

감정평가서

감정의뢰인	성삼우리신용협동조합 이사장 우리자산신탁주식회사
건 명	인천광역시 남동구 논현동 751-1번지 [인천소래논현구역씨10블록에코메트로3차 더타워판매시설 제1층 제101-2호, 제110-1호]
감정서번호	D2309-8-2005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.



프라임감정평가법인(주) 대구지사

대구광역시 달서구 용산로 84(장기동,천연빌딩) 4층

TEL.(053)759-0067 FAX.(053)759-0068



프라임감정평가법인(주)

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사



(인)



프라임감정평가법인(주) 대구지사

지사장

김해웅

(서명 또는 인)



감정평가액	십일십사억삼백만원정 (₩1,403,000,000.-)			
의뢰인	성삼우리신용협동조합 이사장 우리자산신탁주식회사	감정평가 목적	공매	
제출처	성삼우리신용협동조합 우리자산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	집합건물 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2023. 09. 21	2023. 09. 21	2023. 09. 22

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
구분건물 (상가)	2개호	구분건물 (상가)	2개호	-	1,403,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩1,403,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사





감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 "소래포구역" 남서측 인근에 위치하는 "에코메트로 3차더타워 판매시설 제1층 제101-2호 외 1개호[기호가, 나]" 각 단위구분상가에 대한 "공매(NPL)" 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건의 개요

소재지		인천광역시 남동구 논현동 751-1번지			용도	판매시설
건물명		"에코메트로3차더타워" 판매시설 제1층 제101-2호 외 1개호			사용승인일	2013.11.01
기호	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	101-2	101.79	105.46	207.25	19.0392	49.11
나	110-1	58.459	60.57	119.029	10.9344	49.11

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2023년 09월 21일자로 하였음.

나. 실지조사 및 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가의 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2023년 09월 21일에 실지 조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 감정평가조건

별도로 부과된 감정평가조건은 없습니다.

6. 그 밖의 사항

본건 구분건물의 위치확인에는 집합건축물대장상의 건물현황도 및 점유사용부분에 의거 위치 확인 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식이 있음.
- 나. 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 대상물건이 어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가방법의 선택

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법(비교방식)으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

나. 본건 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·향별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 건물의 현상 및 인근 유사형 구분건물의 정상적인 거래가격 수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법(비교방식)으로 평가하였음.

다. 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 업무 진행시 참고를 위해 토지와 건물의 가격을 “집합건물 구분평가 시 토지·건물 배분비율에 관한 지침” 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 [전유면적당 단가(원/㎡)]	자료출처	거래시점
							사용승인일
㉠	논현동 751-1	에코메트로 3차더타워	판매시설 제1층/ 제112-2호	36.174	295,000,000 (@8,155,028)	등기사항 전부증명서 등	2021.11.26
							2013.11.01
㉡	논현동 751-1	에코메트로 3차더타워	판매시설 제1층/ 제112-1 비호	38.549	295,000,000 (@7,652,597)	등기사항 전부증명서 등	2021.10.13
							2013.11.01

나. 비교사례의 선정

동일수급권 내의 유사 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례㉠)를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

4. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 상업용 부동산 임대동향조사 비주거용 매장(집합상가)을 적용 하였음.
- 상업용 부동산 자본수익률 지수 적용 시점수정치 산출(대상지역: 인천광역시)

* 거래사례(기호@) : 2021.11.26. ~ 2023.09.21

2021년 04분기 : 0.32

2022년 01분기 : 0.43

2022년 02분기 : 0.37

2022년 03분기 : 0.44

2022년 04분기 : -0.32

2023년 01분기 : -0.5

2023년 02분기 : -0.52

2023년 03분기 : -0.52 (2023년 02분기 자료)

: 0.99545

$(1+0.0032*36/92)*(1+0.0043)*(1+0.0037)*(1+0.0044)*(1-0.0032)*(1-0.005)*(1-0.0052)$
 $)*(1-0.0052*83/91) \approx 0.99545$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인비교

[기호가),나)/거래사례@]

구분		비교치	비교 내용
특성 요인	세부항목		
	일반적 요인	1.00	대등함.
	지역적 요인	1.00	대등함.
단지 외부 요인	1.고객 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	2.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	3.대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	4.배후지의 크기		
	5.상가의 성숙도		
	6.차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	1.단지 내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	2.건물전체의 공실률		
	3.건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	4.건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	5.건물의 구조 및 마감상태		
	6.건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	1.층별 효용	1.08	본건은 거래사례 대비 위치별 효용에서 호별요인 우세함.
	2.위치별 효용		
	3.주출입구와의 거리		
	4.에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	5.향별 효용		
	6.전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
누 계		1.080	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

가. 대상부동산의 적용단가

기호	비교 거래 사례	사례 전유단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용률 (%)	산출 전유단가 (원)	결정 전유단가 (원)
가	㉔	8,155,028	1.00	0.99545	1.080	1.00	8,767,356	8,760,000
나	㉔	8,155,028	1.00	0.99545	1.080	1.00	8,767,356	8,760,000

※ 결정전유단가(원/㎡)는 천원단위에서 절사하여 유효숫자 세자리(만원단위)까지 산정하였음.

나. 대상부동산의 시산가액

기호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	101.79	8,760,000	891,680,400	891,000,000
나	58.459	8,760,000	512,100,840	512,000,000

※ 시산가액(원)은 십만단위에서 절사하여 유효숫자 세자리(백만단위)까지 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건 인근 아파트내 구분상가의 경우 위치, 층별, 향별, 평형, 형상 등에 따라 전유면적 기준으로 1층의 경우 @8,500,000원/㎡ ~ @10,000,000원/㎡ 내 · 외수준으로 조사됨.
------	---

2. 본건 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 [전유면적당 단가(원/㎡)]	기준시점
							사용승인일
Ⓐ	논현동 751-1	에코메트로 3차더타워	판매시설 제1층/ 제101-2호	101.79	담보	830,000,000 (@8,154,042)	2021.01.25
							2013.11.01
Ⓑ	논현동 751-1	에코메트로 3차더타워	판매시설 제1층/ 제110-1호	58.46	담보	477,000,000 (@8,159,425)	2021.01.25
							2013.11.01

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 [전유면적당 단가(원/㎡)]	기준시점
							사용승인일
㉔	논현동 751-1	에코메트로 3차더타워	판매시설 제1층/ 제101-3비호	111.979	담보	964,000,000 (@8,608,756)	2023.08.17
							2013.11.01
㉕	논현동 751-1	에코메트로 3차더타워	판매시설 제1층/ 제101-3A호	56.78	공매	494,000,000 (@8,700,246)	2023.07.24
							2013.11.01
㉖	논현동 751-1	에코메트로 3차더타워	판매시설 제1층/ 제110호	37.693	공매	328,000,000 (@8,701,880)	2020.07.24
							2013.11.01
㉗	논현동 751-1	에코메트로 3차더타워	판매시설 제1층/ 제103-1호	96.3	담보	900,000,000 (@9,345,794)	2023.05.11
							2013.11.01
㉘	논현동 751-1	에코메트로 3차더타워	판매시설 제1층/ 제102호	93.967	담보	645,000,000 (@6,864,111)	2020.05.25
							2013.11.01

3. 인천광역시 남동구 논현동 “아파트상가” 경매낙찰사례 및 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	용도	낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	아파트상가	111.06	111.06	1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	기호	동/ 층/호수	감정평가액(원)
구분건물 (상가)	가	판매시설 제1층/제101-2호	891,000,000
	나	판매시설 제1층/제110-1호	512,000,000
감정평가액(합계)			<u>₩1,403,000,000</u>

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고	
					공부	사정			
1 가 나	인천광역시 남동구 논현동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 소래역남로 16번길 75	751-1 인천소래 논현구역 씨10블록 에코메트로 3차더타워 판매시설	판매시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 2층			891,000,000	비준가액 (전유+공용: 207.25㎡)	
					지1층	3,805.019			
					지3층	448.211			
					지4층	23.017			
					1층	4,423.462			
		2층	3,926.015						
		751-1	대	일반상업지역		18,939.5			
				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101-2호	101.79	101.79			
				소유권 1. -----	19.0392				
				대지권	18,939.5	19.0392			
토지·건물 배분가격									
			토지			267,300,000			
			건물			623,700,000			
			철근콘크리트 구조 제1층 제110-1호	58.459	58.459	512,000,000	비준가액 (전유+공용: 119.029㎡)		
			소유권 1. -----	10.9344					
			대지권	18,939.5	10.9344				
토지·건물 배분가격									
			토지			153,600,000			
			건물			358,400,000			
합계						₩1,403,000,000	-		
< 이 하 여 백 >									

구분건물 감정평가 요항표

- | | | |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로 | 8. 임대 관계 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 "소래포구역" 남서측 인근에 위치하는 "에코메트로3차더타워 판매시설 제1층 제101-2호외 1개호 [기호가,나]" 각 단위구분상가로서, 부근일대는 아파트단지 및 각종 근린생활시설, 업무시설 등으로 형성되어 있는 공동주택부지 내 상가로서, 각종 생활편의시설 등과의 접근성 및 상권의 형성 등으로 보아 상가로서의 제반입지조건은 대체로 무난시됨.

2. 교통 상황

본건까지 차량출입 용이하며, 주간선도로변에 소재하며 시내버스승강장 및 수인분당선 철도역 등과의 접근성 등으로 보아, 대중교통수단이용 등 제반교통사정은 무난시됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

1) 건물의 구조

가,나)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 3층/지상 2층건 판매시설 중 제1층 제101-2호외 1개호 각 단위구분상가로서,

외벽: 화강석 및 복합판넬, 칼라강화유리 마감 등.

내벽: 내부인테리어마감재 및 보드워 페인트, 몰탈워페인트 마감 등.

바닥: 칼라에폭시, 바닥재 마감 등.

창호: 페어그라스유리창 및 샷시유리창호 시공임.

천정: 보드워 천정도배지 및 천정마감재 마감 등.

2) 이용상태

가)근린생활시설 [분양사무실] 로 이용중임.

나)근린생활시설 [DOG CAT] 로 이용중임.

4. 냉·난방설비등 주요설비 및 기타설비

천정형 냉·난방설비, 공동 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비, 공조설비 등이 되어있음.

구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

1) 토지형태 및 이용상태

전체 토지는 가장형에 가까운 토지로서, 인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄하게 조성되어 있으며, 건부지(아파트 및 판매시설 등)로 이용중임.

2) 인접도로

3면으로 공용 가로망설비와 접함.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

토지이용계획확인서상

일반상업지역, 지구단위계획구역(소래논현), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(2013-03-08)((문의: 남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 현상변경허가 대상구역(역사문화환경 보존지역(문의: 문화관광과 032-453-2134))<문화재보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

7. 공부와의 차이

없 음.

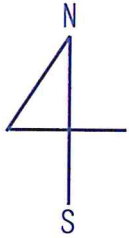
8. 임대 관계

-

9. 기타 참고사항

없 음.

광역위치도

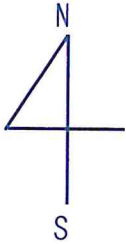


인천광역시 남동구 논현동 751-1
 [“에코메트로3차더타워” 판매시설 제1층 제101-2호 외 1개호(기호가,나)]

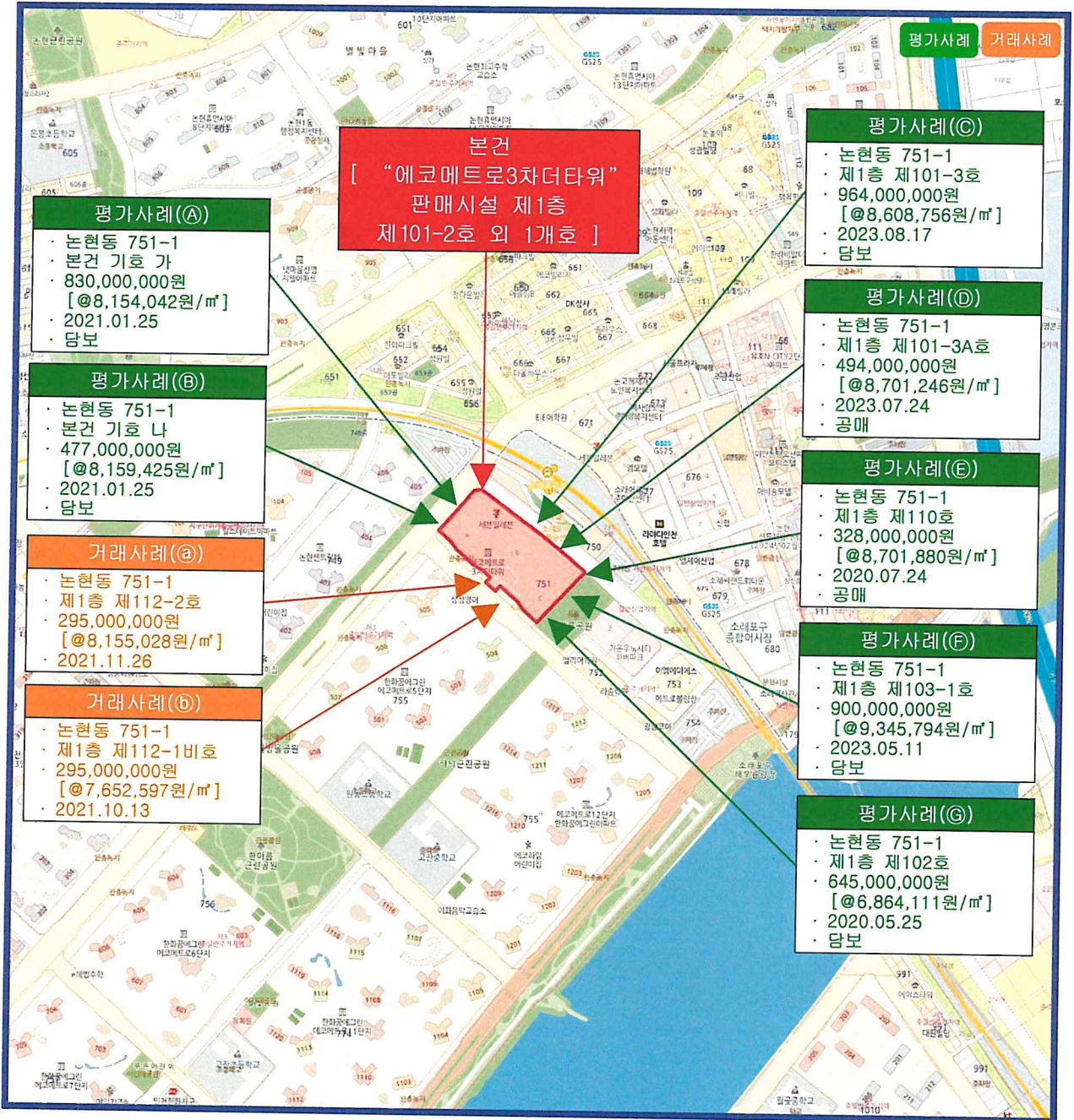


본건
 [“에코메트로3차더타워”
 판매시설 제1층
 제101-2호 외 1개호]

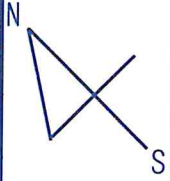
위 치 도



인천광역시 남동구 논현동 751-1
 [“에코메트로3차더타워” 판매시설 제1층 제101-2호 외 1개호(기호가,나)]

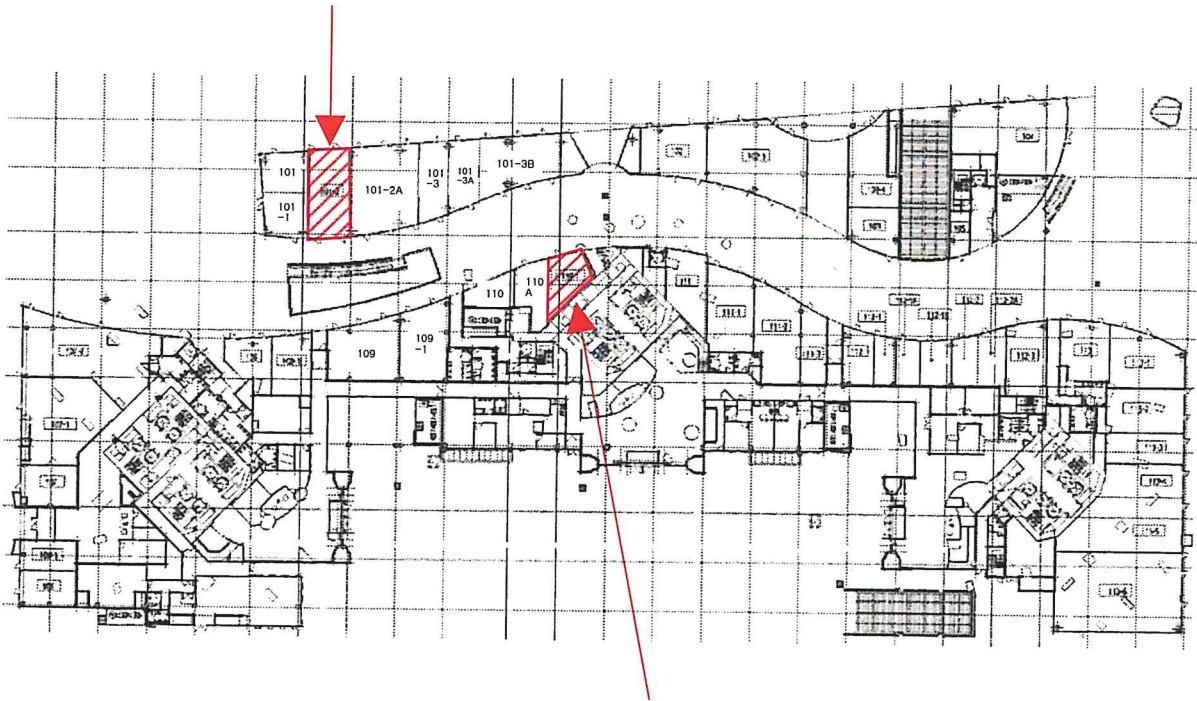


호 별 배치도



인천광역시 남동구 논현동 751-1
[“에코메트로3차더타워” 판매시설 제1층 제101-2호 외 1개호(기호가,나)]

(가) 제1층 제101-2호



(나) 제1층 제110-1호

사 진 용 지



[본건 단지전경]

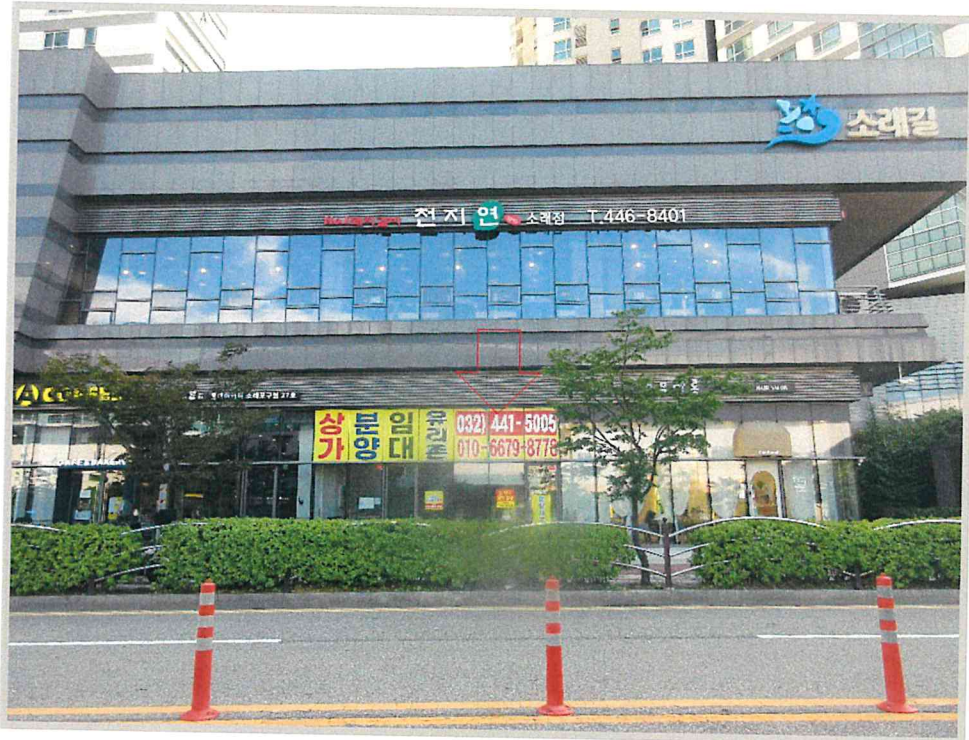


[본건 상가전경]

사 진 용 지

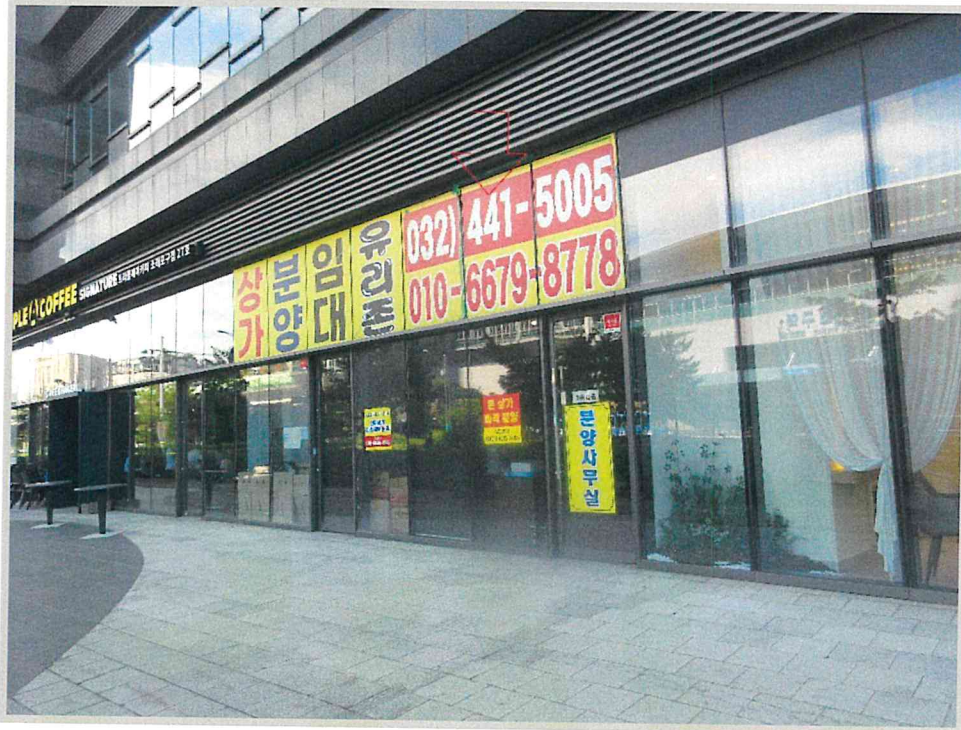


[본건 기호가)전경]



[본건 기호가)전경]

사 진 용 지

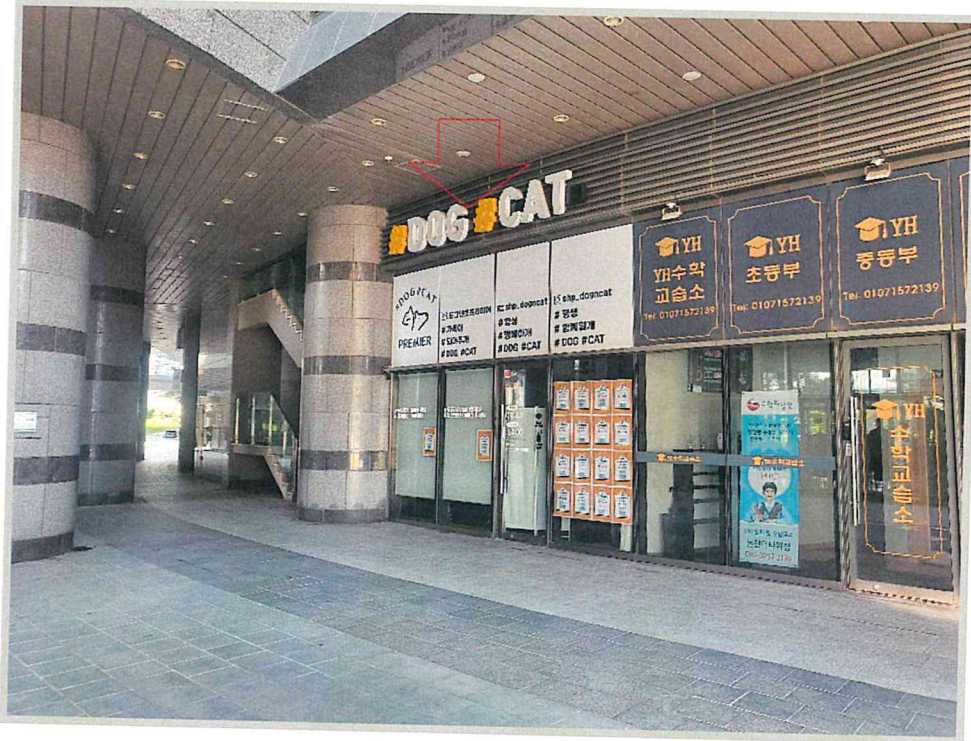


[본건 기호가)전경]

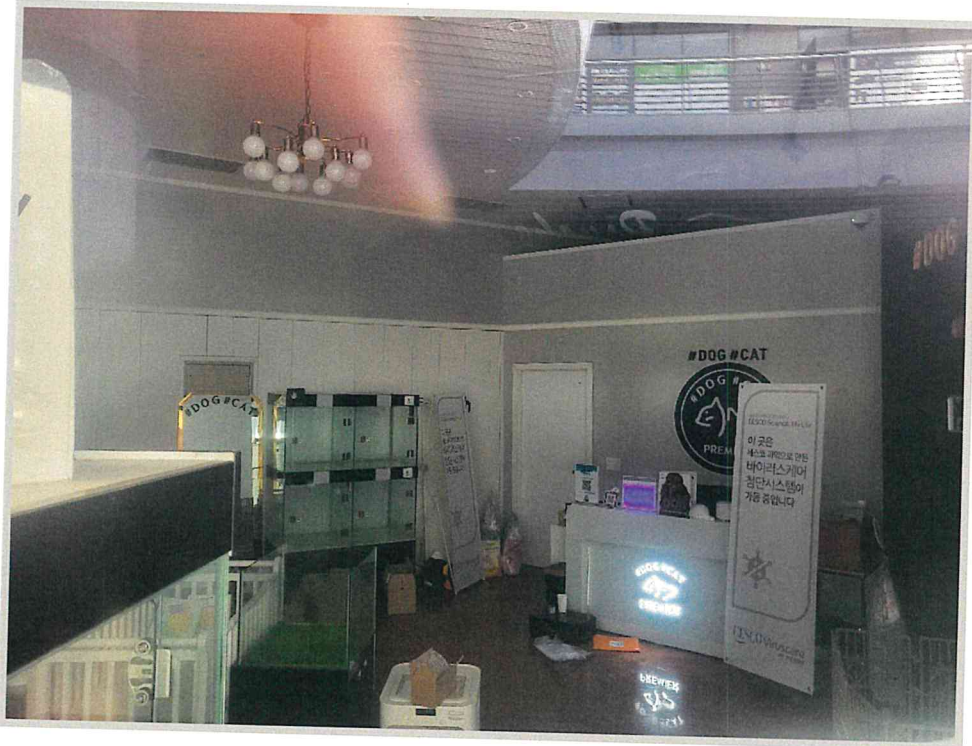


[본건 기호가)내부전경]

사 진 용 지



[본건 기호나)전경]



[본건 기호나)내부전경]