

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 만수새마을금고
건명 : 주식회사 필리스 담보물
감정평가서 번호 : 하나 220113-04-105



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 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)하나감정평가법인 경인지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 032-438-2121 Fax : 032-431-6864
인천시 미추홀구 경인로 503 해오름빌딩 3층



HANA | (주)하나감정평가법인

건명	주식회사 필리스 담보물
소재지	인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제3층 제비에이치-313호 외 23개호
담당평가사	감정평가사 : 최수진 T : 010-9362-3592
현장조사자	현장조사자 : 김보연 T : 010-6577-9981
접수,발송직원	접수,발송직원 : 허청초 T : 032)438-2121
수수료(세금계산서) 담당직원	세금계산서 직원 : 김시은 T : 032)438-2121

(주) 하 나 감 정 평 가 법 인



감정평가 심사인증서

인증서 번호	20220119-04-005	심 의 일	2022-01-19
감정서번호	하나 220113-04-105	평 가 목 적	담보
평가 의뢰인	만수새마을금고		
건 명	주식회사 필리스 담보물		
물건소재지	인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제3층 제비에이치-313호 외 23개호		
감정평가액	₩4,085,000,000.-		

(주)하나감정평가법인의 심사운영규정 제25조의 3 또는 제31조에 해당하여 본사 심사실(가격심의위원회)의 심의를 득한 건임을 확인합니다.

가 격 심 의 위 원 회



감정평가 심사업무가 제반 절차에 따라 공정하게 수행되었기에 감정평가 심사인증서를 발행합니다.

(주) 하나 감정 평가 법인
경인지사 지 사 장 김 한 상



감정평가심사의견서

당 감정평가 심사자는 "주식회사 필리스 담보물" 건명의 감정평가를 수행함에 있어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 당법인 감정평가 심사 규정에 따라 다음과 같이 감정 평가 심사를 수행하였습니다.

1. (공통)감정평가 심사자는 당해 평가목적에 부합하는 적용된 평가방법, 주요 가정, 평가조건, 평가사례 및 거래가액 등의 합리성을 검토한 결과 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
2. (집합건물)감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 사용된 사례를 확인 하였습니다.
3. (집합건물)감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 평가자가 사용한 거래사례등 사례의 적정성을 검토하여 그 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
4. (집합건물)감정평가 심사자는 당해 집합건물의 평가를 위해 사용된 사례의 가격과 평가대상물의 평가금액과의 균형성을 검토하고 당해 집합건물이 소재하는 부동산 시장의 가격수준 및 매매동향을 확인하여 당해 감정평가금액의 합리성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.

본 심사자는 관련 법령 및 규정에 따라 신의 성실의 원칙에 의거 "주식회사 필리스 담보물"건명 의 감정평가서의 심사를 성실히 수행하였습니다.

심사 담당 감정평가사



HANA | (주)하나감정평가법인

평가물건총괄표

1. 감정평가 물건내역

소재지	인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제3층 제비에이치-313호 외 23개호		
평가목적	담보	물건의 종류	숙박시설
소유자	주식회사 유월드	채무자	주식회사 필리스

2. 감정평가액

감정평가금액	구분	면적(m ²)		감정평가액(원)	비고
		공부	사정		
	구분건물	24개호	24개호	4,085,000,000	-
	합계			₩4,085,000,000.-	

3. 권리내역

권리내용	금액 (원)	비고
근저당권	-	-
전세권	-	-
지상권	-	-
압류, 기타	-	-

4. 임대내역

구분	총 임대보증금(원)	총 월 임대료(원)	비고
전체	-	-	임대미상

5. 담보물 종합의견

본건은 담보로서의 환가성, 안정성 등과 대상물건의 특성 등을 종합 참고하여 결정하였음.



(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 경인지사 감 정 평 가 사

지 사 장

김 한 상

최 수 진

崔

朱

眞



감정평가액		사십억팔천오백만원정 (₩4,085,000,000.-)				
의뢰인	만수새마을금고	감정평가 목적		담보		
채무자	주식회사 필리스	제출처		만수새마을금고		
소유자 (대상업체명)	주식회사 유월드	기준가치		시장가치		
		감정평가조건		-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점		조사기간	작성일	
		2022. 01. 18		2022. 01. 18	2022. 01. 18	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	24개호	구분건물	24개호	-	4,085,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩4,085,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사					

김 한 상

최 수 진

최 수 진



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 중구 운서동 소재 '운서역' 서측 인근에 위치하는 '메가스타영종' 제1동 제3층 제비에이치-313호 외 23개호에 대한 만수새마을금고의 담보 취득을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2022년 01월 18일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2022년 01월 18일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

본건은 이해관계인의 부재 등으로 인해 귀 금고와 협의하여 임대사항은 미상처리 하였는바 담보 취급시 재확인 하시기 바람.

3. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치확인은 건축물현황도면 및 현황 점유 등에 의거하였음.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ③ 본건은 등기사항전부증명서상 소유자가 '코리아신탁주식회사'로 등재되어 있으나 귀 금고의 요청에 의거 '주식회사 유월드'를 소유자로 '주식회사 필리스'를 채무자로 표기하였음.



(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명 메가스타영종 제1동 제3층 제비에이치-313호 외 23개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
다				내) 철근콘크리트구조 제4층 제비에이치-424호	25.0548	25.0548	174,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 55.9097㎡
				소유권	7.213			
				1. ----	12,229.2x-	7.213		
				대지권	12,229.2			
라				내) 철근콘크리트구조 제4층 제비에이치-429호	28.895	28.895	197,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 64.479㎡
				소유권	8.3185			
				1. ----	12,229.2x-	8.3185		
				대지권	12,229.2			
마				내) 철근콘크리트구조 제6층 제비에이치-616호	25.0548	25.0548	174,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 55.9097㎡
				소유권	7.213			
				1. ----	12,229.2x-	7.213		
				대지권	12,229.2			

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명 메가스타영종 제1동 제3층 제비에이치-313호 외 23개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
바				내) 철근콘크리트구조 제7층 제비에이치-706호	26.3425	26.3425	183,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.7831㎡
				소유권	7.5837			
				1. ---- 대지권	12,229.2x- 12,229.2	7.5837		
사				내) 철근콘크리트구조 제7층 제비에이치-707호	26.3425	26.3425	183,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.7831㎡
				소유권	7.5837			
				1. ---- 대지권	12,229.2x- 12,229.2	7.5837		
아				내) 철근콘크리트구조 제7층 제비에이치-709호	26.3425	26.3425	183,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.7831㎡
				소유권	7.5837			
				1. ---- 대지권	12,229.2x- 12,229.2	7.5837		

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명 메가스타영종 제1동 제3층 제비에이치-313호 외 23개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
자				내) 철근콘크리트구조 제8층 제비에이치-831호	28.895	28.895	197,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 64.479㎡
				소유권	8.3185			
				1. ---- 대지권	12,229.2x- 12,229.2	8.3185		
차				내) 철근콘크리트구조 제9층 제비에이치-934호	28.545	28.545	195,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 63.698㎡
				소유권	8.2178			
				1. ---- 대지권	12,229.2x- 12,229.2	8.2178		
카				내) 철근콘크리트구조 제3층 제에스알-321호	20.3562	20.3562	132,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 42.8247㎡
				소유권	5.5249			
				1. ---- 대지권	12,229.2x- 12,229.2	5.5249		

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명 메가스타영종 제1동 제3층 제비에이치-313호 외 23개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
타				내) 철근콘크리트구조			135,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 43.669㎡
				제3층				
				제에스알-323호	20.7575	20.7575		
				소유권	5.6338			
파				1. ----	12,229.2x-	5.6338	166,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.4452㎡
				대지권	12,229.2			
				내) 철근콘크리트구조				
				제5층				
하				제에스알-513호	27.7812	27.7812	166,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.4452㎡
				소유권	7.5401			
				1. ----	12,229.2x-	7.5401		
				대지권	12,229.2			
				내) 철근콘크리트구조			166,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.4452㎡
				제7층				
				제에스알-718호	27.7812	27.7812		
				소유권	7.5401			
				1. ----	12,229.2x-	7.5401		
				대지권	12,229.2			

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명 메가스타영종 제1동 제3층 제비에이치-313호 외 23개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
거				내) 철근콘크리트구조 제7층 제에스알-719호	27.7812	27.7812	166,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.4452㎡
				소유권	7.5401			
				1. ----	12,229.2x-	7.5401		
				대지권	12,229.2			
너				내) 철근콘크리트구조 제8층 제에스알-803호	28.3626	28.3626	169,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 59.6684㎡
				소유권	7.6979			
				1. ----	12,229.2x-	7.6979		
				대지권	12,229.2			
더				내) 철근콘크리트구조 제8층 제에스알-810호	28.3626	28.3626	169,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 59.6684㎡
				소유권	7.6979			
				1. ----	12,229.2x-	7.6979		
				대지권	12,229.2			

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		메가스타영종 제1동 제3층 제비에이치-313호 외 23개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
러				내) 철근콘크리트구조			169,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 59.6684㎡
				제8층				
				제에스알-815호	28.3626	28.3626		
				소유권	7.6979			
머				1. ----	12,229.2x-	7.6979	174,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 61.225㎡
				대지권	12,229.2			
				내) 철근콘크리트구조				
				제9층				
버				제에스알-911호	29.1025	29.1025	169,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 59.6684㎡
				소유권	7.8987			
				1. ----	12,229.2x-	7.8987		
				대지권	12,229.2			
				내) 철근콘크리트구조			169,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 59.6684㎡
				제9층				
				제에스알-916호	28.3626	28.3626		
				소유권	7.6979			
				1. ----	12,229.2x-	7.6979		
				대지권	12,229.2			

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명 메가스타영종 제1동 제3층 제비에이치-313호 외 23개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
서				내) 철근콘크리트구조 제9층 제에스알-918호	27.7812	27.7812	166,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.4452㎡
				소유권	7.5401			
				1. ---- 대지권	12,229.2x- 12,229.2	7.5401		
어				내) 철근콘크리트구조 제9층 제에스알-919호	27.7812	27.7812	166,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 58.4452㎡
				소유권	7.5401			
				1. ---- 대지권	12,229.2x- 12,229.2	7.5401		
저				내) 철근콘크리트구조 제10층 제에스알-1015호	28.3626	28.3626	169,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 59.6684㎡
				소유권	7.6979			
				1. ---- 대지권	12,229.2x- 12,229.2	7.6979		

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명 메가스타영종 제1동 제3층 제비에이치-313호 외 23개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
처				내) 철근콘크리트구조			135,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 43.669㎡
				제10층				
				제에스알-1033호	20.7575	20.7575		
				소유권	5.6338			
				1. ----	12,229.2x-	5.6338		
				대지권	12,229.2			
합 계							₩4,085,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제3층 제비에이치-313호 외 23개호		
도로명주소	인천광역시 중구 신도시남로142번길 6		
	주용도	숙박시설, 업무시설, 판매시설 1,235호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2017.10.20	
	건물규모	층수	지하 3층 / 지상 10층
		연면적	94,791.68 m ²
	비고	-	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/층/호	용도	건물면적(m²)			대지권 (m²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가)	1/3/비에이치-313	숙박시설 (일반호텔)	25.0548	30.8549	55.9097	7.2130	44.8
나)	1/4/비에이치-421	숙박시설 (일반호텔)	25.0548	30.8549	55.9097	7.2130	44.8
다)	1/4/비에이치-424	숙박시설 (일반호텔)	25.0548	30.8549	55.9097	7.2130	44.8
라)	1/4/비에이치-429	숙박시설 (일반호텔)	28.895	35.584	64.479	8.3185	44.8
마)	1/6/비에이치-616	숙박시설 (일반호텔)	25.0548	30.8549	55.9097	7.2130	44.8
바)	1/7/비에이치-706	숙박시설 (일반호텔)	26.3425	32.4406	58.7831	7.5837	44.8
사)	1/7/비에이치-707	숙박시설 (일반호텔)	26.3425	32.4406	58.7831	7.5837	44.8
아)	1/7/비에이치-709	숙박시설 (일반호텔)	26.3425	32.4406	58.7831	7.5837	44.8
자)	1/8/비에이치-831	숙박시설 (일반호텔)	28.895	35.584	64.479	8.3185	44.8
차)	1/9/비에이치-934	숙박시설 (일반호텔)	28.545	35.153	63.698	8.2178	44.8
카)	1/3/에스알-321	숙박시설 (생활호텔)	20.3562	22.4685	42.8247	5.5249	47.5
타)	1/3/에스알-323	숙박시설 (생활호텔)	20.7575	22.9115	43.669	5.6338	47.5
파)	1/5/에스알-513	숙박시설 (생활호텔)	27.7812	30.664	58.4452	7.5401	47.5
하)	1/7/에스알-718	숙박시설 (생활호텔)	27.7812	30.664	58.4452	7.5401	47.5
거)	1/7/에스알-719	숙박시설 (생활호텔)	27.7812	30.664	58.4452	7.5401	47.5
너)	1/8/에스알-803	숙박시설 (생활호텔)	28.3626	31.3058	59.6684	7.6979	47.5
더)	1/8/에스알-810	숙박시설 (생활호텔)	28.3626	31.3058	59.6684	7.6979	47.5



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

리)	1/8/에스알-815	숙박시설 (생활호텔)	28.3626	31.3058	59.6684	7.6979	47.5
머)	1/9/에스알-911	숙박시설 (생활호텔)	29.1025	32.1225	61.225	7.8987	47.5
버)	1/9/에스알-916	숙박시설 (생활호텔)	28.3626	31.3058	59.6684	7.6979	47.5
서)	1/9/에스알-918	숙박시설 (생활호텔)	27.7812	30.664	58.4452	7.5401	47.5
어)	1/9/에스알-919	숙박시설 (생활호텔)	27.7812	30.664	58.4452	7.5401	47.5
저)	1/10/에스알-1015	숙박시설 (생활호텔)	28.3626	31.3058	59.6684	7.6979	47.5
처)	1/10/에스알-1033	숙박시설 (생활호텔)	20.7575	22.9115	43.669	5.6338	47.5
합계 (총24개호)			637.2744	737.3254	1,374.5998	177.3391	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

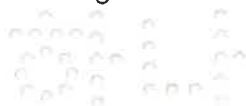
2. 감정평가시 고려사항

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	운서동 2803-1	1/8/비에 이치-806	숙박시설 (일반호텔)	26.3425	58.7831	201,127,000 (@ 7,640,000)	2019.07.29 (2017.10.20)	-
#2	운서동 2803-1	1/10/에스알 -1037	숙박시설 (생활호텔)	21.9075	46.0884	145,000,000 (@ 6,620,000)	2021.06.28 (2017.10.20)	-
#3	운서동 2803-1	1/9/에스알 -938	숙박시설 (생활호텔)	21.721	45.6959	145,000,000 (@ 6,680,000)	2021.06.28 (2017.10.20)	-
#4	운서동 2803-1	1/8/에스알 -823	숙박시설 (생활호텔)	20.3562	42.8247	135,000,000 (@ 6,630,000)	2021.01.29 (2017.10.20)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (가)~(차)

< 사례 #3 > : 일련번호 (카)~(치)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
		거래시점 / 기준시점	2019.07.29/ 2022.01.18
인천 (오피스)	1.214% (1.01214)	분기별 자본수익률	2019년 3분기 : 0.920 % 2019년 4분기 : 0.280 % 2020년 1분기 : 0.140 % 2020년 2분기 : -0.320 % 2020년 3분기 : -0.280 % 2020년 4분기 : -0.170 % 2021년 1분기 : -0.160 % 2021년 2분기 : -0.120 % 2021년 3분기 : 0.550 % 2021년 4분기 : 2021년 3분기 자료 2022년 1분기 : 2021년 3분기 자료
		산식	(1+0.00920×64/92) × (1+0.00280) × (1+0.00140) × (1-0.00320) × (1-0.00280) × (1-0.00170) × (1-0.00160) × (1-0.00120) × (1+0.00550×202/92) ≒ 1.01214

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안 분하여 연장 적용함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 비교 거래사례#3

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
인천 (오피스)	1.204% (1.01204)	거래시점 / 기준시점	2021.06.28/ 2022.01.18
		분기별 자본수익률	2021년 2분기 : -0.120 % 2021년 3분기 : 0.550 % 2021년 4분기 : 2021년 3분기 자료 2022년 1분기 : 2021년 3분기 자료
		산식	$(1-0.00120 \times 3/91) \times (1+0.00550 \times 202/92) \approx 1.01204$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

(가) 가치형성요인

① 상업용

요인구분	세부항목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 가치형성요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
(가)~(다), (마)~(아)	#1	1.00	1.00	1.00	0.90	0.900	상업용
(라),(자),(차)	#1	1.00	1.00	0.98	0.90	0.882	상업용
(카),(타),(처)	#3	1.00	1.00	1.00	0.96	0.960	상업용
(파)~(저)	#3	1.00	1.00	0.92	0.96	0.883	상업용

-단지외부요인

※ 일련번호(가~처) 본건은 거래사례 대비 대체로 대등함.

-단지내부요인

※ 일련번호(가~처) 본건은 거래사례 대비 대체로 대등함.

-호별요인

※ 일련번호(가~다),(마~아) 본건은 거래사례 대비 대체로 대등함.

※ 일련번호(라,자,차) 본건은 거래사례 대비 전유부분의 면적 등에서 다소 열세함.

※ 일련번호(카,타,처) 본건은 거래사례 대비 대체로 대등함.

※ 일련번호(파~저) 본건은 거래사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.

-기타요인

※ 일련번호(가~처) 평가목적 및 부동산 경기동향을 고려함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례 일련 번호	단가 (원/전유m ²)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
가)	1/3 비에이치- 313	25.0548	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.900	6,959,474	174,368,229	174,000,000
나)	1/4 비에이치- 421	25.0548	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.900	6,959,474	174,368,229	174,000,000
다)	1/4 비에이치- 424	25.0548	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.900	6,959,474	174,368,229	174,000,000
라)	1/4 비에이치- 429	28.895	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.882	6,820,285	197,072,135	197,000,000
마)	1/6 비에이치- 616	25.0548	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.900	6,959,474	174,368,229	174,000,000
바)	1/7 비에이치- 706	26.3425	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.900	6,959,474	183,329,943	183,000,000
사)	1/7 비에이치- 707	26.3425	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.900	6,959,474	183,329,943	183,000,000
아)	1/7 비에이치- 709	26.3425	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.900	6,959,474	183,329,943	183,000,000
자)	1/8 비에이치- 831	28.895	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.882	6,820,285	197,072,135	197,000,000
차)	1/9 비에이치- 934	28.545	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.882	6,820,285	194,685,035	195,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

카)	1/3 에스알-321	20.3562	#3	6,680,000	1.000	1.01204	0.960	6,490,010	132,111,941	132,000,000
타)	1/3 에스알-323	20.7575	#3	6,680,000	1.000	1.01204	0.960	6,490,010	134,716,382	135,000,000
파)	1/5 에스알-513	27.7812	#3	6,680,000	1.000	1.01204	0.883	5,969,457	165,838,678	166,000,000
하)	1/7 에스알-718	27.7812	#3	6,680,000	1.000	1.01204	0.883	5,969,457	165,838,678	166,000,000
거)	1/7 에스알-719	27.7812	#3	6,680,000	1.000	1.01204	0.883	5,969,457	165,838,678	166,000,000
너)	1/8 에스알-803	28.3626	#3	6,680,000	1.000	1.01204	0.883	5,969,457	169,309,321	169,000,000
더)	1/8 에스알-810	28.3626	#3	6,680,000	1.000	1.01204	0.883	5,969,457	169,309,321	169,000,000
러)	1/8 에스알-815	28.3626	#3	6,680,000	1.000	1.01204	0.883	5,969,457	169,309,321	169,000,000
머)	1/9 에스알-911	29.1025	#3	6,680,000	1.000	1.01204	0.883	5,969,457	173,726,122	174,000,000
버)	1/9 에스알-916	28.3626	#3	6,680,000	1.000	1.01204	0.883	5,969,457	169,309,321	169,000,000
서)	1/9 에스알-918	27.7812	#3	6,680,000	1.000	1.01204	0.883	5,969,457	165,838,678	166,000,000
어)	1/9 에스알-919	27.7812	#3	6,680,000	1.000	1.01204	0.883	5,969,457	165,838,678	166,000,000
저)	1/10 에스알-1015	28.3626	#3	6,680,000	1.000	1.01204	0.883	5,969,457	169,309,321	169,000,000
처)	1/10 에스알-1033	20.7575	#3	6,680,000	1.000	1.01204	0.960	6,490,010	134,716,382	135,000,000
합계		637.2744	-	-	-	-	-	-	-	4,085,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	인근의 유사한 숙박시설의 가격수준은 유사하게 형성되며, 본건과 유사한 물건의 시세는 일반호텔 : 전유면적기준 약 @700만원/㎡~@800만원/㎡ 생활호텔 : 전유면적기준 약 @600만원/㎡~@700만원/㎡ 수준으로 탐문 조사됨.
------	--

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	운서동 2803-1 1/10/비에이치-1022	숙박시설 (일반호텔)	25.0548	55.9097	175,000,000 (@ 6,980,000)	2020.11.09	담보
(2)	운서동 2803-1 1/5/비에이치-527	숙박시설 (일반호텔)	25.0548	55.9097	163,000,000 (@ 6,510,000)	2019.10.23	담보
(3)	운서동 2803-1 1/7/에스알-717	숙박시설 (생활호텔)	29.1025	61.225	170,000,000 (@ 5,840,000)	2020.10.23	담보
(4)	운서동 2803-1 1/5/에스알-524	숙박시설 (생활호텔)	20.7575	43.669	134,000,000 (@ 6,460,000)	2019.09.18	담보
(5)	운서동 3098-2 1/5/515	생활숙박 시설	22	48.7	127,000,000 (@ 5,770,000)	2021.02.10	담보
(6)	운서동 3090-3 -/8/826	생활숙박 시설	22.45	46.96	121,000,000 (@ 5,390,000)	2020.03.23	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	인천 중구 2021년 01월 ~ 2021년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
특수부동산	9,820,983,700	5,781,734,000	58.9	53	13	24.5
숙박시설	9,057,983,700	5,298,278,000	58.5	50	12	24



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가)	제3층 제비에이치-313호	25.0548	7.2130	174,000,000
나)	제4층 제비에이치-421호	25.0548	7.2130	174,000,000
다)	제4층 제비에이치-424호	25.0548	7.2130	174,000,000
라)	제4층 제비에이치-429호	28.895	8.3185	197,000,000
마)	제6층 제비에이치-616호	25.0548	7.2130	174,000,000
바)	제7층 제비에이치-706호	26.3425	7.5837	183,000,000
사)	제7층 제비에이치-707호	26.3425	7.5837	183,000,000
아)	제7층 제비에이치-709호	26.3425	7.5837	183,000,000
자)	제8층 제비에이치-831호	28.895	8.3185	197,000,000
차)	제9층 제비에이치-934호	28.545	8.2178	195,000,000
카)	제3층 제에스알-321호	20.3562	5.5249	132,000,000
타)	제3층 제에스알-323호	20.7575	5.6338	135,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

파)	제5층 제에스알-513호	27.7812	7.5401	166,000,000
하)	제7층 제에스알-718호	27.7812	7.5401	166,000,000
거)	제7층 제에스알-719호	27.7812	7.5401	166,000,000
너)	제8층 제에스알-803호	28.3626	7.6979	169,000,000
더)	제8층 제에스알-810호	28.3626	7.6979	169,000,000
러)	제8층 제에스알-815호	28.3626	7.6979	169,000,000
머)	제9층 제에스알-911호	29.1025	7.8987	174,000,000
버)	제9층 제에스알-916호	28.3626	7.6979	169,000,000
서)	제9층 제에스알-918호	27.7812	7.5401	166,000,000
어)	제9층 제에스알-919호	27.7812	7.5401	166,000,000
저)	제10층 제에스알-1015호	28.3626	7.6979	169,000,000
처)	제10층 제에스알-1033호	20.7575	5.6338	135,000,000
합계		637.2744	177.3391	4,085,000,000

결정의견	담보로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

--	--



(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 인천광역시 중구 운서동 소재 '운서역' 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택, 각종 근린생활시설, 숙박시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 입지적 여건은 무난함.
교 통 상 황	본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 운서역이 소재하는 등 대중교통여건은 무난함.
인접도로상태	본건은 동측, 북측 및 서측으로 포장된 도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	■ 일련번호 1) 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(신공항배후지원단지), 도로(접합), 시가지조성사업지역, 경제자유구역(2015-12-30)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 장애물제한표면구역(2012-06-11)(수평표면)<공항시설법>, 성장관리권역(2014-08-05)<수도권정비계획법>.
건 물 구 조	일련번호 가~처) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건중 제3층 제비에이치-313호 외 23개호로서, 외 벽 : 석재붙임, 강화유리 등 마감임. 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감임. 창 호 : 하이샷시, 알미늄샷시 등 창호임.
이 용 상 황	일련번호(가~차) 숙박시설(일반호텔)로 이용 중임. 일련번호(카~처) 숙박시설(생활호텔)로 이용 중임. ※ 후첨 이용도 및 임대사항표등 참조.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	기본 위생 및 급배수 설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화설비, 난방설비, 지하주차장 등이 되어 있음.
임대사항	임대미상임.
기타사항	-.



광역위치도

소재지

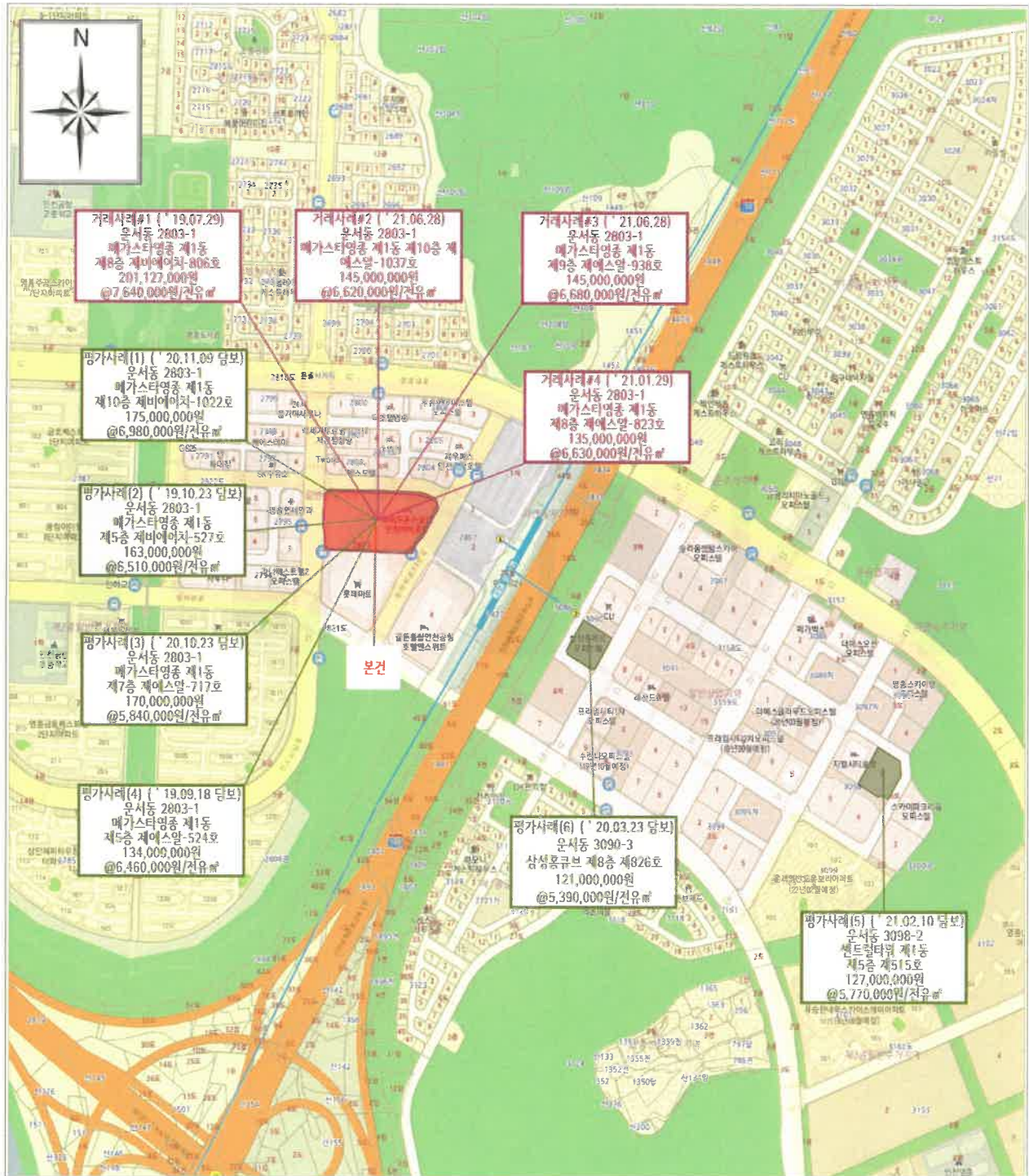
인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제3층
제비에이치-313호 외 23개호



가 격 참 고 도

소재지

인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제3층
제비에이치-313호 외 23개호



[범 례]

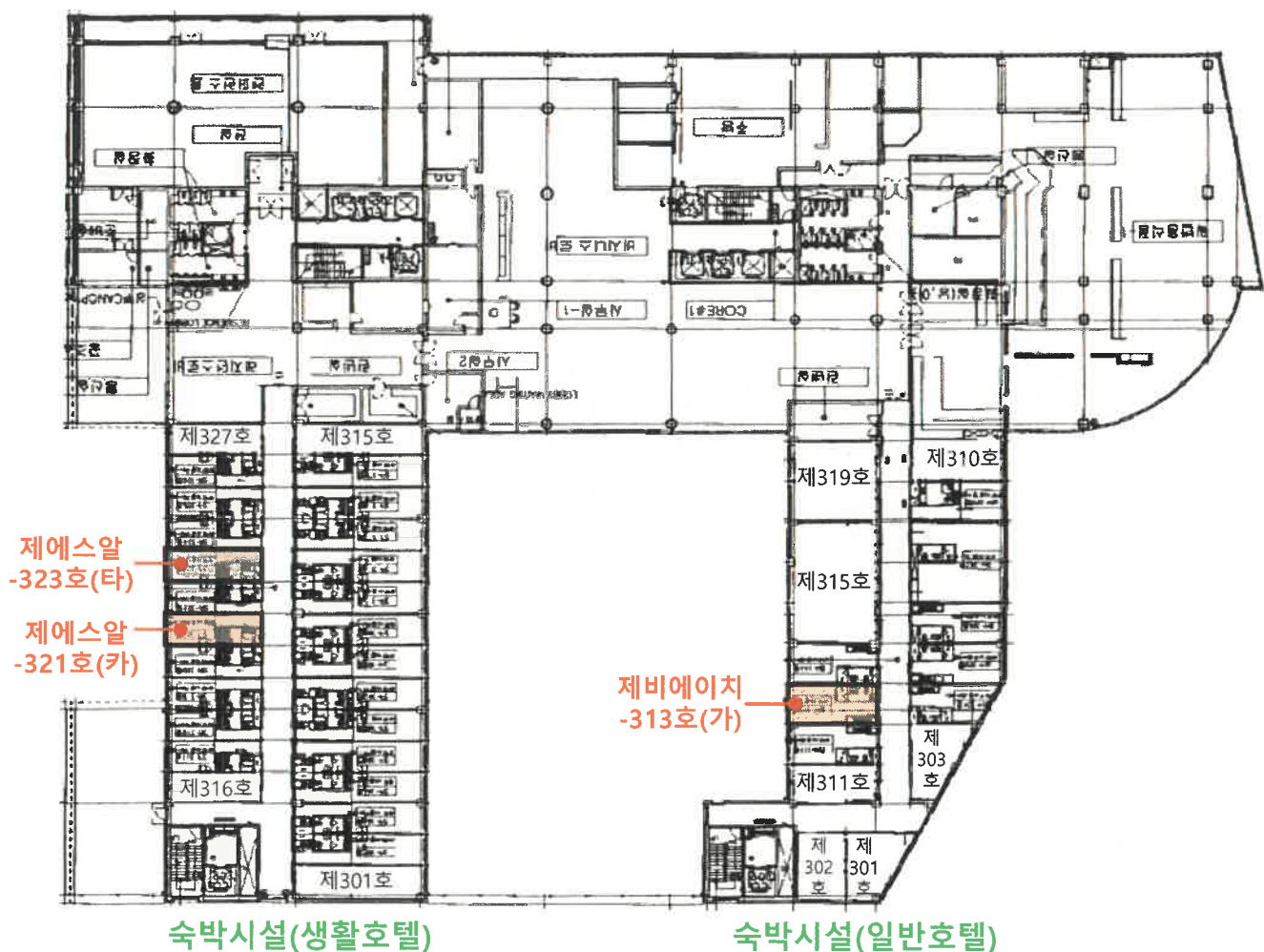
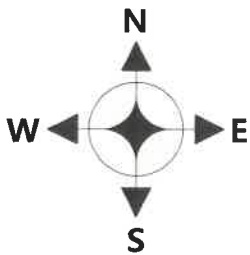
■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

건물내부구조도 및 임대상황(1)

NON SCALE

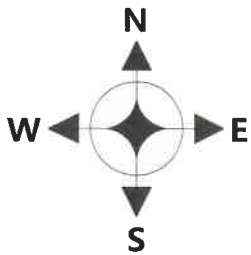


[본건 - 메가스타영종 제1동 제3층 제비에이치-313호(가) 외 2개호]

- 전체 [숙박시설] 임대미상임 -

건물내부구조도 및 임대상황(2)

NON SCALE



숙박시설(생활호텔)

숙박시설(일반호텔)

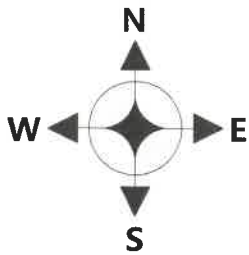
[본건 - 메가스타영종 제1동 제4층 제비에이치-421호(나) 외 2개호]

- 전체 [숙박시설] 임대미상임 -



건물내부구조도 및 임대상황(3)

NON SCALE



숙박시설(생활호텔)

숙박시설(일반호텔)

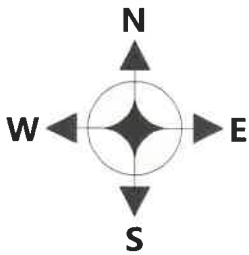
[본건 - 메가스타영종 제1동 제5층 제에스알-513호 (파)]

- [숙박시설] 임대미상임 -



건물내부구조도 및 임대상황(4)

NON SCALE



숙박시설(생활호텔)

숙박시설(일반호텔)

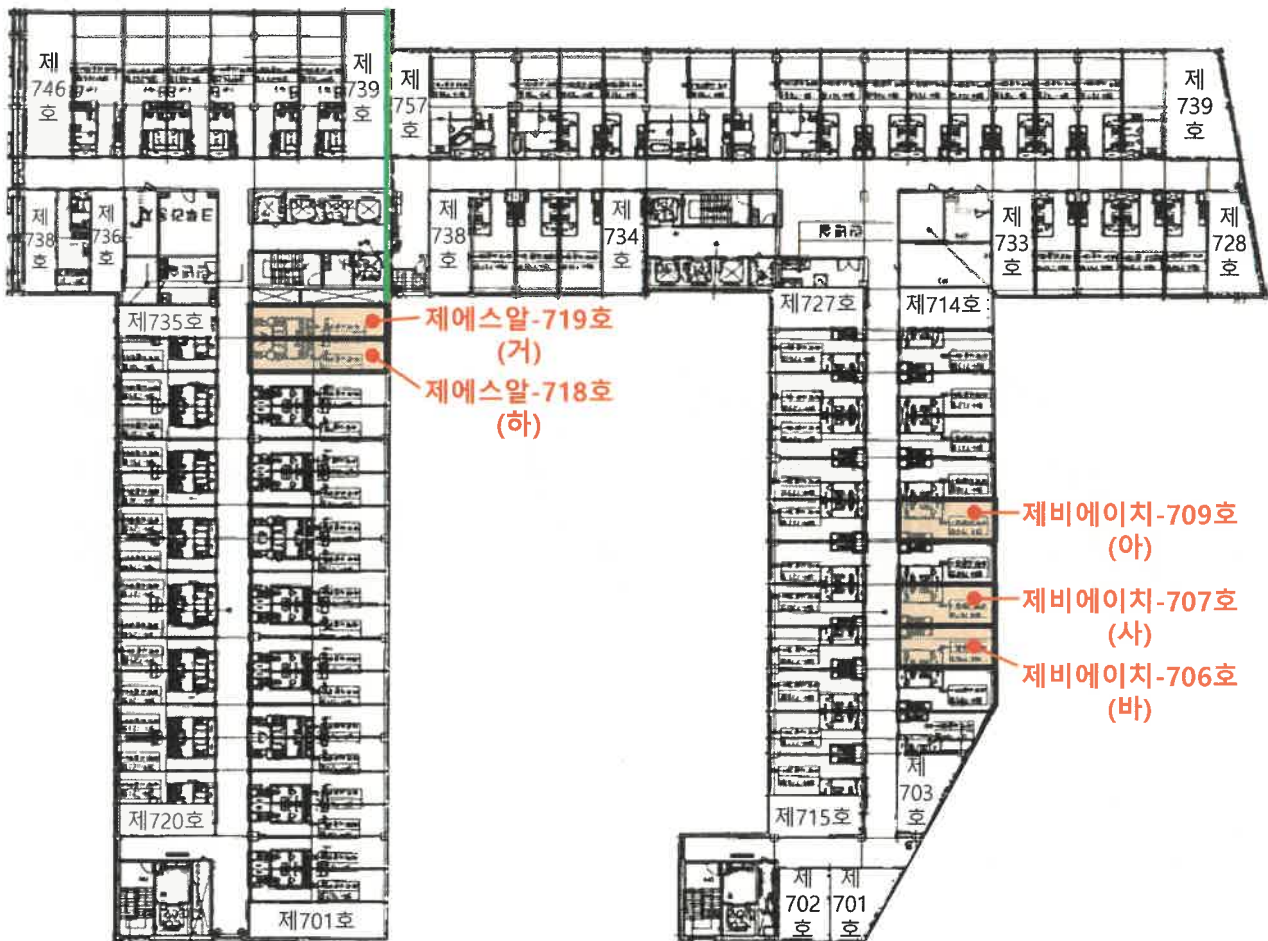
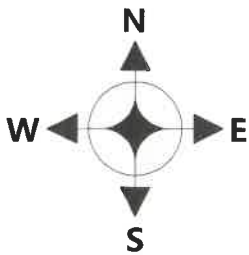
[본건 - 메가스타영종 제1동 제6층 제비에이치-616호 (마)]

- 전체 [숙박시설] 임대미상임 -



건물내부구조도 및 임대상황(5)

NON SCALE



숙박시설(생활호텔)

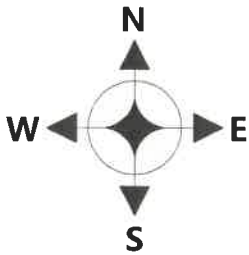
숙박시설(일반호텔)

[본건 - 메가스타영종 제1동 제7층 제비에이치-706호(바) 외 4개호]
- 전체 [숙박시설] 임대미상임 -



건물내부구조도 및 임대상황(6)

NON SCALE



숙박시설(생활호텔)

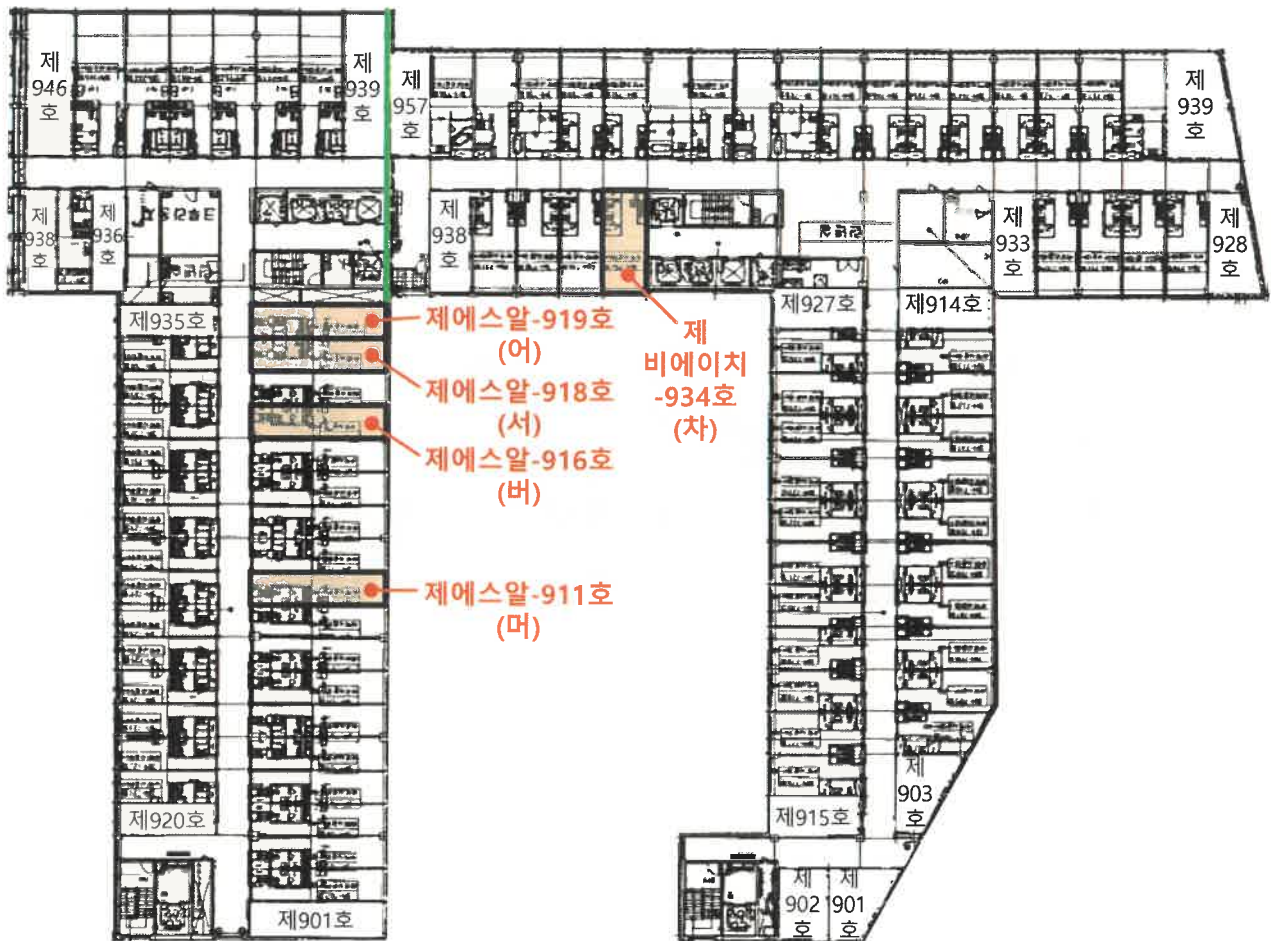
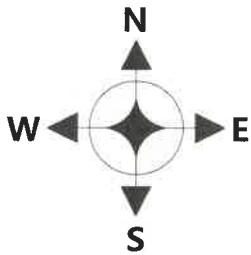
숙박시설(일반호텔)

[본건 - 메가스타영종 제1동 제8층 제비에이치-831호(자) 외 3개호]
- 전체 [숙박시설] 임대미상임 -



건물내부구조도 및 임대상황(7)

NON SCALE



숙박시설(생활호텔)

숙박시설(일반호텔)

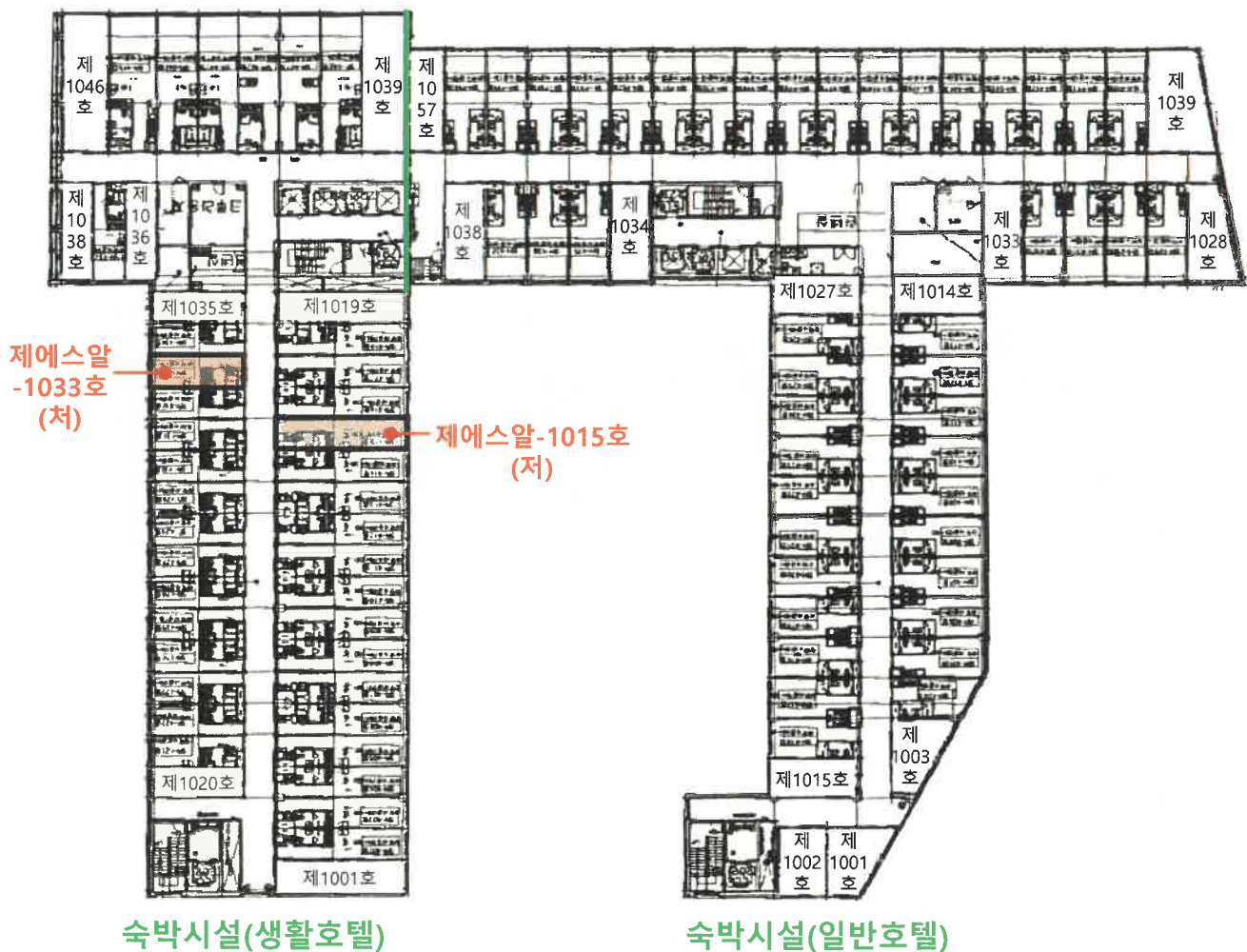
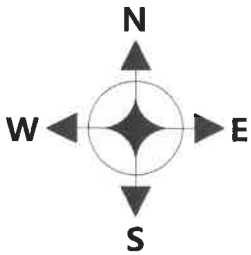
[본건 - 메가스타영종 제1동 제9층 제비에이치-934호(차) 외 4개호]

- 전체 [숙박시설] 임대미상임 -



건물내부구조도 및 임대상황(8)

NON SCALE



[본건 - 메가스타영종 제1동 제10층 제에스알-1015호(저) 외 1개호]
- 전체 [숙박시설] 임대미상임 -



전입세대 및 임대차 조사 보고서

조사일자 : 2022년 01월 18일

조사자 직위: 과장 성명 : 김보연

1. 담보물 임대차 현황

일련 번호	임대부분	용도	면적 (㎡)	임차인	총 방수	사용 방수	임차보증금	월 임대료	조사의견 (면담자 등)
	본건 전체	-	-	-	-	-	-	-	미상
		- 이 하 여 백 -							

2. 주민등록 현황

세대주 성 명	임차계약자 성 명	세대주와 관계	주민등록번호	전입일자	비 고
			해 당 없 음		



권리내역조사표

1. 근저당권

표시근거 : 등기사항전부증명서
발급(열람)일자 : 2022.01.13

순위	채권최고액	근저당권자	설정일자	비고
		- 해당 없음 -		

2. 전세권

순위	전세금액	전세권자	설정일자	비고
		- 해당 없음 -		

3. 지상권

순위	존속기간	지상권자	설정일자	비고
		- 해당 없음 -		

4. 기타 제한사항

순위	청구금액(원)	권리자	설정일자	비고
		- 해당 없음 -		



사 진 용 지

소재지	인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제3층 제비에이치-313호 외 23개호
-----	---



전경사진



내부사진-일련번호(가)



내부사진-일련번호(나)



내부사진-일련번호(다)

사 진 용 지

소 재 지	인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제3층 제비에이치-313호 외 23개호
-------	---



내부사진-일련번호(라)



내부사진-일련번호(마)



내부사진-일련번호(마)



내부사진-일련번호(바)

사 진 용 지

소 재 지	인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제3층 제비에이치-313호 외 23개호
-------	---



내부사진-일련번호(바)



내부사진-일련번호(사)



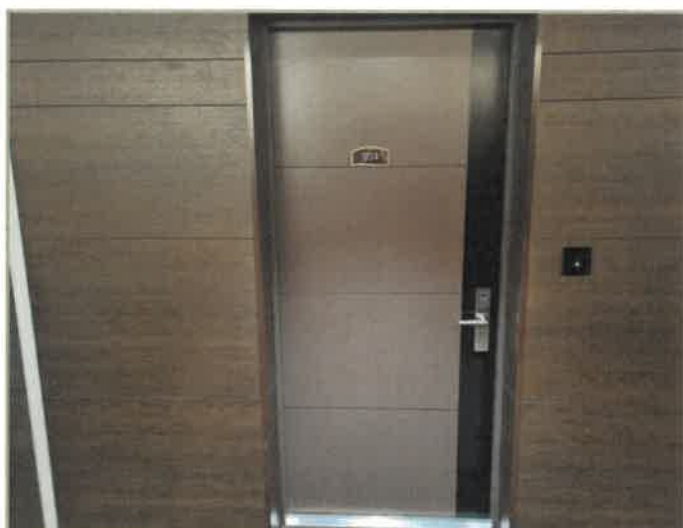
내부사진-일련번호(아)



내부사진-일련번호(자)

사 진 용 지

소 재 지	인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제3층 제비에이치-313호 외 23개호
-------	---



내부사진-일련번호(차)



내부사진-일련번호(차)



내부사진-일련번호(카)



내부사진-일련번호(타)

사 진 용 지

소 재 지	인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제3층 제비에이치-313호 외 23개호
-------	---



내부사진-일련번호(더)



내부사진-일련번호(러)



내부사진-일련번호(머)



내부사진-일련번호(버)

사 진 용 지

소재지	인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제3층 제비에이치-313호 외 23개호
-----	---



내부사진-일련번호(서)



내부사진-일련번호(어)



내부사진-일련번호(저)



내부사진-일련번호(처)