

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 만수새마을금고
건명 : 주식회사 필리스 담보물
감정평가서 번호 : 하나 220113-04-106



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 제4층 제비에이치-430호 외 16개호
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	20220119-00-021	심 의 일	2022-01-19
감정서번호	하나 220113-04-106	평 가 목 적	담보
평가 의뢰인	만수새마을금고		
건 명	주식회사 필리스 담보물		
물건소재지	인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제4층 제비에이치-430호 외 16개호		
감정평가액	₩3,436,000,000.-		

(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

대 표 이 사 강 희 수



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 제4층 제비에이치-430호 외 16개호		
평가목적	담보	물건의 종류	숙박시설
소유자	주식회사 유월드	채무자	주식회사 필리스

2. 감정평가액

감정평가금액	구분	면적(m ²)		감정평가액(원)	비고
		공부	사정		
	구분건물	17개호	17개호	3,436,000,000	-
	합계			₩3,436,000,000.-	

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
지 사 장 김 한 상 감 정 평 가 사 최 수 진



崔

洙

眞



감정평가액	삼십사억삼천육백만원정 (₩3,436,000,000.-)					
의 회 인	만수새마을금고		감정평가 목적		담보	
채 무 자	주식회사 필리스		제 출 처		만수새마을금고	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 유월드		기 준 가 치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서		기 준 시 점		조 사 기 간	작 성 일
			2022. 01. 18		2022. 01. 18	2022. 01. 18
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m²)	종 별	면적 또는 수량(m²)	단 가	금 액
	구분건물	17개호	구분건물	17개호	-	3,436,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩3,436,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 감 정 평 가 사					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 중구 운서동 소재 '운서역' 서측 인근에 위치하는 '메가스타영종' 제1동 제4층 제비에이치-430호 외 16개호에 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 본건의 등기사항전부증명서상 소유자는 '코리아신탁주식회사'로 등재되어 있으나, 귀 금고의 요청에 의거 소유자는 '주식회사 유월드', 채무자는 '주식회사 필리스'로 표기하였음.



HANA | (주)하나감정평가법인

건 물 명		메가스타영종 제1동 제4층 제비에이치-430호 외 16개호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가 나	인천광역시 중구 운서동 [도로명주소] 인천광역시 중구 신도시남로 142번길 6	2803-1 메가스타 영종 제1동	숙박시설 (호텔) 업무시설 (오피스텔) 판매시설 (상점)	철근콘크리트구조					
				(철근)콘크리트					
				지붕					
				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~10층 각	6,213.87							
	상동	2803-1	대	일반상업지역		12,229.2			
					내)				
					철근콘크리트구조				
					제4층				
					제비에이치-430호	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				
내)									
				철근콘크리트구조					
				제4층					
				제비에이치-431호	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				

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1

Downloaded from <http://ajphaphysocpharm.sagepub.com/> at 11:01 11 November 2014

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		메가스타영종 제1동 제4층 제비에이치-430호 외 16개호						
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		
바				내) 철근콘크리트구조 제4층 제비에이치-441호	29.945	29.945	204,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 66.8221㎡
				소유권	8.6208			
				1. ----	12,229.2x-	8.6208		
				대지권	12,229.2			
사				내) 철근콘크리트구조 제4층 제비에이치-442호	29.945	29.945	204,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 66.8221㎡
				소유권	8.6208			
				1. ----	12,229.2x-	8.6208		
				대지권	12,229.2			
아				내) 철근콘크리트구조 제4층 제비에이치-443호	29.945	29.945	204,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 66.8221㎡
				소유권	8.6208			
				1. ----	12,229.2x-	8.6208		
				대지권	12,229.2			

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		메가스타영종 제1동 제4층 제비에이치-430호 외 16개호						
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 제4층 제비에이치-444호	29.945	29.945	204,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 66.8221㎡
				소유권	8.6208			
				1. ----	12,229.2x-	8.6208		
				대지권	12,229.2			
차				내) 철근콘크리트구조 제4층 제비에이치-445호	29.945	29.945	204,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 66.8221㎡
				소유권	8.6208			
				1. ----	12,229.2x-	8.6208		
				대지권	12,229.2			
카				내) 철근콘크리트구조 제4층 제비에이치-446호	29.945	29.945	204,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 66.8221㎡
				소유권	8.6208			
				1. ----	12,229.2x-	8.6208		
				대지권	12,229.2			

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		메가스타영종 제1동 제4층 제비에이치-430호 외 16개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
타				내) 철근콘크리트구조 제4층 제비에이치-447호	29.945	29.945	204,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 66.8221㎡
				소유권	8.6208			
				1. ----	12,229.2x-	8.6208		
				대지권	12,229.2			
파				내) 철근콘크리트구조 제4층 제비에이치-448호	29.945	29.945	204,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 66.8221㎡
				소유권	8.6208			
				1. ----	12,229.2x-	8.6208		
				대지권	12,229.2			
하				내) 철근콘크리트구조 제4층 제비에이치-449호	29.945	29.945	204,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 66.8221㎡
				소유권	8.6208			
				1. ----	12,229.2x-	8.6208		
				대지권	12,229.2			

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		메가스타영종 제1동 제4층 제비에이치-430호 외 16개호						
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 제4층 제비에이치-450호	29.945	29.945	204,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 66.8221㎡
				소유권	8.6208			
				1. ----	12,229.2x-	8.6208		
				대지권	12,229.2			
너				내) 철근콘크리트구조 제4층 제비에이치-451호	29.945	29.945	204,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 66.8221㎡
				소유권	8.6208			
				1. ----	12,229.2x-	8.6208		
				대지권	12,229.2			
더				내) 철근콘크리트구조 제4층 제비에이치-452호	29.945	29.945	204,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 66.8221㎡
				소유권	8.6208			
				1. ----	12,229.2x-	8.6208		
				대지권	12,229.2			
	합 계						₩3,436,000,000.-	
				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 제4층 제비에이치-430호 외 16개호		
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(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가)	1/4/비에이치-430	숙박시설 (일반호텔)	28.895	35.584	64.479	8.3185	44.8
나)	1/4/비에이치-431	숙박시설 (일반호텔)	28.895	35.584	64.479	8.3185	44.8
다)	1/4/비에이치-434	숙박시설 (일반호텔)	28.545	35.153	63.698	8.2178	44.8
라)	1/4/비에이치-436	숙박시설 (일반호텔)	28.545	35.153	63.698	8.2178	44.8
마)	1/4/비에이치-440	숙박시설 (일반호텔)	29.945	36.8771	66.8221	8.6208	44.8
바)	1/4/비에이치-441	숙박시설 (일반호텔)	29.945	36.8771	66.8221	8.6208	44.8
사)	1/4/비에이치-442	숙박시설 (일반호텔)	29.945	36.8771	66.8221	8.6208	44.8
아)	1/4/비에이치-443	숙박시설 (일반호텔)	29.945	36.8771	66.8221	8.6208	44.8
자)	1/4/비에이치-444	숙박시설 (일반호텔)	29.945	36.8771	66.8221	8.6208	44.8
차)	1/4/비에이치-445	숙박시설 (일반호텔)	29.945	36.8771	66.8221	8.6208	44.8
카)	1/4/비에이치-446	숙박시설 (일반호텔)	29.945	36.8771	66.8221	8.6208	44.8
타)	1/4/비에이치-447	숙박시설 (일반호텔)	29.945	36.8771	66.8221	8.6208	44.8
파)	1/4/비에이치-448	숙박시설 (일반호텔)	29.945	36.8771	66.8221	8.6208	44.8
하)	1/4/비에이치-449	숙박시설 (일반호텔)	29.945	36.8771	66.8221	8.6208	44.8
거)	1/4/비에이치-450	숙박시설 (일반호텔)	29.945	36.8771	66.8221	8.6208	44.8
너)	1/4/비에이치-451	숙박시설 (일반호텔)	29.945	36.8771	66.8221	8.6208	44.8
더)	1/4/비에이치-452	숙박시설 (일반호텔)	29.945	36.8771	66.8221	8.6208	44.8
합계 (총17개호)			504.165	620.8763	1,125.0413	145.1430	-

※ 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)~(더)

(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	
인천 (오피스)	1.214% (1.01214)	거래시점 / 기준시점	2019.07.29/ 2022.01.18
		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	$(1+0.00920 \times 64/92)$ $\times (1+0.00280)$ $\times (1+0.00140)$ $\times (1-0.00320)$ $\times (1-0.00280)$ $\times (1-0.00170)$ $\times (1-0.00160)$ $\times (1-0.00120)$ $\times (1+0.00550 \times 202/92)$ ≈ 1.01214

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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

(나) 가치형성요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
(가)~(더)	#1	1.00	1.00	0.98	0.90	0.882	상업용

-단지외부요인

※ 일련번호(가~더) 본건은 거래사례 대비 대체로 대등함.

-단지내부요인

※ 일련번호(가~더) 본건은 거래사례 대비 대체로 대등함.

-호별요인

※ 일련번호(가~더) 본건은 거래사례 대비 전유부분의 면적 등에서 다소 열세함.

-기타요인

※ 일련번호(가~더) 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(m²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m²)						
가)	1/4 비에이치 -430	28.895	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.882	6,820,285	197,072,135	197,000,000
나)	1/4 비에이치 -431	28.895	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.882	6,820,285	197,072,135	197,000,000
다)	1/4 비에이치 -434	28.545	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.882	6,820,285	194,685,035	195,000,000
라)	1/4 비에이치 -436	28.545	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.882	6,820,285	194,685,035	195,000,000
마)	1/4 비에이치 -440	29.945	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.882	6,820,285	204,233,434	204,000,000
바)	1/4 비에이치 -441	29.945	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.882	6,820,285	204,233,434	204,000,000
사)	1/4 비에이치 -442	29.945	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.882	6,820,285	204,233,434	204,000,000
아)	1/4 비에이치 -443	29.945	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.882	6,820,285	204,233,434	204,000,000
자)	1/4 비에이치 -444	29.945	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.882	6,820,285	204,233,434	204,000,000
차)	1/4 비에이치 -445	29.945	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.882	6,820,285	204,233,434	204,000,000
카)	1/4 비에이치 -446	29.945	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.882	6,820,285	204,233,434	204,000,000
타)	1/4 비에이치 -447	29.945	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.882	6,820,285	204,233,434	204,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

파)	1/4 비에이치 -448	29.945	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.882	6,820,285	204,233,434	204,000,000
하)	1/4 비에이치 -449	29.945	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.882	6,820,285	204,233,434	204,000,000
거)	1/4 비에이치 -450	29.945	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.882	6,820,285	204,233,434	204,000,000
너)	1/4 비에이치 -451	29.945	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.882	6,820,285	204,233,434	204,000,000
더)	1/4 비에이치 -452	29.945	#1	7,640,000	1.000	1.01214	0.882	6,820,285	204,233,434	204,000,000
합계		504.165	-	-	-	-	-	-	-	3,436,000,000



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(m²)	대지권(m²)	
가)	제4층 제비에이치-430호	28.895	8.3185	197,000,000
나)	제4층 제비에이치-431호	28.895	8.3185	197,000,000
다)	제4층 제비에이치-434호	28.545	8.2178	195,000,000
라)	제4층 제비에이치-436호	28.545	8.2178	195,000,000
마)	제4층 제비에이치-440호	29.945	8.6208	204,000,000
바)	제4층 제비에이치-441호	29.945	8.6208	204,000,000
사)	제4층 제비에이치-442호	29.945	8.6208	204,000,000
아)	제4층 제비에이치-443호	29.945	8.6208	204,000,000
자)	제4층 제비에이치-444호	29.945	8.6208	204,000,000
차)	제4층 제비에이치-445호	29.945	8.6208	204,000,000
카)	제4층 제비에이치-446호	29.945	8.6208	204,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

타)	제4층 제비에이치-447호	29.945	8.6208	204,000,000
파)	제4층 제비에이치-448호	29.945	8.6208	204,000,000
하)	제4층 제비에이치-449호	29.945	8.6208	204,000,000
거)	제4층 제비에이치-450호	29.945	8.6208	204,000,000
너)	제4층 제비에이치-451호	29.945	8.6208	204,000,000
더)	제4층 제비에이치-452호	29.945	8.6208	204,000,000
합계		504.165	145.143	3,436,000,000

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~더) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층 건중 제4층 제비에이치-430호 외 16개호로서, 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~더) 숙박시설(일반호텔)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

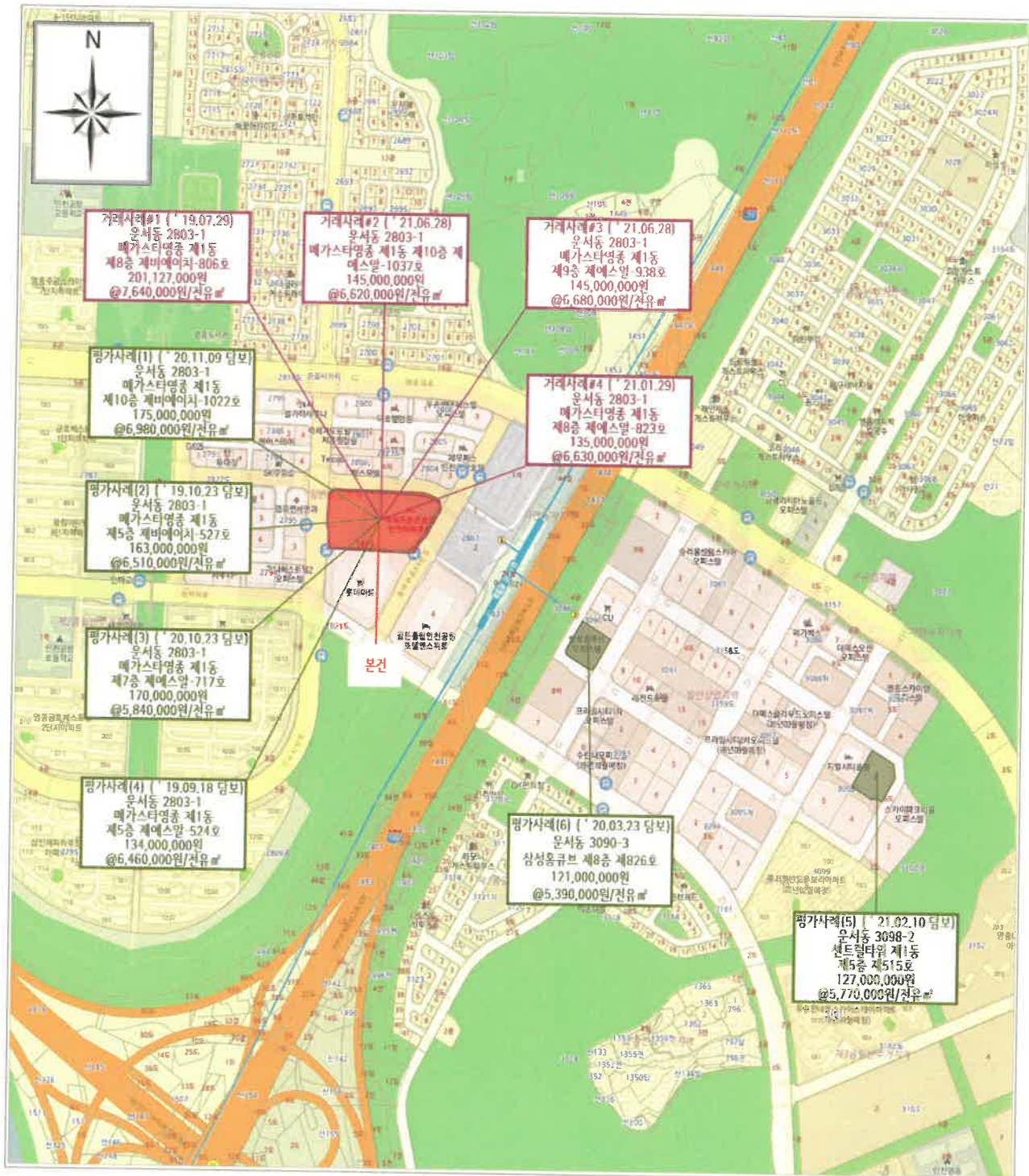
인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제4층
제비에이치-430호 외 16개호



가 격 참 고 도

소재지

인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제4층
제비에이치-430호 외 16개호



[범례]

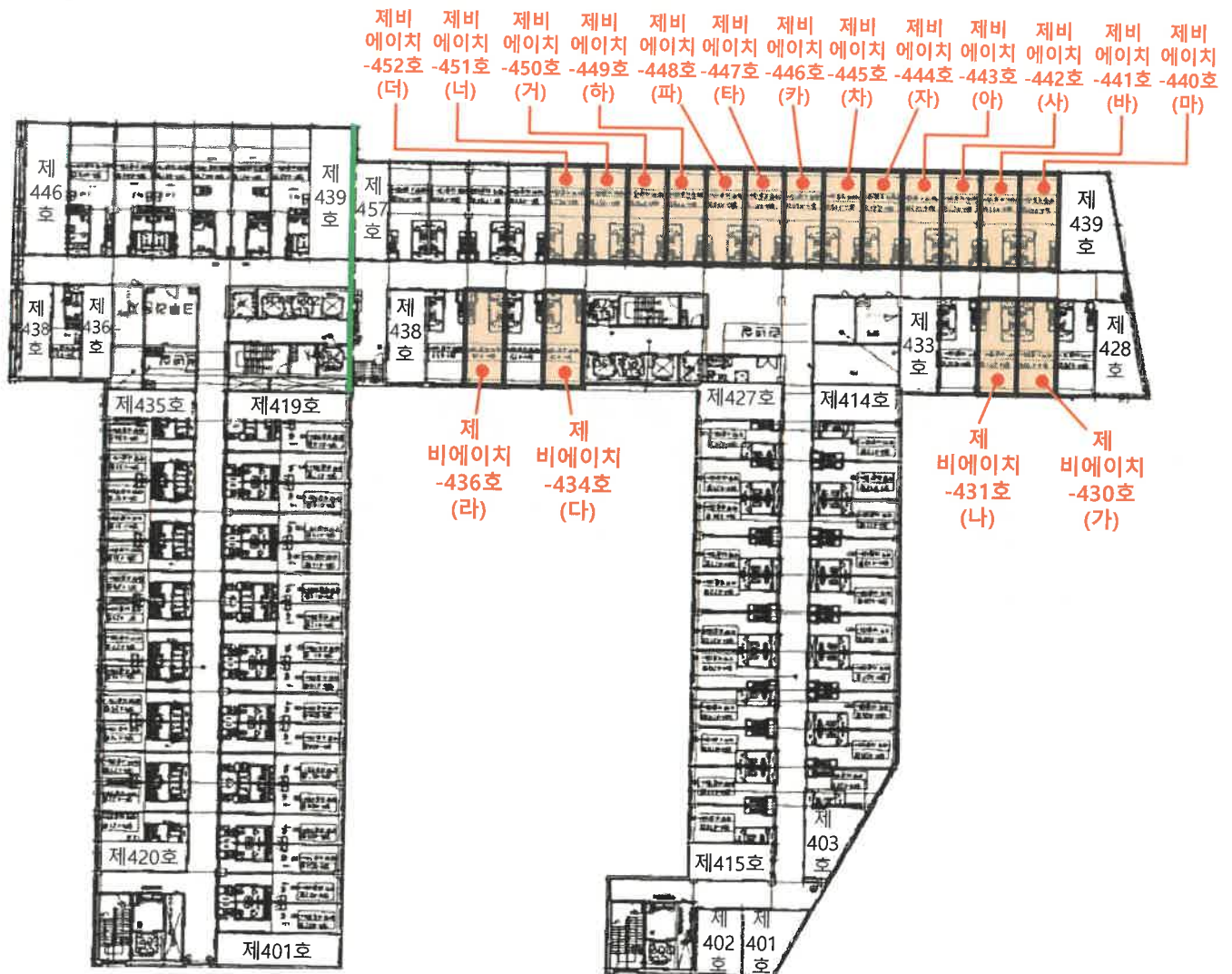
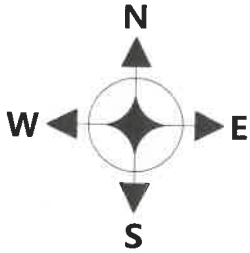
■ 본 건

■ 평가사례

■ 거래사례

건물내부구조도 및 임대상황

NON SCALE



숙박시설(생활호텔)

숙박시설(일반호텔)

[본건 - 메가스타영종 제1동 제4층 제비에이치-430호(가) 외 16개호]
- 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 제4층 제비에이치-430호 외 16개호
-----	---



전경사진



내부사진-일련번호(가)



내부사진-일련번호(나)



내부사진-일련번호(다)

사 진 용 지

소 재 지	인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제4층 제비에이치-430호 외 16개호
-------	---



내부사진-일련번호(라)



내부사진-일련번호(마)



내부사진-일련번호(바)



내부사진-일련번호(사)



사 진 용 지

소 재 지	인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제4층 제비에이치-430호 외 16개호
-------	---



내부사진-일련번호(아)



내부사진-일련번호(자)



내부사진-일련번호(차)



내부사진-일련번호(카)



사 진 용 지

소 재 지	인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제4층 제비에이치-430호 외 16개호
-------	---



내부사진-일련번호(타)



내부사진-일련번호(파)



내부사진-일련번호(하)



내부사진-일련번호(거)



사 진 용 지

소 재 지	인천광역시 중구 운서동 2803-1 메가스타영종 제1동 제4층 제비에이치-430호 외 16개호
-------	---



내부사진-일련번호(너)



내부사진-일련번호(더)

