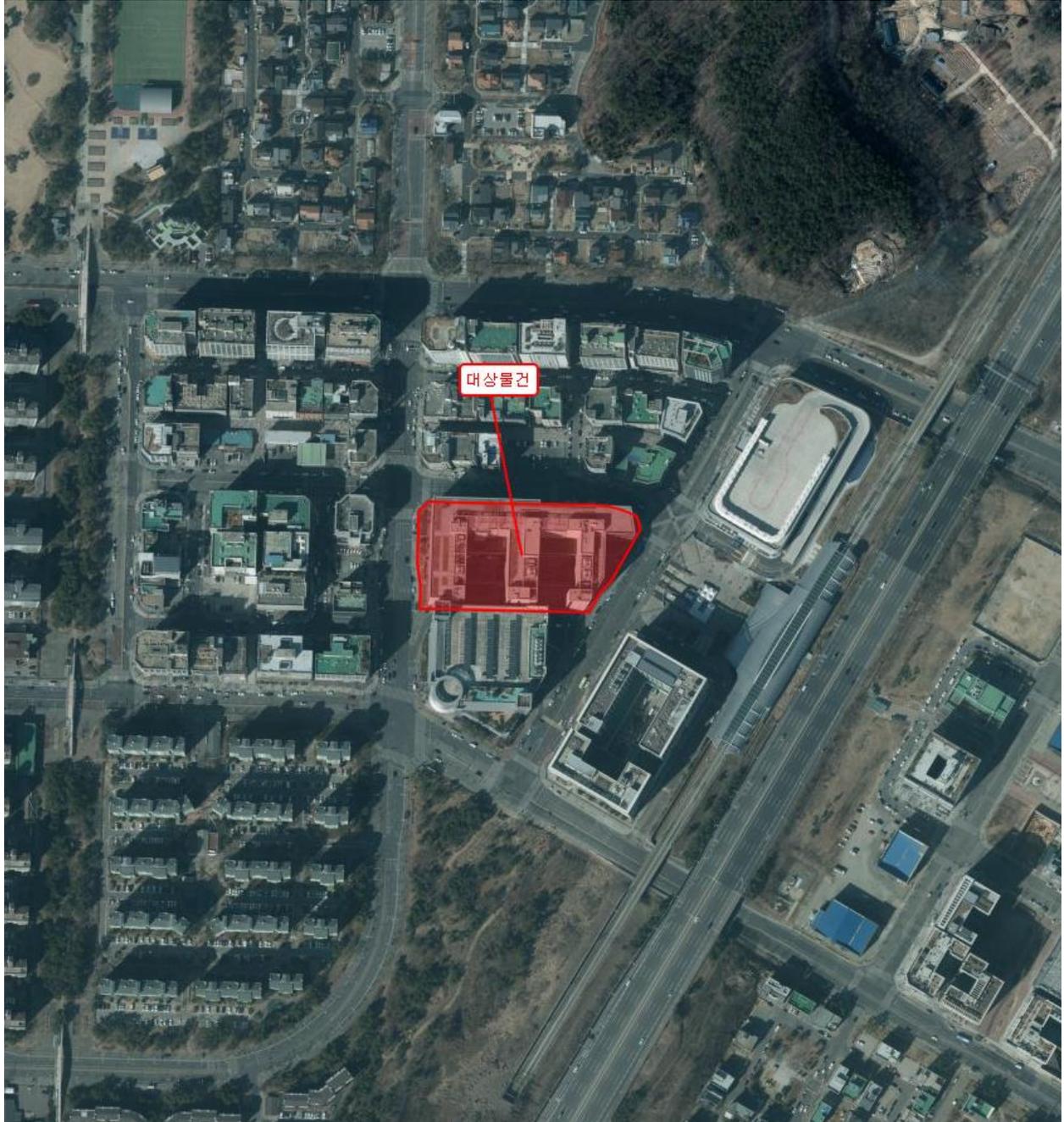
인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제1층 제157호



항공 위치도

소재지

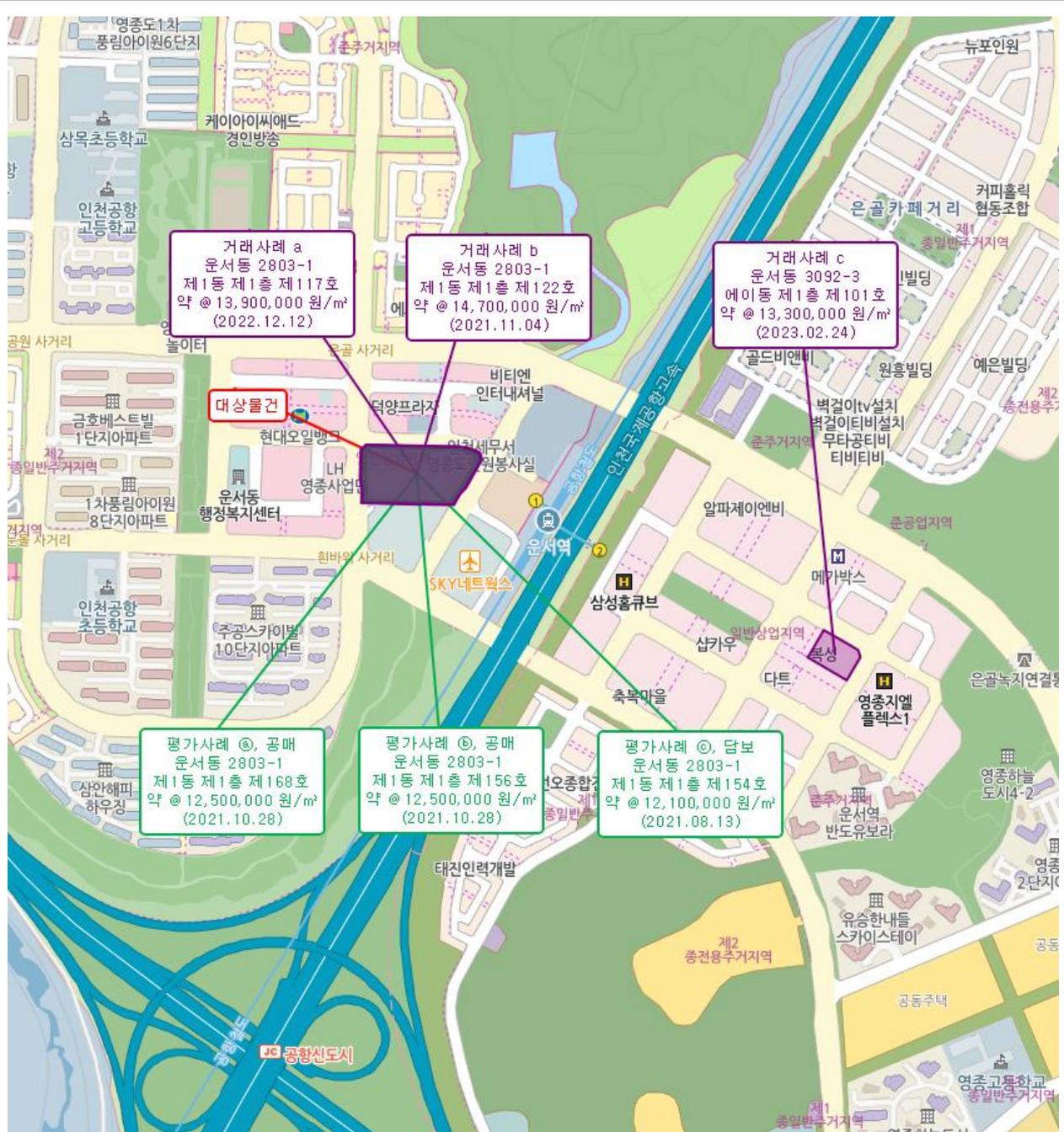
인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제1층 제157호



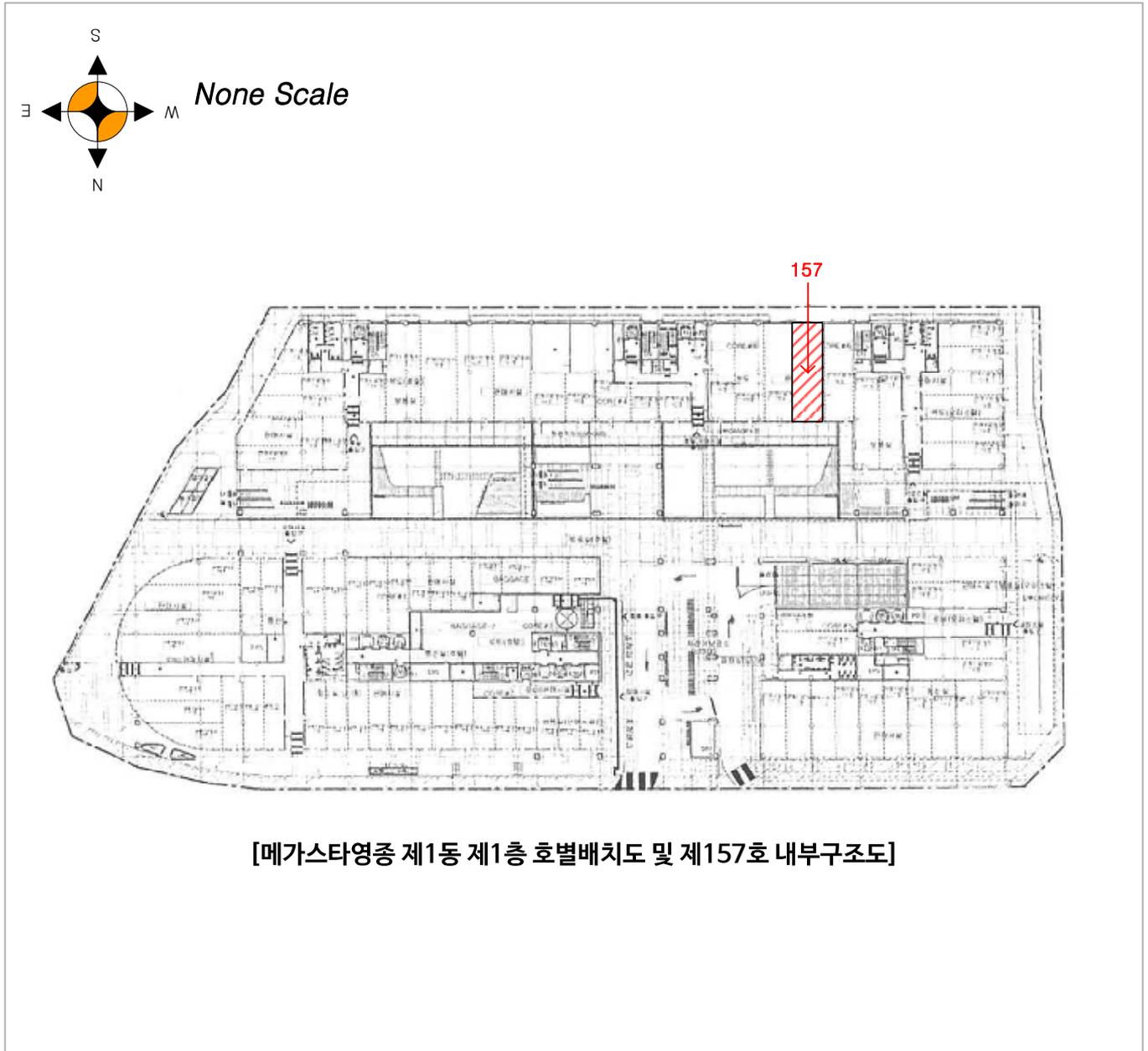
상세 위치도

소재지

인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제1층 제157호



내부구조도 및 임대상황



임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월 임대료		
제157호		미	상.		
		/			
합계		-	-		

사진 용지



대상물건 전경



대상물건 주위환경

사진 용지



대상물건 기호(가)



대상물건 기호(가) 내부

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제1층 제168호
의뢰인	화성새마을금고 이사장
감정평가서 번호	대한 제240425-10-0031호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이브타운 10층 10-S13호
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 중구 운서동 소재 '운서역(공항철도선)' 북서측 인근에 위치하는 '메가스타영종 제1동 제1층 제168호'에 대한 화성새마을금고에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
소재지	인천광역시 중구 운서동 2803-1 (인천광역시 중구 신도시남로142번길 6)
건물명 및 층·호수	메가스타영종 제1동 제1층 제168호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2017.10.20
주 용 도	숙박시설(호텔), 업무시설(오피스텔), 판매시설(상점)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대상상 용 도
가	메가스타영종 1/1/168	101.70	92.3657	194.0657	52.4	25.0367	판매시설(상점)

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 04월 29일**입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 **2024년 04월 29일**에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건의 내부구조는 현장조사 당시 임차인의 부재 등의 이유로 확인하지 못하여 귀 금고와 협의 하에 집합건축물대장상 현황 평면도에 의거하여 확인하였습니다.

다. 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분 건물과 대지사용 권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 조합의 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하였으니, 업무 진행시 참고바랍니다.

라. 이 감정평가서는 상기 명시한 감정평가 목적 외의 타 목적에 사용하거나 타인(의뢰인이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 (주)대한감정평가 법인은 책임을 지지 않습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

<p>제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]</p>	<p>감정평가법인 등은 「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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>
--------------------------------------	---

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	운서동 2803-1	메가스타영종 1/1/117	42.4343	2022.12.12	591,000,000	약 13,900,000	판매시설 (상점)
				2017.10.20			
b	운서동 2803-1	메가스타영종 1/1/122	40.07	2021.11.04	590,000,000	약 14,700,000	판매시설 (상점)
				2017.10.20			
c	운서동 3092-3	더에스 클라우드 에이/1/101	49.7	2023.02.24	663,400,000	약 13,300,000	소매점
				2019.12.20			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

소재지·건물명 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적
운서동 2803-1 메가스타영종 1/1/168	101.70	2021.10.28	1,269,000,000	약 12,500,000	공매

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	운서동 2803-1	메가스타영종 1/1/168	101.7	공매	2021.10.28	1,269,000,000	약 12,500,000	판매시설 (상점)
					2017.10.20			
㉡	운서동 2803-1	메가스타영종 1/1/156	79.1321	공매	2021.10.28	987,000,000	약 12,500,000	판매시설 (상점)
					2017.10.20			
㉢	운서동 2803-1	메가스타영종 1/1/154	61.9992	담보	2021.08.13	750,000,000	약 12,100,000	판매시설 (상점)
					2017.10.20			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
1층 근린생활시설	전유면적당 단가: 12,000,000원/㎡ ~ 13,000,000원/㎡ 수준

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	인천/중구 2023년 04월~2024년 03월					
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린상가	4,009,440,000원	2,362,344,000원	58.9%	55건	12건	21.8%
오피스텔(상가)	3,260,000,000원	1,954,330,000원	59.9%	16건	4건	25%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상물건
				사용승인일			
a	운서동 2803-1	메가스타영종 1/1/117	42.4343	2022.12.12	591,000,000	약 13,900,000	가
				2017.10.20			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	기 간	자본수익률(%)	비고
가	a	2022년 4분기	-0.32	2022년 4분기 수익률
		2023년 1분기	-0.50	2023년 1분기 수익률
		2023년 2분기	-0.52	2023년 2분기 수익률
		2023년 3분기	0.05	2023년 3분기 수익률
		2023년 4분기	-0.07	2023년 4분기 수익률
		2024년 1분기	0.13	2024년 1분기 수익률
		2024년 2분기	-	2024년 2분기 수익률

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	a	인천 (집합 상가) 2022.12.12~2024.04.29	0.99064	$(1 - 0.0032 \times 20/92) \times (1 - 0.005) \times (1 - 0.0052) \\ \times (1 + 0.0005) \times (1 - 0.0007) \times (1 + 0.0013) \\ \times (1 + 0.0013 \times 29/91) \approx 0.99064$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [상업용] 본건: 가 (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)	1.00	대체로 유사함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	0.91	본건인 비교사례 대비 호별요인(전유부분의 크기 등)에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.910

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	13,900,000	1.00	0.99064	0.910	12,530,605	101.70	1,274,362,529	1,270,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	인천광역시 중구 운서동 2803-1	메가스타영종 1/1/168	101.70	25.0367	1,270,000,000	12,487,709
합 계		1,270,000,000				

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2024-04-29>

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고					
					공 부	사 정							
1 가	인천광역시 중구 운서동 [도로명 주소] 인천광역시 중구 신도시남로 142번길 6	2803-1 메가스타 영종 제1동	숙박시설 (호텔) 업무시설 (오피 스텔) 판매시설 (상점)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 10층	지하1층	10,179.72							
					지하2층	10,174.97							
					지하3층	10,718.94							
					1층	5,835.04							
					2층	7,468.25							
					3층	6,917.67							
					4층	6,213.87							
					5층	6,213.87							
					6층	6,213.87							
					7층	6,213.87							
					8층	6,213.87							
					9층	6,213.87							
					10층	6,213.87							
					1	동 소	2803-1	대	일반상업지역	12,229.2			
								(내)	철근콘크리트구조				
								제1층 제168호		101.70	101.70	1,280,000,000	비준가액 (공용면적 92.3657㎡ 포함)
								1. 소유권		25.0367			
			----- 대지권		----- 12,229.2	25.0367							
						토지·건물	배분내역						
						토 지 :	256,000,000						
						건 물 :	1,024,000,000						
합 계					₩1,280,000,000. -								

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생설비 및 기타설비 | 7. 토지이용계획 등 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상황 | 8. 임대관계 및 기타사항 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상황 | 6. 인접 도로상태 | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 중구 운서동 소재 '운서역(공항철도선)' 북서측 인근에 위치하며, 인근은 숙박시설, 음식점, 업무용 빌딩 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 공항철도(운서역)이 소재하는 등 대중교통 이용 편의도는 보통입니다.

3. 건물의 구조 및 이용상황

가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층/지상10층 건물 내 제1층 제168호로서,
외벽 : 화강석, 복합판넬, 강화유리 마감 등,
내벽 : 몰탈 위 페인팅 및 내부 인테리어 마감 등,
창호 : 칼라 샷시 창호 등입니다.

나. 이용상태

기호(가) : 판매시설(상점) 용도입니다.

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전 등을 갖추고 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생설비 및 기타설비 | 7. 토지이용계획 등 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상황 | 8. 임대관계 및 기타사항 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상황 | 6. 인접 도로상태 | |

5. 토지의 형상 및 이용상황

인접지 및 인접도로 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 상·업무용 건물 부지로 이용 중입니다.

6. 인접 도로상태

본건 동측 및 서측으로 광대로변, 북측으로 종로변에 각각 접하고 있습니다.

7. 토지이용계획 등

일반상업지역, 지구단위계획구역, 도로(접합), 시가지조성사업지역, 경제자유구역(2015-12-30)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 장애물제한표면구역(2012-06-11)(수평표면)<공항시설법>, 성장관리권역(2014-08-05)0<수도권정비계획법>

8. 임대관계 및 기타사항

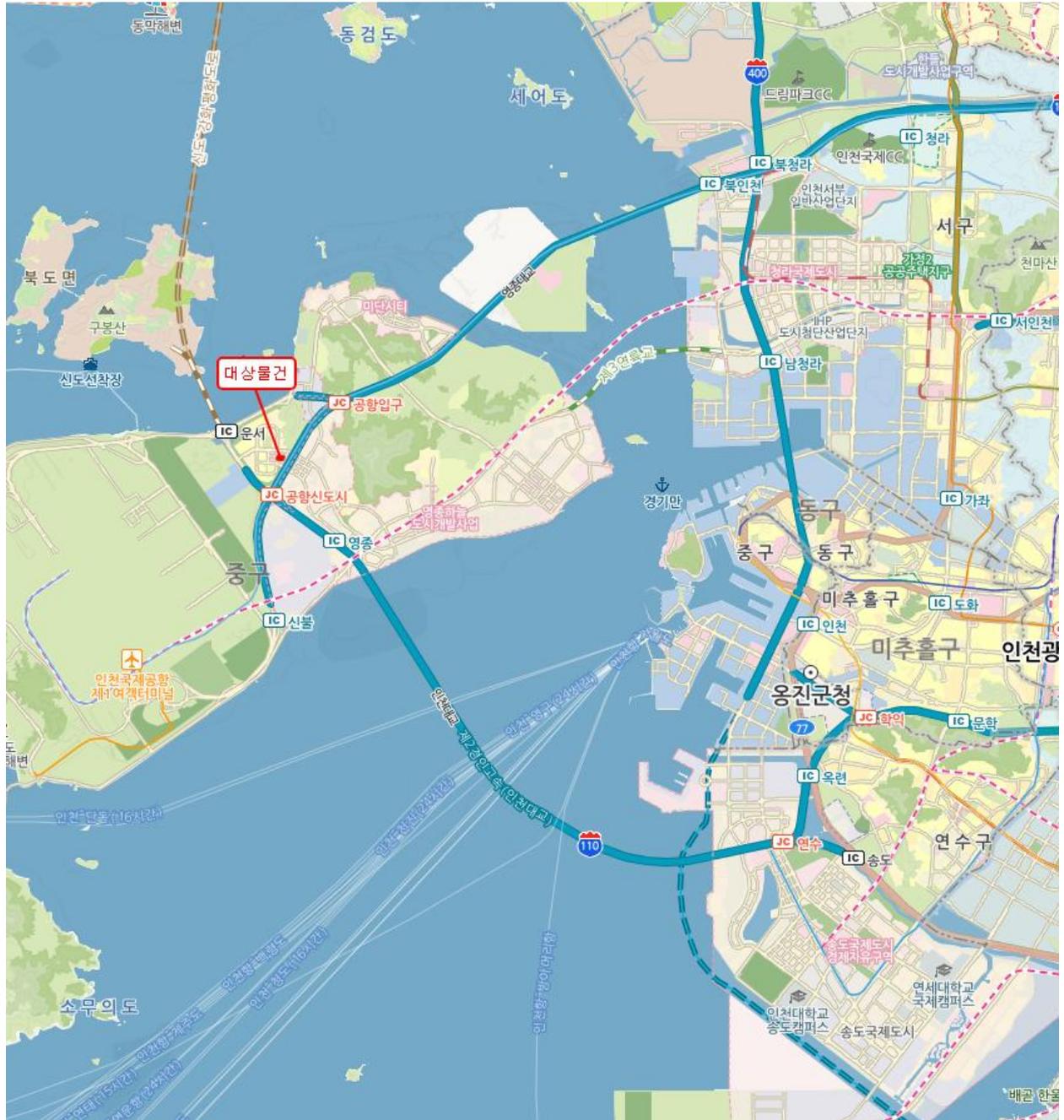
가. 임대관계 : 후첨 “내부구조도 및 임대상황” 참조하시기 바랍니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지

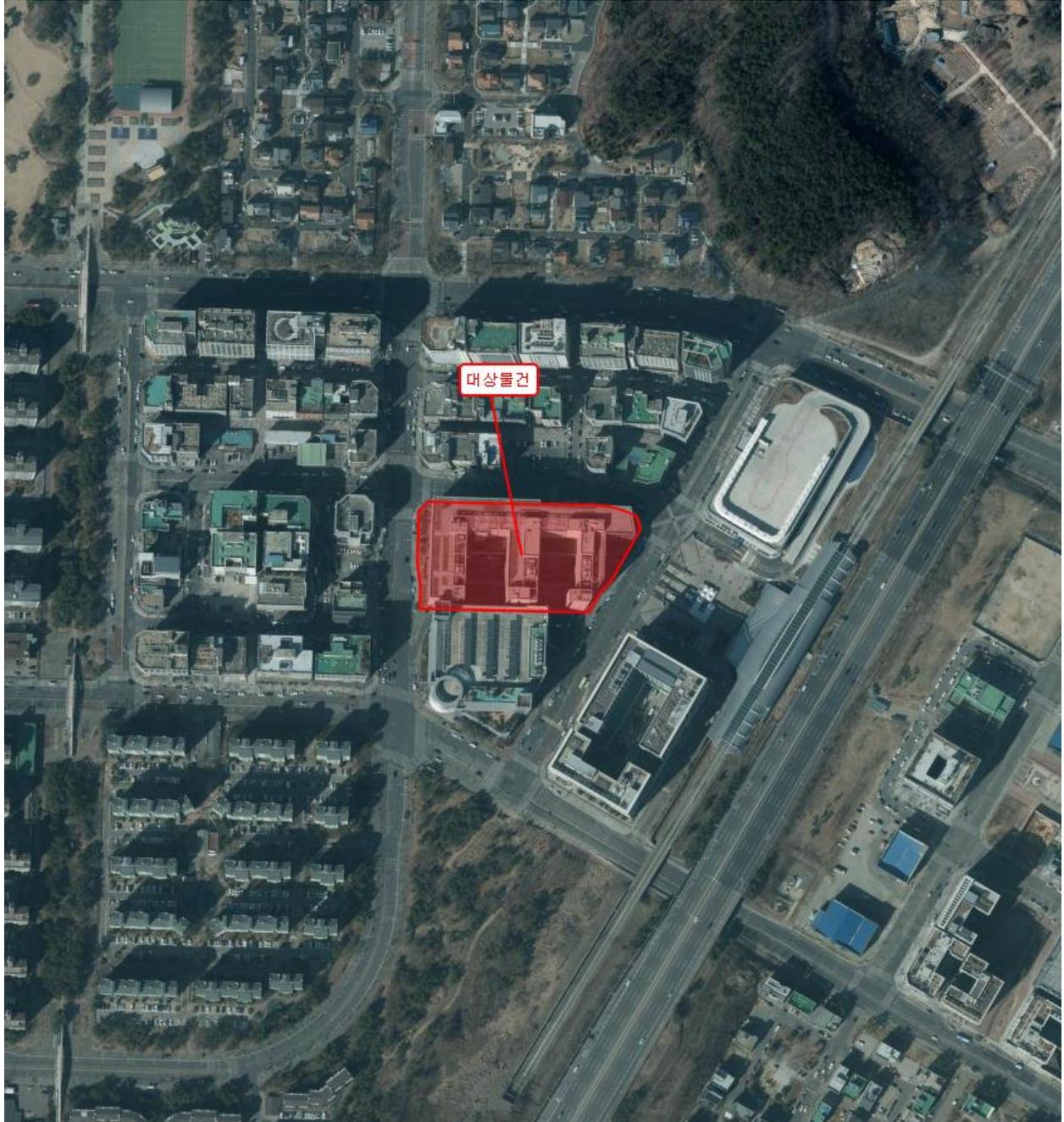
인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제1층 제168호



항공 위치도

소재지

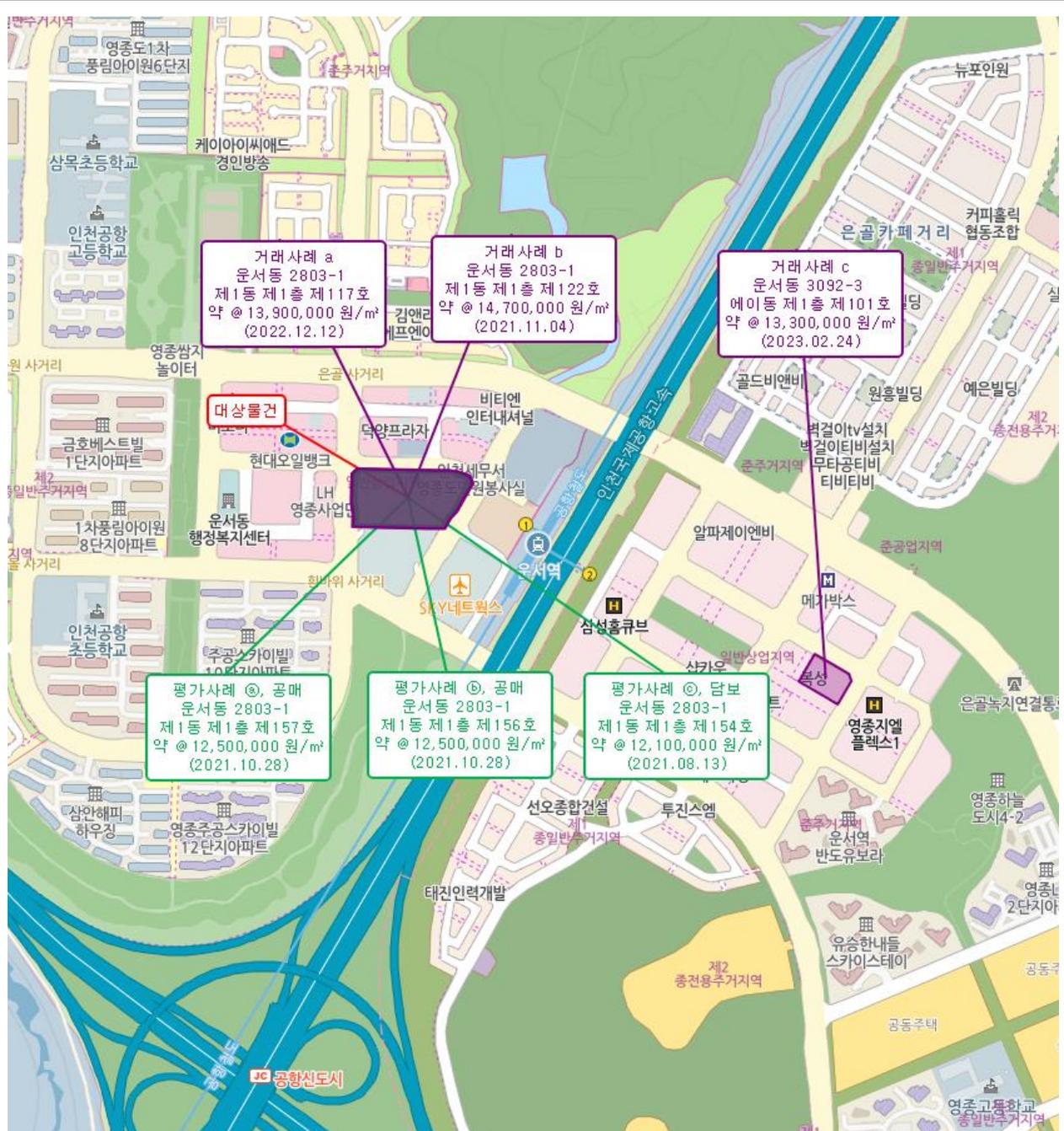
인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제1층 제168호



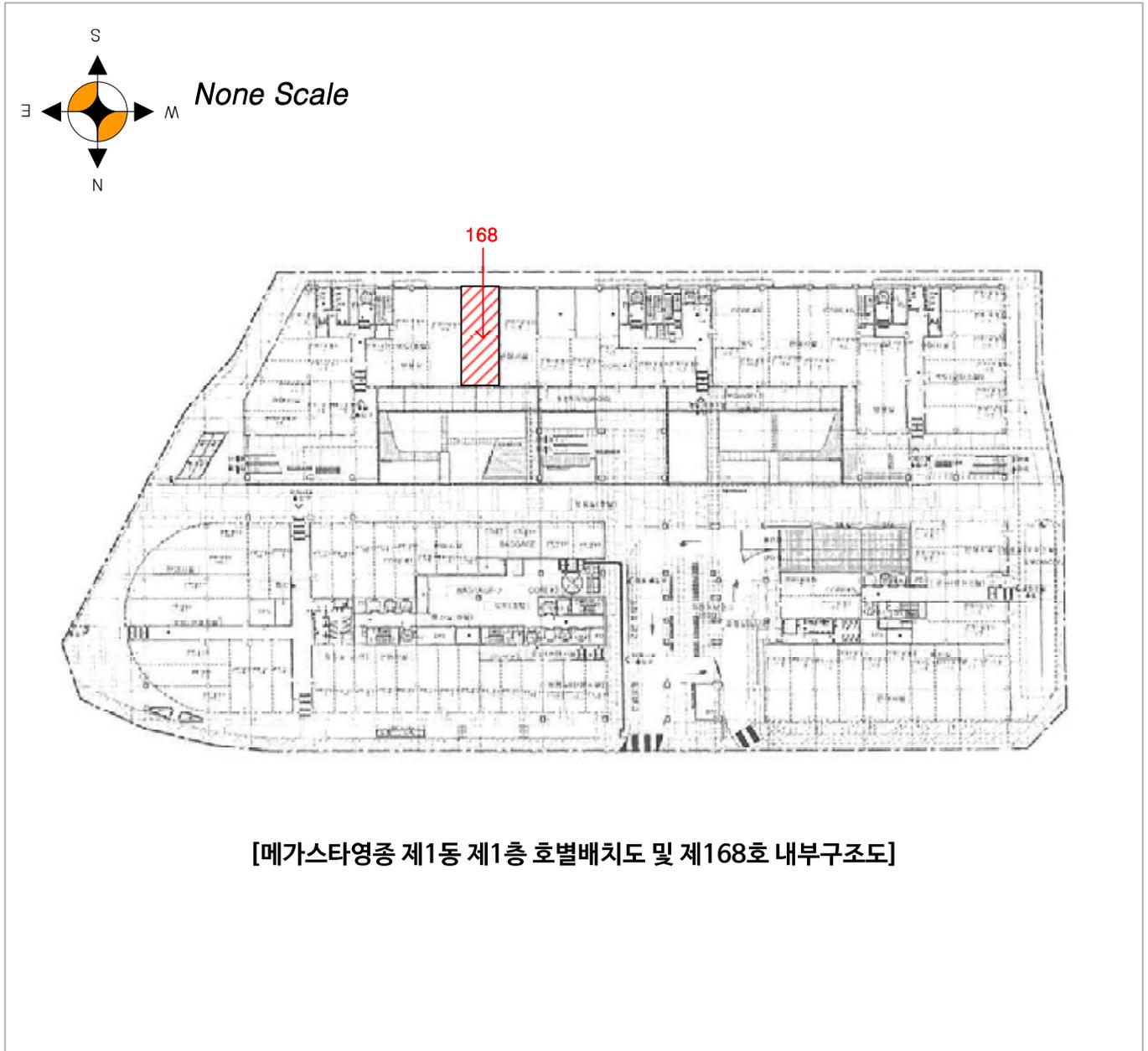
상세 위치도

소재지

인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제1층 제168호



내부구조도 및 임대상황



임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월 임대료		
제168호		미	상.		
		/			
합계		-	-		

사진 용지



대상물건 전경



대상물건 주위환경

사진 용지



대상물건 기호(가)