감정평가서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 :	**한강새마을금고 이사장**
건 명 :	**(인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제5층 제에스알-526호 외)**
평가서번호 :	**중 앙 092025-0512-006**

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

㈜중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd

경기도 수원시 장안구 경수대로 1131 ,2층 (이목동)

경기지사 : T) 031-254-5700 F) 031-254-5954

032-327-2277 032-327-2288

e-mail : jungang15@kapaland.co.kr

home-page : http://www.jaa.co.kr

인 증 서 번 호	제25-0526-018호
발 행 일 자	2025.05.26

감정평가 심사인증서

본지사명	경기지사	감정평가서번호	092025-0512-006
감정평가액	金 오십이억사천팔백만원정 (\ 5,248,000,000.-)		
제출처	한강새마을금고		
담당평가사	최락필	기준시점	2025.05.14
물건종별	토지건물(기본)	평가목적	공매
물건소재지 (소재지명)	인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제5층 제에스알-526호 외		

◆ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당법인의 심사운영규정 제10조 및 제15조에 의한 본사 전담심사역 및 심사위원회의 심사대상 해당물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 상기 제반 심사사항이 적법·적정한 것으로 확인합니다.

감 정 평 가 심 사 위 원 회 위 원 장

본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 당법인 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주) 중 앙 감 정 평 가 법 인 대 표 이 사

092025-0512-006

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 최 락 필 최 락 필

(주)중앙감정평가법인 경기지사장 박 용 호

감정평가액	**오십이억사천팔백만원정 (\ 5,248,000,000.-)**			
의 뢰 인	한강새마을금고 이사장	감정평가목적	공매	
제 출 처	한강새마을금고 코리아신탁(주)	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	코리아신탁(주)	감정평가조건	--	
목 록 표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
		2025.05.14	**2025.05.14**	**2025.05.23**

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	**30**개호	구분건물 이	**30**개호 하 여	- 백	**5,248,000,000**
	합 계					**\ 5,248,000,000**

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 · 날인합니다.

심사자 : 감정평가사 김 응 길 김 응 길

092025-0512-006

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	인천광역시 중구 운서동	2803-1 메가스타 영종	숙박시설 (호텔) 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층				
	인천광역시 [도로명주소] 신도시남로 142번길 6 (운서동)		판매시설 (상점)	지하1층 지하2층 지하3층 1층 2층 3층 4층 ~ 10층 각	10,179.72 10,174.97 10,718.94 5,835.04 7,468.25 6,917.67 6,213.87			
1	"	2803-1	대	일반상업지역	12,229.2			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제에스알-526호	20.3562	20.3562	115,000,000	공용면적 :22.4685㎡
				1 소유권대지권	5.5249 12,229.2x------- 12,229.2	5.5249		
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 34,500,000 80,500,000	
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제에스알-543호	40.364	40.364	195,000,000	공용면적 :44.5526㎡

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 (원)	비고
					10.9552			
				1 소유권대지권	**12,229.2x-------**	**10.9552**		
					12,229.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	**58,500,000**	
						건 물:	**136,500,000**	
				(내)				
(3)				철근콘크리트구조				
				제**5**층	**40.364**	**40.364**	**195,000,000**	공용면적
				제에스알-**544**호				**:44.5526**㎡
					10.9552			
				1 소유권대지권	**12,229.2x-------**	**10.9552**		
					12,229.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	**58,500,000**	
						건 물:	**136,500,000**	
				(내)				
(4)				철근콘크리트구조				
				제**5**층	**46.084**	**46.084**	**222,000,000**	공용면적
				제에스알-**545**호				**:50.8662**㎡
					12.5077			
				1 소유권대지권	**12,229.2x-------**	**12.5077**		
					12,229.2			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	**66,600,000**	
						건 물:	**155,400,000**	

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제에스알-546호 1 소유권대지권	46.084 12.5077 12,229.2x------- 12,229.2	46.084 12.5077	222,000,000 토지 · 건물 토 지: 건 물:	공용면적 :50.8662㎡ 배분내역 66,600,000 155,400,000
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제비에이치-528호 1 소유권대지권	31.9449 9.1966 12,229.2x------- 12,229.2	31.9449 9.1966	176,000,000 토지 · 건물 토 지: 건 물:	공용면적 :39.34㎡ 배분내역 52,800,000 123,200,000
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제비에이치-529호 1 소유권대지권	28.895 8.3185 12,229.2x------- 12,229.2	28.895 8.3185	159,000,000	공용면적 :35.584㎡

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 (원)	비고
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	47,700,000	
						건 물:	111,300,000	
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제비에이치-530호	28.895	28.895	159,000,000	공용면적 :35.584㎡
				1 소유권대지권	8.3185 12,229.2x------- 12,229.2	8.3185		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	47,700,000	
						건 물:	111,300,000	
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제비에이치-531호	28.895	28.895	159,000,000	공용면적 :35.584㎡
				1 소유권대지권	8.3185 12,229.2x------- 12,229.2	8.3185		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	47,700,000	
						건 물:	111,300,000	

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 (원)	비고
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제비에이치-533호 1 소유권대지권	 28.7497 8.2767 12,229.2x------- 12,229.2	 28.7497 8.2767	158,000,000 토지 · 건물 토 지: 건 물:	공용면적 :35.4051㎡ 배분내역 47,400,000 110,600,000
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제에스알-645호 1 소유권대지권	 46.084 12.5077 12,229.2x------- 12,229.2	 46.084 12.5077	222,000,000 토지 · 건물 토 지: 건 물:	공용면적 :50.8662㎡ 배분내역 66,600,000 155,400,000
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제에스알-646호 1 소유권대지권	 46.084 12.5077 12,229.2x------- 12,229.2	 46.084 12.5077	222,000,000	공용면적 :50.8662㎡

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 (원)	비고
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	**66,600,000**	
						건 물:	**155,400,000**	
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제에스알-**745**호	**46.084**	**46.084**	**222,000,000**	공용면적 **:50.8662**㎡
				1 소유권대지권	**12.5077** **12,229.2x-------** **12,229.2**	**12.5077**		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	**66,600,000**	
						건 물:	**155,400,000**	
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제에스알-**746**호	**46.084**	**46.084**	**222,000,000**	공용면적 **:50.8662**㎡
				1 소유권대지권	**12.5077** **12,229.2x-------** **12,229.2**	**12.5077**		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	**66,600,000**	
						건 물:	**155,400,000**	

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제비에이치-705호 1 소유권대지권	26.2518 7.5576 12,229.2x------- 12,229.2	26.2518 7.5576	149,000,000 토지 · 건물 토 지: 건 물:	공용면적 :32.3289㎡ 배분내역 44,700,000 104,300,000
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제비에이치-717호 1 소유권대지권	25.0548 7.2130 12,229.2x------- 12,229.2	25.0548 7.213	142,000,000 토지 · 건물 토 지: 건 물:	공용면적 :30.8549㎡ 배분내역 42,600,000 99,400,000
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제비에이치-718호 1 소유권대지권	25.0548 7.2130 12,229.2x------- 12,229.2	25.0548 7.213	142,000,000	공용면적 :30.8549㎡

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 (원)	비고
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	42,600,000	
						건 물:	99,400,000	
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제비에이치-729호	28.895	28.895	159,000,000	공용면적 :35.584㎡
				1 소유권대지권	8.3185 12,229.2x------- 12,229.2	8.3185		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	47,700,000	
						건 물:	111,300,000	
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제비에이치-736호	28.545	28.545	157,000,000	공용면적 :35.153㎡
				1 소유권대지권	8.2178 12,229.2x------- 12,229.2	8.2178		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	47,100,000	
						건 물:	109,900,000	

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제에스알-846호 1 소유권대지권	46.084 12.5077 12,229.2x------- 12,229.2	46.084 12.5077	222,000,000 토지 · 건물 토 지: 건 물:	공용면적 :50.8662㎡ 배분내역 66,600,000 155,400,000
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제비에이치-822호 1 소유권대지권	25.0548 7.2130 12,229.2x------- 12,229.2	25.0548 7.2130	142,000,000 토지 · 건물 토 지: 건 물:	공용면적 :30.8549㎡ 배분내역 42,600,000 99,400,000
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제비에이치-829호 1 소유권대지권	28.895 8.3185 12,229.2x------- 12,229.2	28.895 8.3185	159,000,000	공용면적 :35.584㎡

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	47,700,000	
						건 물:	111,300,000	
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제에스알-945호	46.084	46.084	222,000,000	공용면적 :50.8662㎡
				1 소유권대지권	12.5077 12,229.2x------- 12,229.2	12.5077		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	66,600,000	
						건 물:	155,400,000	
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제에스알-946호	46.084	46.084	222,000,000	공용면적 :50.8662㎡
				1 소유권대지권	12.5077 12,229.2x------- 12,229.2	12.5077		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	66,600,000	
						건 물:	155,400,000	

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제비에이치-902호 1 소유권대지권	23.942 6.8926 12,229.2x------- 12,229.2	23.942 6.8926	136,000,000 토지 · 건물 토 지: 건 물:	공용면적 :29.4844㎡ 배분내역 40,800,000 95,200,000
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제비에이치-922호 1 소유권대지권	25.0548 7.2130 12,229.2x------- 12,229.2	25.0548 7.2130	142,000,000 토지 · 건물 토 지: 건 물:	공용면적 :30.8549㎡ 배분내역 42,600,000 99,400,000
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제비에이치-1007호 1 소유권대지권	26.3425 7.5837 12,229.2x------- 12,229.2	26.3425 7.5837	149,000,000	공용면적 :32.4406㎡

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	44,700,000	
						건 물:	104,300,000	
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제비에이치-1009호	26.3425	26.3425	149,000,000	공용면적 :32.4406㎡
				1 소유권대지권	7.5837 12,229.2x------- 12,229.2	7.5837		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	44,700,000	
						건 물:	104,300,000	
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제비에이치-1012호	26.3425	26.3425	149,000,000	공용면적 :32.4406㎡
				1 소유권대지권	7.5837 12,229.2x------- 12,229.2	7.5837		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	44,700,000	
						건 물:	104,300,000	

(구분건물)감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제비에이치-1031호	28.895	28.895	159,000,000	공용면적 :35.584㎡
				1 소유권대지권	8.3185 12,229.2x------- 12,229.2	8.3185		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지:	47,700,000	
						건 물:	111,300,000	
	합 계						\ 5,248,000,000	
							- 이 하 여 백 -	

092025-0512-006

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 중구 운서동 소재 공항철도 운서역 북서측 인근에 위치하는 메가스타영종 제1동 제5층 제에스알-526호(숙박시설-일반호텔) 외 29개 호수로서, 한강새마을금고, 코리아신탁(주)의 공매(NPL)목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 5월 14일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 5월 14일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

092025-0512-006

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식

3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제**16**조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제**7**조 제**2**항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

(1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제**16**조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 숙박시설(일반호텔)이나 평가 의뢰된 호수는 전체가 아닌 일부이며, 평가목적상 수익과 관련한 관계인의 협조가 사실상 어려운 상태로서 「감정평가에 관한 규칙」 제**12**조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제**16**조 및 제**7**조 제**2**항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물)과 대지사용권(소유권대지권)이 일체성을 가지며 일반적으로는 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지 · 건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 귀 요청(평가목적)에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표' 상에 기재하였으니 업무진행시 참고바랍니다.

나. 본건의 '구분건물 감정평가명세표' 상 토지 · 건물의 가액배분은 집합건물 구분평가시 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 '집합건물의 배분비율표' 등에 의거 배분하였으며, 지역 사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 업무진행시 참고바랍니다.

다. 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	인천광역시 중구 운서동 **2803-1** **[도로명주소]** 인천광역시 중구 신도시남로**142**번길 **6**		
건물명	메가스타영종		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	**층수(지하/지상)**	**-3층/10층**
주용도	숙박시설(호텔), 업무시설(오피스텔), 판매시설(상점)	**단지규모**	**1,235**개호
사용승인일	**2017.10.20**	**대지면적(㎡)**	**12,229.2**
연면적(㎡)	**94,791.68** ㎡	**비고**	**-**

나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
(1)	5층/에스알-526호	숙박시설 (생활호텔)	20.3562	22.4685	42.8247	5.5249	47.53
(2)	5층/에스알-543호	숙박시설 (생활호텔)	40.364	44.5526	84.9166	10.9552	47.53
(3)	5층/에스알-544호	숙박시설 (생활호텔)	40.364	44.5526	84.9166	10.9552	47.53
(4)	5층/에스알-545호	숙박시설 (생활호텔)	46.084	50.8662	96.9502	12.5077	47.53
(5)	5층/에스알-546호	숙박시설 (생활호텔)	46.084	50.8662	96.9502	12.5077	47.53
(6)	5층/비에이치-528호	숙박시설 (일반호텔)	31.9449	39.34	71.2849	9.1966	44.81
(7)	5층/비에이치-529호	숙박시설 (일반호텔)	28.895	35.584	64.479	8.3185	44.81

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
(8)	5층/비에이치-530호	숙박시설 (일반호텔)	28.895	35.584	64.479	8.3185	44.81
(9)	5층/비에이치-531호	숙박시설 (일반호텔)	28.895	35.584	64.479	8.3185	44.81
(10)	5층/비에이치-533호	숙박시설 (일반호텔)	28.7497	35.4051	64.1548	8.2767	44.81
(11)	6층/에스알-645호	숙박시설 (생활호텔)	46.084	50.8662	96.9502	12.5077	47.53
(12)	6층/에스알-646호	숙박시설 (생활호텔)	46.084	50.8662	96.9502	12.5077	47.53
(13)	7층/에스알-745호	숙박시설 (생활호텔)	46.084	50.8662	96.9502	12.5077	47.53
(14)	7층/에스알-746호	숙박시설 (생활호텔)	46.084	50.8662	96.9502	12.5077	47.53
(15)	7층/비에이치-705호	숙박시설 (일반호텔)	26.2518	32.3289	58.5807	7.5576	44.81
(16)	7층/비에이치-717호	숙박시설 (일반호텔)	25.0548	30.8549	55.9097	7.213	44.81
(17)	7층/비에이치-718호	숙박시설 (일반호텔)	25.0548	30.8549	55.9097	7.213	44.81
(18)	7층/비에이치-729호	숙박시설 (일반호텔)	28.895	35.584	64.479	8.3185	44.81
(19)	7층/비에이치-736호	숙박시설 (일반호텔)	28.545	35.153	63.698	8.2178	44.81
(20)	8층/에스알-846호	숙박시설 (생활호텔)	46.084	50.8662	96.9502	12.5077	47.53
(21)	8층/비에이치-822호	숙박시설 (일반호텔)	25.0548	30.8549	55.9097	7.213	44.81
(22)	8층/비에이치-829호	숙박시설 (일반호텔)	28.895	35.584	64.479	8.3185	44.81
(23)	9층/에스알-945호	숙박시설 (생활호텔)	46.084	50.8662	96.9502	12.5077	47.53
(24)	9층/에스알-946호	숙박시설 (생활호텔)	46.084	50.8662	96.9502	12.5077	47.53
(25)	9층/비에이치-902호	숙박시설 (일반호텔)	23.942	29.4844	53.4264	6.8926	44.81
(26)	9층/비에이치-922호	숙박시설 (일반호텔)	25.0548	30.8549	55.9097	7.213	44.81

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
(27)	10층/비에이치-1007호	숙박시설 (일반호텔)	26.3425	32.4406	58.7831	7.5837	44.81
(28)	10층/비에이치-1009호	숙박시설 (일반호텔)	26.3425	32.4406	58.7831	7.5837	44.81
(29)	10층/비에이치-1012호	숙박시설 (일반호텔)	26.3425	32.4406	58.7831	7.5837	44.81
(30)	10층/비에이치-1031호	숙박시설 (일반호텔)	28.895	35.584	64.479	8.3185	44.81
합계	-	-	1,007.8903	1,175.3263	2,183.2166	281.66	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입지조건	위 치	본건은 인천광역시 중구 운서동 소재 공항철도 운서역 북서측 인근에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 용이하고 인근에 공항철도 운서역 및 버스정류장이 소재하며, 전반적인 교통상황은 양호한 편임.
	주위환경	본건 주위는 공항신도시 내 일반상업지역으로서 대규모 할인매장 및 쇼핑센터, 근린상가, 숙박시설 등으로 이루어져 있으며, 상업지대 외곽으로 대단위 아파트단지가 소재하는바 상권 및 배후지는 대체로 무난함.
토지상황	형상, 지세	인접 도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지임.
	접면도로 상태	부지 서측 및 남동측으로 노폭 약 25~30미터, 북측으로 노폭 약 22미터 정도의 포장도로에 접함.
	토지이용계획 사항 등	일반상업지역, 지구단위계획구역, 도로(접합), 시가지조성사업지역, 경제자유구역, 장애물제한표면구역(수평표면), 성장관리권역.
건물상황	구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층/지상10층 건물로서 외벽 : 외장 유리 및 돌 붙임 등 내벽 : 각종 내장재 및 벽지 붙임 등 창호 : 시스템창호
	이용상황	비에이치-528호~비에이치-1031호 : Howard johnson호텔의 객실로 이용중임. 에스알-526호~에스알-946호 : Days호텔의 객실로 이용중임.
	냉난방설비	도시가스보일러에 의한 난방설비 및 천정 부착형 에어컨 설비가 되어 있음.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.
기타	공부와의 차이	없음.
	기 타	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점 / 사용승인
#1	매매	중산동 1952-4 알지비스카이호텔 4층 402호	23.13	5.2491	130,000,000	5,620,000	2023.04.13 / 2019.01.10
#2	매매	운서동 2803-1 메가스타영종 8층 에스알-823호	20.3562	5.5249	135,000,000	6,632,000	2025.03.07 / 2017.10.20
#3	매매	운서동 2803-1 메가스타영종 9층 비에이치-934호	28.545	8.2178	135,464,000	4,746,000	2024.12.03 / 2017.10.20
#4	매매	중산동 1953-2 영종웨스턴 인터내셔널호텔 10층 1007호	21.65	4.923	130,000,000	6,005,000	2023.03.02 / 2015.09.25
#5	매매	중산동 1955-1 웨스턴그레이스호텔 10층 1020호	22.945	4.272	149,000,000	6,494,000	2022.11.09 / 2017.09.28

092025-0512-006

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점 / 사용승인
#6	매매	중산동 1873-17 블루오션레지던스호텔2 15층 1516호	20.59	2.791	130,000,000	6,314,000	2025.01.08 / 2021.12.24
#7	매매	중산동 1886-17 그랑블루 인 영종 18층 1805호	18.64	2.5415	132,000,000	7,082,000	2024.10.01 / 2022.02.25
#8	매매	중산동 1886-7 블루오션1차 7층 707호	22.08	2.9939	193,266,600	8,753,000	2025.04.12 / 2021.02.03

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점 / 사용승인
(1)	시가 참고	운서동 2803-1 메가스타영종 6층 비에이치-630호	28.895	194,000,000	6,714,000	2024.10.31 / 2017.10.20
(2)	시가 참고	운서동 2803-1 메가스타영종 4층 에스알-445호	46.084	299,000,000	6,488,000	2024.10.31 / 2017.10.20
(3)	공매 (이전)	운서동 2803-1 메가스타영종 10층 비에이치-1025호	25.0548	169,000,000	6,745,000	2024.10.14 / 2017.10.20

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분 (숙박시설)	가격수준	본 건
전유면적 **20~32**㎡	전유면적 기준 단가: **5,500,000 ~ 5,700,000**원/㎡	**(1),(6~10),(15~19),(21),(22),(25~30)**
전유면적 **40~47**㎡	전유면적 기준 단가: **4,800,000 ~ 4,900,000**원/㎡	**(2~5),(11~14),(20),(23),(24)**

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	인천 중구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
숙박시설	**8,520,743,000**	**4,932,920,899**	**57.9**	**139**	**34**	**24.5**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례**#1**> 을 비교거래사례로 선정함**.**

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음**. (1.00)**

4. 시점수정

■ 비교거래사례**#1** 기준

본건 구분건물의 가격 변동을 직접적으로 파악할 수 있는 지수나 변동률이 조사되지 않아 국토교통부에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 자본수익률을 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함**.**

지역 및 건물유형 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
인천 영종 집합상가 **(2023.04.13 ~ 2025.05.14)**	**-0.767%** **(0.99233)**	**(1-0.0081 X 79 ÷ 91) X (1+0.0001) X (1+0.0006) X (1+0.0022) X (1+0.0073) X (1-0.0016) X (1-0.0022) X (1-0.0047) X (1-0.0047 X 44 ÷ 90) ≒ 0.99233**

※ 미발표된 분기의 자본수익률은 발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 연장 적용함**.**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(1, 15~17, 21, 25~29)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.02	본건과 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 다소 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인 비교치		1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(2~5, 11~14, 20, 23, 24)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.02	본건과 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 다소 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	0.85	본건은 사례대비 전유부분의 크기에서 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인 비교치		0.867	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(6~10, 18, 19, 22, 30)/거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.02	본건과 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 다소 우세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	0.97	본건은 사례대비 전유부분의 크기에서 다소 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인 비교치		0.989	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
(1)	5,620,000	1.00	0.99233	1.020	5,688,432	20.3562	115,794,859	115,000,000
(2)	5,620,000	1.00	0.99233	0.867	4,835,167	40.364	195,166,680	195,000,000
(3)	5,620,000	1.00	0.99233	0.867	4,835,167	40.364	195,166,680	195,000,000
(4)	5,620,000	1.00	0.99233	0.867	4,835,167	46.084	222,823,836	222,000,000
(5)	5,620,000	1.00	0.99233	0.867	4,835,167	46.084	222,823,836	222,000,000
(6)	5,620,000	1.00	0.99233	0.989	5,515,548	31.9449	176,193,629	176,000,000
(7)	5,620,000	1.00	0.99233	0.989	5,515,548	28.895	159,371,759	159,000,000
(8)	5,620,000	1.00	0.99233	0.989	5,515,548	28.895	159,371,759	159,000,000
(9)	5,620,000	1.00	0.99233	0.989	5,515,548	28.895	159,371,759	159,000,000
(10)	5,620,000	1.00	0.99233	0.989	5,515,548	28.7497	158,570,350	158,000,000
(11)	5,620,000	1.00	0.99233	0.867	4,835,167	46.084	222,823,836	222,000,000
(12)	5,620,000	1.00	0.99233	0.867	4,835,167	46.084	222,823,836	222,000,000
(13)	5,620,000	1.00	0.99233	0.867	4,835,167	46.084	222,823,836	222,000,000
(14)	5,620,000	1.00	0.99233	0.867	4,835,167	46.084	222,823,836	222,000,000
(15)	5,620,000	1.00	0.99233	1.020	5,688,432	26.2518	149,331,579	149,000,000
(16)	5,620,000	1.00	0.99233	1.020	5,688,432	25.0548	142,522,526	142,000,000
(17)	5,620,000	1.00	0.99233	1.020	5,688,432	25.0548	142,522,526	142,000,000
(18)	5,620,000	1.00	0.99233	0.989	5,515,548	28.895	159,371,759	159,000,000
(19)	5,620,000	1.00	0.99233	0.989	5,515,548	28.545	157,441,317	157,000,000
(20)	5,620,000	1.00	0.99233	0.867	4,835,167	46.084	222,823,836	222,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
(21)	5,620,000	1.00	0.99233	1.020	5,688,432	25.0548	142,522,526	142,000,000
(22)	5,620,000	1.00	0.99233	0.989	5,515,548	28.895	159,371,759	159,000,000
(23)	5,620,000	1.00	0.99233	0.867	4,835,167	46.084	222,823,836	222,000,000
(24)	5,620,000	1.00	0.99233	0.867	4,835,167	46.084	222,823,836	222,000,000
(25)	5,620,000	1.00	0.99233	1.020	5,688,432	23.942	136,192,438	136,000,000
(26)	5,620,000	1.00	0.99233	1.020	5,688,432	25.0548	142,522,526	142,000,000
(27)	5,620,000	1.00	0.99233	1.020	5,688,432	26.3425	149,847,519	149,000,000
(28)	5,620,000	1.00	0.99233	1.020	5,688,432	26.3425	149,847,519	149,000,000
(29)	5,620,000	1.00	0.99233	1.020	5,688,432	26.3425	149,847,519	149,000,000
(30)	5,620,000	1.00	0.99233	0.989	5,515,548	28.895	159,371,759	159,000,000
합계		-	-	-	-	-	5,265,135,271	5,248,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
(1)	제5층 제에스알-526호	20.3562	115,000,000	5,649,000
(2)	제5층 제에스알-543호	40.364	195,000,000	4,831,000
(3)	제5층 제에스알-544호	40.364	195,000,000	4,831,000
(4)	제5층 제에스알-545호	46.084	222,000,000	4,817,000
(5)	제5층 제에스알-546호	46.084	222,000,000	4,817,000
(6)	제5층 제비에이치-528호	31.9449	176,000,000	5,509,000
(7)	제5층 제비에이치-529호	28.895	159,000,000	5,503,000
(8)	제5층 제비에이치-530호	28.895	159,000,000	5,503,000
(9)	제5층 제비에이치-531호	28.895	159,000,000	5,503,000
(10)	제5층 제비에이치-533호	28.7497	158,000,000	5,496,000
(11)	제6층 제에스알-645호	46.084	222,000,000	4,817,000
(12)	제6층 제에스알-646호	46.084	222,000,000	4,817,000
(13)	제7층 제에스알-745호	46.084	222,000,000	4,817,000
(14)	제7층 제에스알-746호	46.084	222,000,000	4,817,000
(15)	제7층 제비에이치-705호	26.2518	149,000,000	5,676,000
(16)	제7층 제비에이치-717호	25.0548	142,000,000	5,668,000
(17)	제7층 제비에이치-718호	25.0548	142,000,000	5,668,000
(18)	제7층 제비에이치-729호	28.895	159,000,000	5,503,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
(19)	제7층 제비에이치-736호	28.545	157,000,000	5,500,000
(20)	제8층 제에스알-846호	46.084	222,000,000	4,817,000
(21)	제8층 제비에이치-822호	25.0548	142,000,000	5,668,000
(22)	제8층 제비에이치-829호	28.895	159,000,000	5,503,000
(23)	제9층 제에스알-945호	46.084	222,000,000	4,817,000
(24)	제9층 제에스알-946호	46.084	222,000,000	4,817,000
(25)	제9층 제비에이치-902호	23.942	136,000,000	5,680,000
(26)	제9층 제비에이치-922호	25.0548	142,000,000	5,668,000
(27)	제10층 제비에이치-1007호	26.3425	149,000,000	5,656,000
(28)	제10층 제비에이치-1009호	26.3425	149,000,000	5,656,000
(29)	제10층 제비에이치-1012호	26.3425	149,000,000	5,656,000
(30)	제10층 제비에이치-1031호	28.895	159,000,000	5,503,000
합 계			5,248,000,000	-

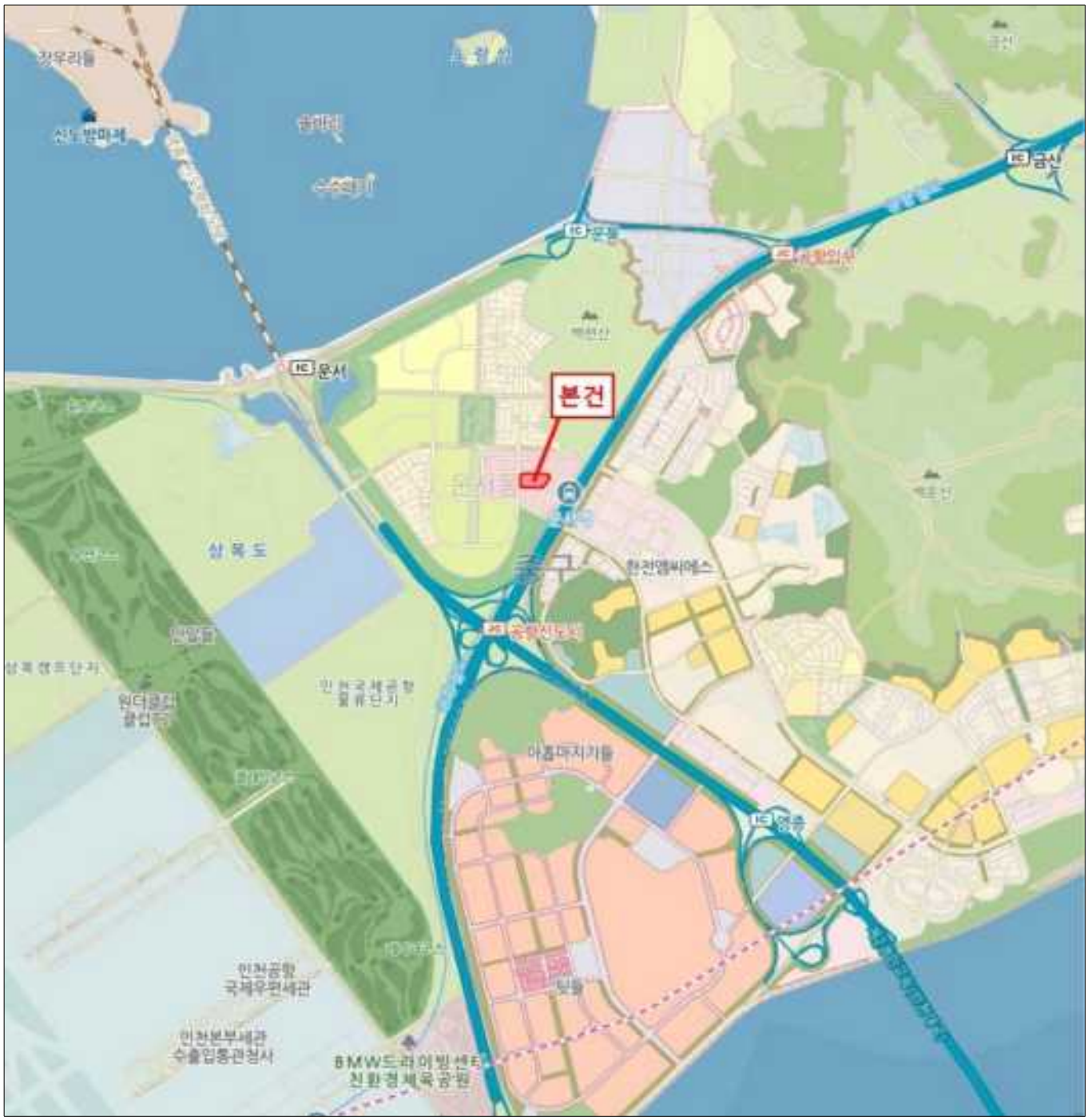
2. 결정의견

본건은 구분건물(숙박시설)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 본건은 숙박시설(일반호텔)이나 평가 의뢰된 호수는 전체가 아닌 일부이며, 평가목적상 수익과 관련한 관계인의 협조가 사실상 어려운 상태로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

092025-0512-006

광 역 위 치 도

소 재 지	인천광역시 중구 운서동 **2803-1 (**메가스타영종 제**1**동 제**5**층 제에스알**-526**호 외**)**



092025-0512-006

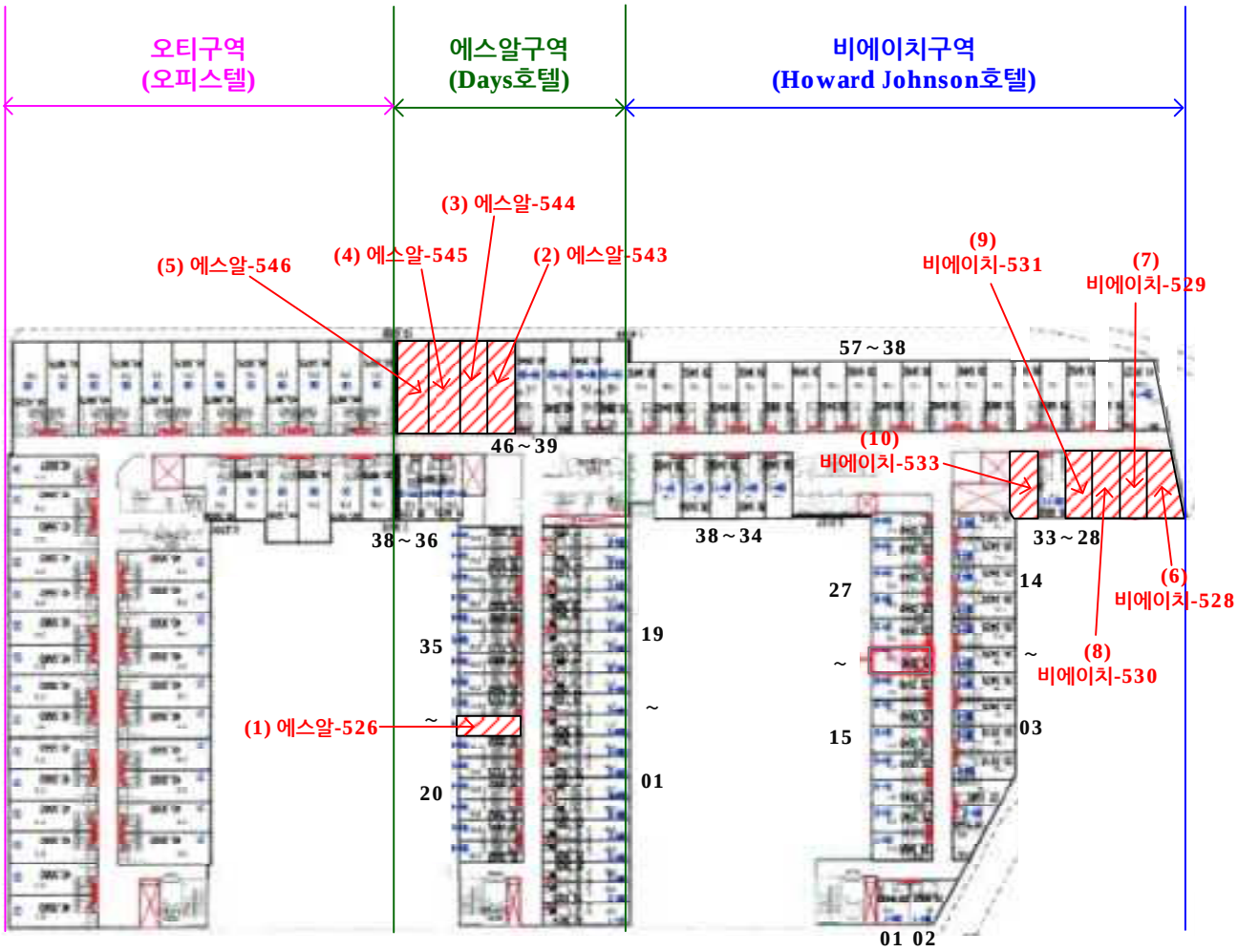
상 세 위 치 도

소 재 지	인천광역시 중구 운서동 **2803-1 (**메가스타영종 제**1**동 제**5**층 제에스알**-526**호 외**)**

호별배치도 및 내부구조도

NO SCALE

< 호별배치도 및 내부구조도 >



(5 층)

본건 (메가스타영종 제1동 제5층 제에스알-526호 외)

호별배치도 및 내부구조도

NO SCALE

< 호별배치도 및 내부구조도 >

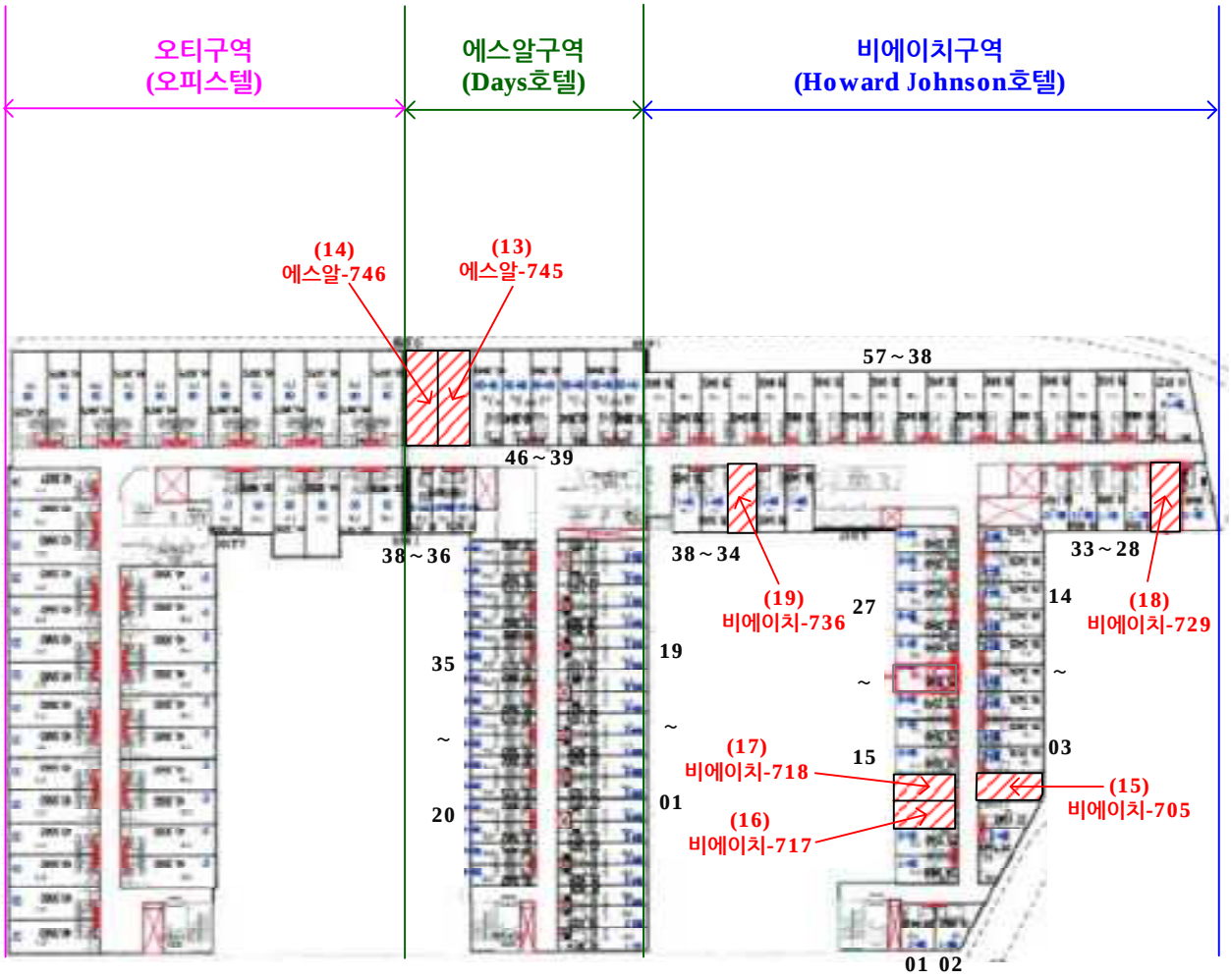
(6 층)

본건 (메가스타영종 제1동 제6층 제에스알-645호 외)

호별배치도 및 내부구조도

NO SCALE

< 호별배치도 및 내부구조도 >



(7 층)

본건 (메가스타영종 제1동 제7층 제에스알-745호 외)

호별배치도 및 내부구조도

NO SCALE

< 호별배치도 및 내부구조도 >

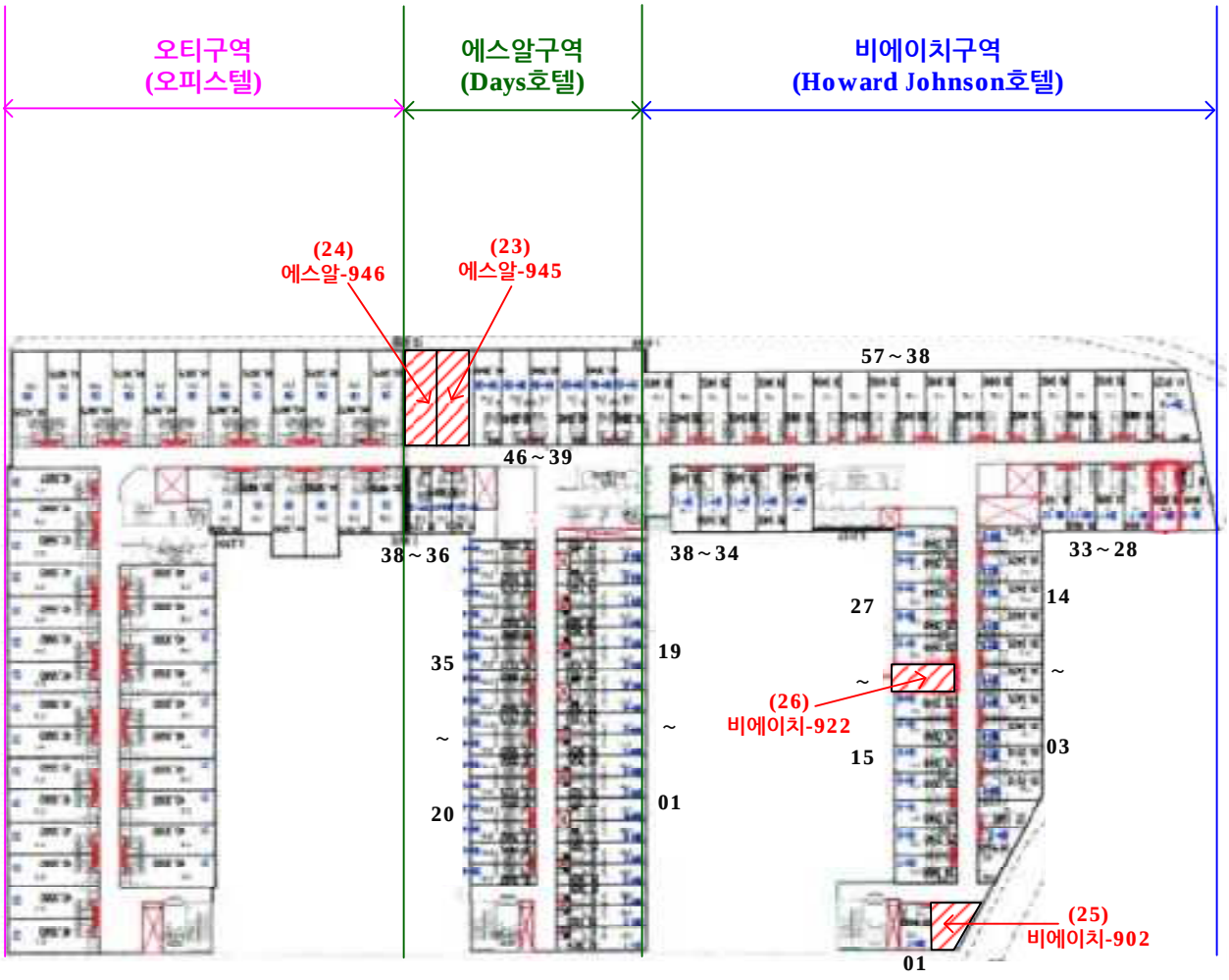
(8 층)

본건 (메가스타영종 제1동 제8층 제에스알-846호 외)

호별배치도 및 내부구조도

NO SCALE

< 호별배치도 및 내부구조도 >



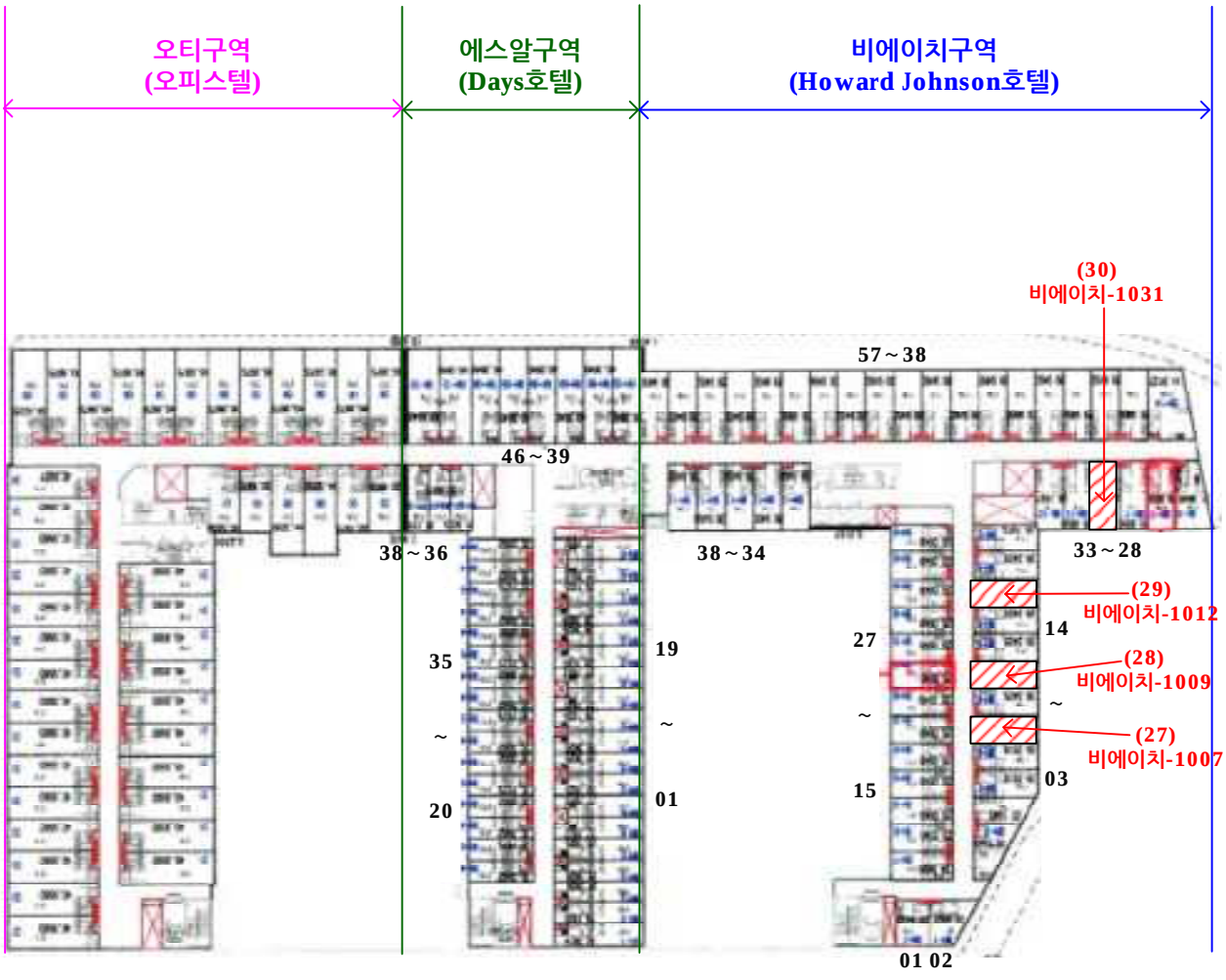
(9 층)

본건 (메가스타영종 제1동 제9층 제에스알-945호 외)

호별배치도 및 내부구조도

NO SCALE

< 호별배치도 및 내부구조도 >



(10 층)

본건 (메가스타영종 제1동 제10층 제비에이치-1007호 외)

사 진 용 지

소 재 지	인천광역시 중구 운서동 **2803-1 (**메가스타영종 제**1**동 제**5**층 제에스알**-526**호 외**)**
종 별	숙박시설**(**일반호텔**)**

북동측에서 촬영

사 진 용 지

주 위 전 경

북동측에서 촬영

사 진 용 지

주 위 전 경

서측에서 촬영

사 진 용 지

본 건 전 경

북동측에서 촬영

사 진 용 지

주 위 전 경

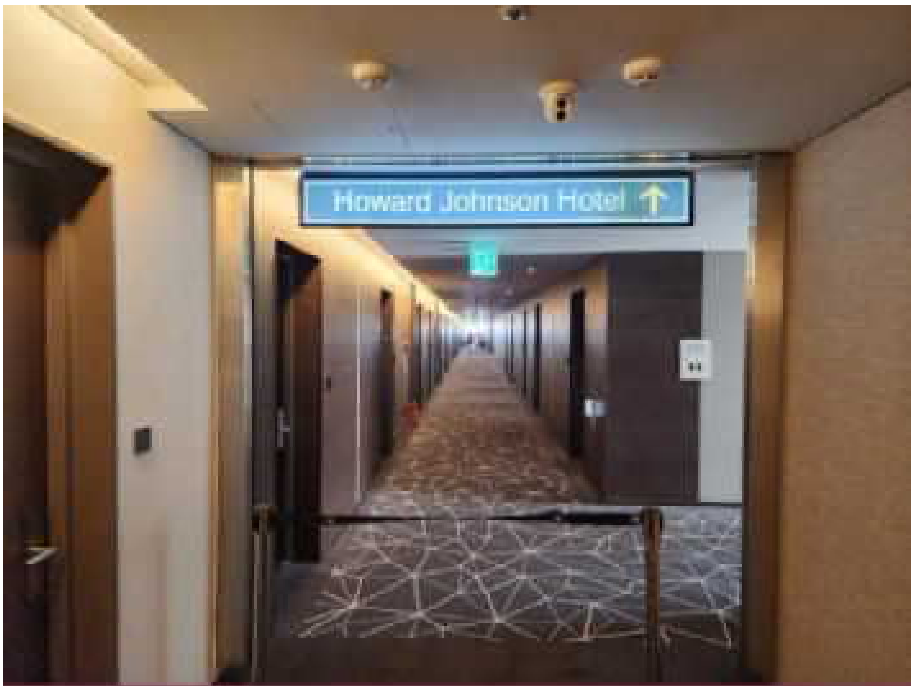
북서측에서 촬영

사 진 용 지

내 부 전 경

사 진 용 지

내 부 전 경



소재지	인천광역시 중구 운서동 2803-1번지		
지목	대	면적	12,229.2 ㎡
개별공시지가 (㎡당)	3,696,000원 (2025/01)		

지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	일반상업지역 , 지구단위계획구역 , 도로(접합) , 시가지조성사업지역
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	경제자유구역(2025-02-14)(운북4지구 지적재조사사업 완료에 따른 지형도면 변경 고시)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법> , 장애물제한표면구역(2012-06-11)(수평표면)<공항시설법> , 성장관리권역(2014-08-05)()<수도권정비계획법>
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		

확인도면

범례

- 경제자유구역
- 일반상업지역
- 지구단위계획구역
- 성장관리권역
- 장애물제한표면구역
- 시가지조성사업지역
- 도로
- 주차장
- 교통광장
- 법정동

축척1 / 2400

유의사항

1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.

2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.

3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.

4. "확인도면"은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.

5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.

※지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.