

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건 명	인천광역시 남동구 구월동 1144-8 소재 부동산
평가서 번호	대화 01-1610-4-0392
의뢰인	신한저축은행장

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주) 대화감정평가법인

서울특별시 서초구 사임당로 52 디사모빌리빌딩 2층  
대표전화 : (02)5252-733 FAX : (02)5254-555



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 정승원 (인)

정 승 원 (인)

(주)대화 감정평가법인

대표이사 김용배 (서명 또는 인)

감정평가액	이백이십육억팔천삼백팔만이천사백원정 (₩22,683,082,400.-)			
의뢰인	신한저축은행장	감정평가 목적	구매(시가참고)	
채무자	-	제출처	신한저축은행	
소유자 (대상업체명)	수탁자: 국제자산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 토지대장등본, 일반건축물대장등본	감정평가조건	-	
		기준시점	조사기간	작성일
		2016. 11. 01	2016. 11. 01	2016. 11. 01

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
평	토지	861.4	토지	861.4	5,900,000	5,082,260,000
가	건물	8,250.39	건물	8,250.39	-	17,600,822,400
내	합계					₩22,683,082,400.-
용		이	하	여	백	

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

심사자 : 감정평가사

김태우 (인)

김 태 우 (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 가. 대상 물건의 개요

### (1) 평가목적 등

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 “길병원사거리” 북서측 인근에 위치하고 있는 부동산(토지, 건물)에 대한 일반거래(공매)목적의 감정평가임.

### (2) 대상 물건의 개요

인천광역시 남동구 구월동									
토 지	기 호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2016년 개별지가 (원/㎡)
	1	1144-8	861.4	대	상업용	일반상업	중로각지	가장형 평 지	2,260,000
	합 계		861.4						
건 물	기 호	용 도	구 조		연면적(㎡)		사용승인일자		
	가	관광 숙박 시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕		8,180.56		2014.09.05		
			건 폐 율(%)		용 적 륜(%)		층 수		
			65.19		823.83		지하2층/지상19층		

### (3) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2016년 11월 01일임.

### (4) 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2016년 11월 01일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 기준가치 및 감정평가조건

### (1) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### (2) 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

### (3) 기타

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 감정평가액 산출근거

### (1) 감정평가방법의 적용

(가) 부동산에 대한 감정평가는 다양한 감정평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 정상가격의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(나) 본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 본 토지의 감정평가는 “공시지가기준법”으로 건물은 “원가법”으로 감정평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법, 수익환원법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 감정평가액 산출과정

### (가) 공시지가기준법 등에 의한 평가

#### 1) 평가개요

##### 가) 토 지

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 2항에 의거 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 감정평가 하였음.

##### 나) 건 물

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제 요인을 종합 참작하였으며, 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 토지가액 산출근거

### 가) 비교표준지 선정

#### ① 인근 표준지 현황

(인천광역시 남동구)

(공시기준일 : 2016.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	구월동 1145	대	370.9	상업나지	일반상업	중로각지	세장형 평 지	2,260,000
B	구월동 1146-9	대	1,056.4	업무용	일반상업	광대세각	정방형 평 지	4,000,000

#### ② 비교 표준지 선정사유

㉠ 2016년 1월 1일 공시된 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 중에서 선정하였음.

㉡ 상기의 표준지 선정기준에 의거 용도지역 및 이용상황 등이 같거나 비슷하며 본건과 근접한 위치에 소재하는 기호 A)를 비교표준지로 선정하였음.

#### ③ 비교 표준지의 선정

(인천광역시 남동구)

(공시기준일 : 2016.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	구월동 1145	대	370.9	상업나지	일반상업	중로각지	세장형 평 지	2,260,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나) 시 점 수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

비교표준지가 소재하는 인천광역시 남동구 상업지역의 경우공시지가 기준일(2016.01.01)로 부터 기준시점 현재(2016.11.01)까지 지가변동률은 약 0.326% 상승하였음. (2016년 09월 지가변동률 연장적용)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2016.01.01 ~ 2016.11.01	0.326 (1.00326)	인천광역시 남동구 (16.01.01~16.11.01 ) 2016.01.01 ~ 2016.09.30 : 0.038 2016.09.01 ~ 2016.09.30 : 0.270  ( 1 + 0.00038 ) * ( 1 + 0.00270 * 32/30 ) = 1.00326

### 다) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대등함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	대등함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>1.000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### ② 그 밖의 요인 보정치 산정

#### ㉠ 인근 평가선례 및 거래사례

(인천광역시 남동구)

(자료출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적	기준시점	평가(매매) 단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	용도 지역	이용 상황	토지 특성
평가 선례1	구월동 1142-2	대	330	2014.10.27	5,920,000	2,470,000	경매 (2014 타경 72731)	일반 상업	상업 나지	광대한면, 세장형 평 지
평가 선례2	구월동 1145-4	대	898.8	2015.12.07	6,220,000	3,710,000	시가 참고	일반 상업	상업용	광대소각, 세장형 평 지
평가 선례3	구월동 1145-9	대	1,166.3	2016.08.18	5,750,000	4,000,000	담보	일반 상업	상업용	광대세각, 세장형 평 지
거래 사례1	구월동 1141-2	대	295.1	2016.05.02	5,750,000	2,060,000	매매	일반 상업	상업용	소로각지, 세장형 평 지
거래 사례2	구월동 1146-5	대	1,317.1	2016.01.12	5,600,000	2,260,000	매매	일반 상업	상업용	중로각지, 가장형 평 지

※ 상기 개별공시지가는 선례의 기준시점 연도 개별공시지가임.

※ 평가선례1 - 2014타경72731, 낙찰(낙찰일: 2015.06.16, 낙찰가: 6,310,000,000(81%))

※ 거래사례1 내역 : { 2,350,000,000 - (1,100,000 × 35/50) × 847.1 / 295.1  
≒ 5,750,000원/㎡, 사용승인일자: 2000.11.20

※ 거래사례2 내역 : 7,368,000,000 / 1,317.1 ≒ 5,600,000원/㎡, 토지만에 거래임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ㉠ 비교 평가선례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 평가선례 중 평가선례2를 선택하여 비교하였음.

(인천광역시 남동구)

(자료출처 : 한국감정평가협회 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적	기준시점	평가단가 (원/m <sup>2</sup> )	개별 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	평가 목적	용도 지역	이용 상황	토지 특성
평가 선례2	구월동 1145-4	대	898.8	2015.12.07	6,220,000	3,710,000	시가 참고	일반 상업	상업용	광대소각, 세장형 평 지

### ㉡ 시점수정

(인천광역시 남동구 상업지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2015.12.07 ~ 2016.11.01	0.349 (1.00349)	인천광역시 남동구 (15.12.07~16.11.01 ) 2015.12.01 ~ 2015.12.31 : 0.028 2016.01.01 ~ 2016.09.30 : 0.038 2016.09.01 ~ 2016.09.30 : 0.270  ( 1 + 0.00028 * 25/31 ) * ( 1 + 0.00038 ) * ( 1 + 0.00270 * 32/30 ) = 1.00349

### ㉢ 지역요인 비교

대상토지와 평가선례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ㉠ 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교	격차율	비 고
가 로 조 건	0.95	가로조건(대상: 중로각지, 사례: 광대소각)에서 대상이 열세함.
접 근 조 건	1.00	전반적인 접근조건에서 대등함.
환 경 조 건	1.00	전반적인 환경조건에서 대등함.
획 지 조 건	1.00	전반적인 획지조건에서 대등함.
행 정 적 조 건	1.00	전반적인 행정적 조건에서 대등함.
기 타 조 건	1.00	전반적인 기타조건에서 대등함.
<b>격차율</b>	<b>0.950</b>	-

### ㉡ 격차율 산정

인근 평가선례 기준단가						
구분	평가선례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
선례2	6,220,000	1.000	1.00349	1.000	0.950	5,929,622

공시지가 기준단가 (그 밖의 요인 고려 전)					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	2,260,000	1.00326	1.000	1.000	2,267,368

평가선례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율		
평가선례기준 대상토지단가	공시지가기준 대상토지단가	격차율
5,929,622	2,267,368	2.615

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ㉠ 인근지 지가수준

용도 지역	토지 용도	가격수준 (원/㎡)	비고
일반상업	상업용 (숙박업소)	6,000,000원/㎡ 내외	중로각지

### ㉡ 최근 1년간 경매 낙찰가율(2015.10.01~2016.10.31)

(자료출처 : 인포케어)

용도	소재지	낙찰가율(%) (총낙찰가/총감정가)	낙찰율평균(%) (총낙찰율/총낙찰건수)	낙찰건수
특수부동산/ 숙박시설	인천광역시	76.72	74.34	8
	남동구	0	0	0

### ㉢ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준 등을 참작할 때 2.60배를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

### 바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,260,000	1.00326	1.000	1.000	2.600	5,895,156	5,900,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 건물가액 산출근거

#### 가) 건물의 현황

소재지	인천광역시 남동구 구월동 1144-8		신축년도		2014.09.05			
구조	철근콘크리트구조 평슬라브지붕		용도	공부	관광숙박시설			
				사정	상동			
연면적(m <sup>2</sup> )	8,180.56		규모		지하2층/지상19층			
설비현황	냉방설비	난방설비	위생 및 급·배수	소화전설비	화재탐지설비	승강기설비	주차설비	기타
	0	0	0	0	0	0	0	-
특이사항	-							

#### 나) 재조달원가의 결정

##### ① 재조달원가

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국감정원발행 건물신축단가표 및 인근 유사 물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였음.

##### ② 한국감정원 건물신축단가표(2015년 1월 기준)의 표준단가 및 표준단가 결정

용도	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
호텔	철근콘크리트조 슬래브지붕	1,769,000	1급
호텔	철근콘크리트조 슬래브지붕	1,554,000	2급
표준단가 결정 (원/m <sup>2</sup> )	지하2층, 지하1층(주차장)		740,000
	지하1층(일부) ~ 지상19층		2,000,000
	옥탑층		800,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 부대설비 보정단가 결정

설 비	보정단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	비 고
화재탐지설비	16,000 ~ 23,000	20,000	지하2층 ~ 지상19층
소화전설비	14,000 ~ 18,000	15,000	지하2층 ~ 지상19층
엘리베이터설비	33,000 ~ 35,000	35,000	3대 (13인승, 15인승, 17인승) 지하2층 ~ 지상19층
주차설비	9,500,000~13,300,000/대당	80,000	66대, 지하2층 ~ 지상19층
TV공시청설비	5,000 ~ 14,000	10,000	지하1층(일부) ~ 지상19층
위생설비	67,000 ~ 101,000	100,000	지하2층 ~ 지상19층
난방설비	110,000 ~ 132,000	130,000	지하1층(일부) ~ 지상19층
스프링클러설비	10,000 ~ 12,000	10,000	지하2층 ~ 지상19층
건물의 구조, 현상 등을 고려하여 아래와 같이 보정단가를 결정함.			
보정단가 결정 (원/㎡)	지하2층, 지하1층 주차장	260,000	
	지하1층(일부(HALL등)) 지상1층 ~ 지상19층	400,000	
	옥탑층	-	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ④ 재조달원가의 결정

상기 표준단가와 건물의 부대설비 등을 고려하여 하기와 같이 재조달원가를 결정함.

층 수	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
지하2층 ~ 지하1층일부(주차장)	740,000	260,000	<b>1,000,000</b>
지하1층일부(HALL) ~ 지상19층	2,000,000	400,000	<b>2,400,000</b>
옥탑층	800,000	-	<b>800,000</b>

### 다) 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바, 본건은 정액법으로 감가수정하였음.

구 분	기준시점	사용승인일자	경과연수	잔존연수	내용연수	비고
가	2016.11.01	2014.09.05	2	48	50	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라) 건물단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

결정단가(원/㎡) = 재조달원가(원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수							
기 호	구 분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	지하2층 ~ 지하1층 (일부)	기계실 등	1,000,000	48	50	960,000	<b>960,000</b>
	지하1층 (일부) ~지상19층	숙박시설 등	2,400,000	48	50	2,304,000	<b>2,304,000</b>
	옥탑층	계단실 등	800,000	48	50	768,000	<b>768,000</b>

### 4) 공시지가기준법 등에 의한 시산가액

구 분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지		861.4	5,900,000	<b>5,082,260,000</b>
건 물	지하2층 ~ 지하1층(일부)	967.87	960,000	<b>929,155,200</b>
	지하1층(일부) ~지상19층	7,212.69	2,304,000	<b>16,618,037,760</b>
	옥탑층	69.83	768,000	<b>53,629,440</b>
<b>합 계</b>				<b>22,683,082,400</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (나) 거래사례비교법 등에 의한 평가

### 1) 평가개요

#### 가) 토 지

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

#### 나) 건 물

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 의거 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

### 2) 토지가액 산출근거

#### 가) 비교 거래사례 선정

##### ① 인근 거래사례 현황

(인천광역시 남동구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적	기준시점	평가(매매) 단가 (원/m <sup>2</sup> )	개별 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	평가 목적	용도 지역	이용 상황	토지 특성
거래 사례1	구월동 1141-2	대	295.1	2016.05.02	5,750,000	2,060,000	매매	일반 상업	상업용	소로각지, 세장형 평 지
거래 사례2	구월동 1146-5	대	1,317.1	2016.01.12	5,600,000	2,260,000	매매	일반 상업	상업용	중로각지, 가장형 평 지

##### ② 비교 거래사례 선정사유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례1을 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ③ 비교 거래사례의 선정

(인천광역시 남동구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적	기준시점	평가(매매) 단가 (원/m <sup>2</sup> )	개별 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	평가 목적	용도 지역	이용 상황	토지 특성
거래 사례1	구월동 1141-2	대	295.1	2016.05.02	5,750,000	2,060,000	매매	일반 상업	상업용	소로각지, 세장형 평 지

### 나) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나, 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

### 다) 시 점 수 정

(인천광역시 남동구 상업지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2016.05.02 ~ 2016.11.01	0.561 (1.00561)	인천광역시 남동구 (16.05.02~16.11.01 ) 2016.05.01 ~ 2016.05.31 : 0.661 2016.06.01 ~ 2016.06.30 : -0.472 2016.07.01 ~ 2016.07.31 : 0.046 2016.08.01 ~ 2016.08.31 : -0.208 2016.09.01 ~ 2016.09.30 : 0.270  $( 1 + 0.00661 * 30/31 ) * ( 1 - 0.00472 ) *$ $( 1 + 0.00046 ) * ( 1 - 0.00208 ) * ( 1 +$ $0.00270 ) * ( 1 + 0.00270 * 32/30 )$ $\approx 1.00561$

### 라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마) 개별요인 비교 (거래사례1과 대상비교)

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.05	가로조건(대상: 중로각지, 거래사례: 소로각지)에서 대상이 우세함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환 조 경 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 조 지 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	대등함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>1.050</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	5,750,000	1.000	1.00561	1.000	1.050	6,071,370	<b>6,070,000</b>

### 3) 건물가액 산출근거

※ 건물가액은 공시지가기준법 등에 의하여 산정된 원가법에 의한 가액을 적용함.

### 4) 거래사례비교법 등에 의한 시산가액

구 분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지		861.4	6,070,000	<b>5,228,698,000</b>
건 물	지하2층 ~ 지하1층(일부)	967.87	960,000	<b>929,155,200</b>
	지하1층(일부) ~지상19층	7,212.69	2,304,000	<b>16,618,037,760</b>
	옥탑층	69.83	768,000	<b>53,629,440</b>
합 계				<b>22,829,520,400</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (다) 수익환원법에 의한 평가

### 1) 평가개요

대상물건은 유사물건의 임대사례를 분석하여 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 기준시점에 있어서의 가액을 산정하는 수익환원법으로 합리성을 검토하였음.

### 2) 가능조소득

구 분			1일 (평일, 주말)			월 (30일 기준)		
객실등급	형 태	요금	객실수	회전률	판매실수	요일수	판매실수	판매금액
스탠다드	대 실	주중	13	60%	7	22	154	4,620,000
		주말		60%	7	8	56	2,240,000
	숙 박	주중		70%	9	22	198	23,760,000
		주말		90%	11	8	88	14,520,000
디 렉 스	대실	주중	65	60%	39	22	858	25,740,000
		주말		60%	39	8	312	12,480,000
	숙박	주중		70%	45	22	990	128,700,000
		주말		90%	58	8	464	83,520,000
스 위 트	대 실	주중	16	60%	9	22	198	7,920,000
		주말		60%	9	8	72	3,600,000
	숙 박	주중		70%	11	22	242	43,560,000
		주말		90%	14	8	112	28,000,000
로얄스위트	대 실	주중	9	60%	5	22	110	6,600,000
		주말		60%	5	8	40	2,800,000
	숙 박	주중		70%	6	22	132	34,320,000
		주말		90%	8	8	64	22,400,000
소 계			103				4,090	444,780,000
연평균 매출액(월평균 매출액 x 12 x 70%)								
월평균 매출액		개월수		보정화율		연평균 매출액		
444,780,000		12		70%		3,736,152,000		

※ 제시된 숙박요금은 오픈당시 정상요금 수준이며, 가능조소득 산정은, 인근지역내 유사 관광호텔의 객실료, 점유율 수준 등을 고려하되, 소셜커머스의 할인율을 감안하여 70%보정화한 연간 추정평균치를 산출하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 영업경비

업종	종목	국세청 기준경비율	동종업의탐문조사된 영업경비율	평가적용시적용할 조정된영업경비율
숙박업	모텔	0.254	0.3	0.4

※ 영업경비는 대상물건의 연면적 및 건물상태 등을 감안하고 국세청기준 경비비율 및 인근 동종업의 영업경비율 등을 종합적으로 고려하여 적용하되, 평가목적 등을 감안하여 보수적으로 적용하여야할 필요성이 있는 바, 상기 경비비율을 적용함.

### 3) 순영업소득

산식 = 가능조소득(원) - 영업경비(원)				
구 분	가능조소득 (원)	영업경비		순영업소득 (원)
		경비비율	영업경비	
숙박시설	3,736,152,000	0.4	1,494,460,800	2,241,691,200

### 4) 환원이율

대상물건의 입지여건 및 지역성, 상권의 성숙, 임대수요, 할인율, 정기에금이자율, 채권수익율, 부동산경기동향 등을 종합참작하여 10%로 결정함.

### 5) 수익환원법에 의한 시산가액

산식 = 순영업소득(원) / 환원이율				
구 분	순영업소득(원)	환원이율	산정가액(원)	시산가액(원)
숙박시설	2,241,691,200	0.10	22,416,912,000	22,416,912,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 감정평가액 결정 의견

### (1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등	수익환원법	비 고
토 지	5,082,260,000	5,228,698,000	22,416,912,000	-
건 물	17,600,822,400	17,600,822,400		원가법 적용
합 계	22,683,082,400	22,829,520,400	22,416,912,000	-

### (2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

### (3) 감정평가액 결정

구 분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
토 지	861.4	5,900,000	5,082,260,000
건 물	지하2층 ~ 지하1층(일부)	967.87	929,155,200
	지하1층(일부) ~ 지상19층	7,212.69	16,618,037,760
	옥탑층	69.83	53,629,440
합 계			22,683,082,400

## 토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1  가	인천광역시 남동구 구월동 동소	1144-8	대	일반상업지역	861.4	861.4	5,900,000	5,082,260,000		
		1148-8 지상	관광숙박 시설	철근 콘크리트구조 평슬라브지붕 19층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 지하1층 지하2층  옥탑1층						
						177.02	7,212.69	2,304,000	16,618,037,760	2,400,000 x 48/50
						390.71				
						380.68				
						380.68				
						380.68				
						380.68				
						380.68				
						380.68				
						380.68				
						380.68				
						380.68				
						380.36				
						380.36				
						380.36				
						380.36				
						380.36				
						379.81				
						379.81				
				379.97	551.5	960,000	529,440,000	1,000,000 x 48/50		
				442.24				x 48/50		
				667.71						
				416.37	416.37	960,000	399,715,200	1,000,000 x 48/50		
								일반건축물 대장등본기준		
				69.83	69.83	768,000	53,629,440	800,000 x 48/50		
	합 계						₩22,683,082,400.-			

# 토지 감정평가요항표

- |                |                        |              |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태             | 7. 공부와의 차이   |
| 2. 교통 상황       | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | 8. 임대관계 및 기타 |
| 3. 형태 및 이용상황   | 6. 제시목록외의 물건           |              |

## 1. 위치 및 부근의 상황

본건은 인천광역시 남동구 구월동 소재 "길병원사거리" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 병원, 관공서, 업무용빌딩, 숙박시설 및 유흥업소 등이 혼재하는 지역으로서 주위 제반여건은 보통임.

## 2. 교통 상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 노선버스정류장이 소재하는 바, 전반적인 대중교통이 용 편의도는 보통시 됨.

## 3. 형태 및 이용상황

인접지대비 등고평탄한 가장형의 토지로서 상업용 건부지(관광숙박시설)로 이용중임.

## 4. 인접 도로상태

북측으로 폭 약 20미터, 동측으로 폭 약 6미터, 남측으로 폭 약 15미터 포장도로와 각각 접함.

## 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 중심지미관지구, 제1종지구단위계획구역((건폐율, 용적율, 건축물용도, 층수 등) 자세한 사항 별도 문의(도시개발과, 건축과)), 과밀억제권역<수도권 정비계획법>, 상대정화구역<학교보건법>임.

## 6. 제시목록외의 물건

-

## 7. 공부와의 차이

-

## 8. 임대관계 및 기타

건물감정평가요항표 제7항 "임대관계 및 기타" 참조.

# 건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이 용 상 태
3. 위생 및 냉난방설비

4. 기 타 설 비
5. 부합물 및 종물관계
6. 공부와의 차이

7. 임대관계 및 기타

## 1. 건물의 구조

2014년 09월 05일 사용승인된 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 19층건으로서,

외벽: 스톤코드 및 화강석마감 등,  
내벽: 대리석, 타일붙임마감 및 인테리어 마감 등,  
바닥: 폴리싱타일, 강화마루·대리석깔기 마감 등,  
창호: 시스템창호 등임.

## 2. 이 용 상 태

관광숙박업소(총객실수: 103개호)로서  
지하2층: 기계실, 창고, 계단실, E/V실 등,  
지하1층: 홀, 주차장, 계단실 E/V실 등,  
1층: 로비, 홀, E/V실, 계단실 등,  
2층: 레스토랑, 주방, E/V실, 계단실 등,  
3층 ~ 18층: 객실, 복도, E/V실, 계단실 등,  
19층: 연회장, E/V실, 계단실 등,  
옥탑: 계단실, 기계실 등으로 이용중임.

## 3. 위생 및 냉난방설비

위생 및 급·배수시설, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

## 4. 기 타 설 비

E/V설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 스프링클러설비, 기계식주차설비(66대) 등이 되어있음.

## 5. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

## 6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

## 7. 임대관계 및 기타

(1)임대관계  
임대미상임.

(2)소유관계

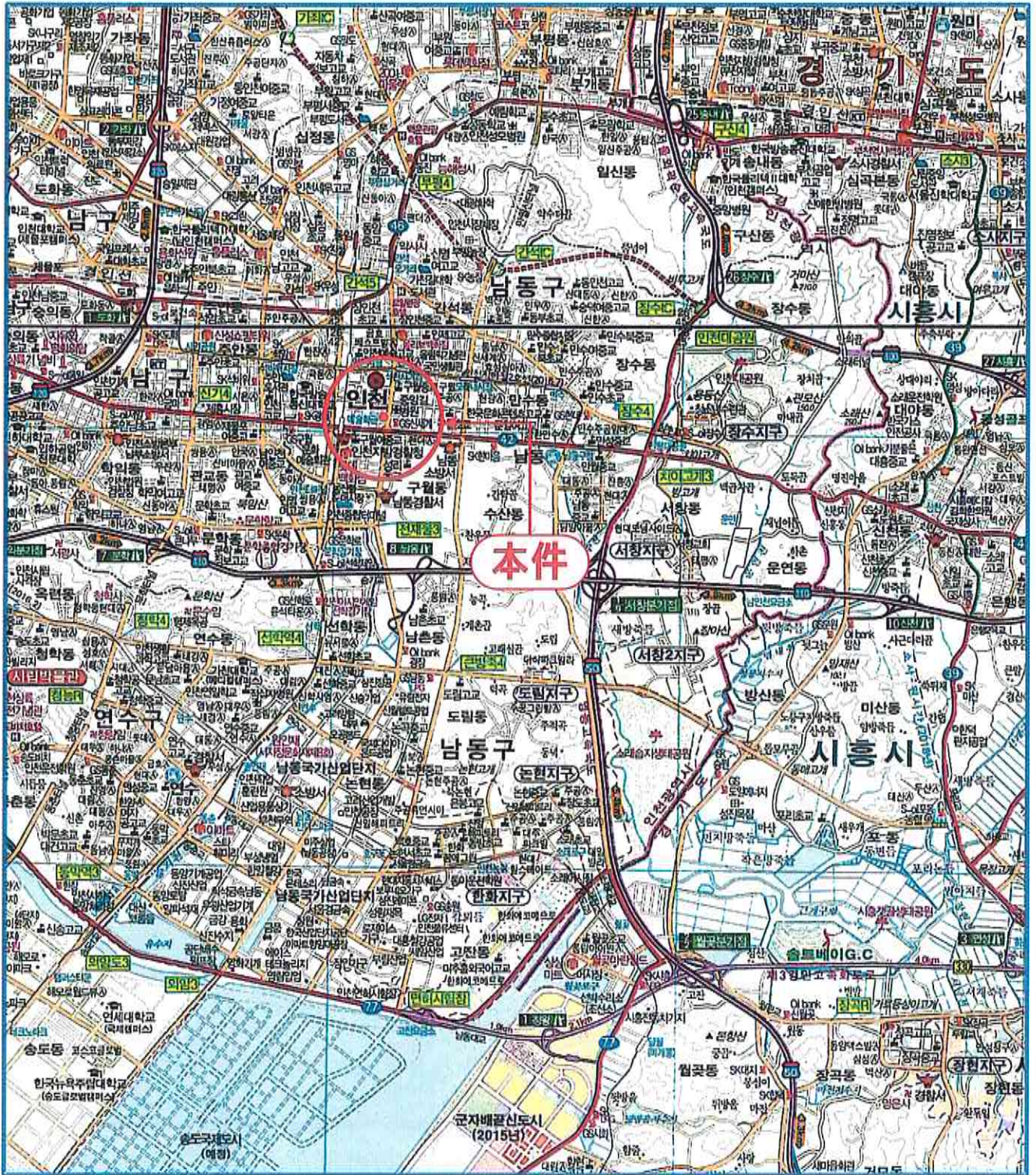
토지, 건물의 소유자는 2016년 10월 31일자 등기사항전부증명서상 국제자산신탁주식회사에 수탁된 상태임.

# 광역위치도

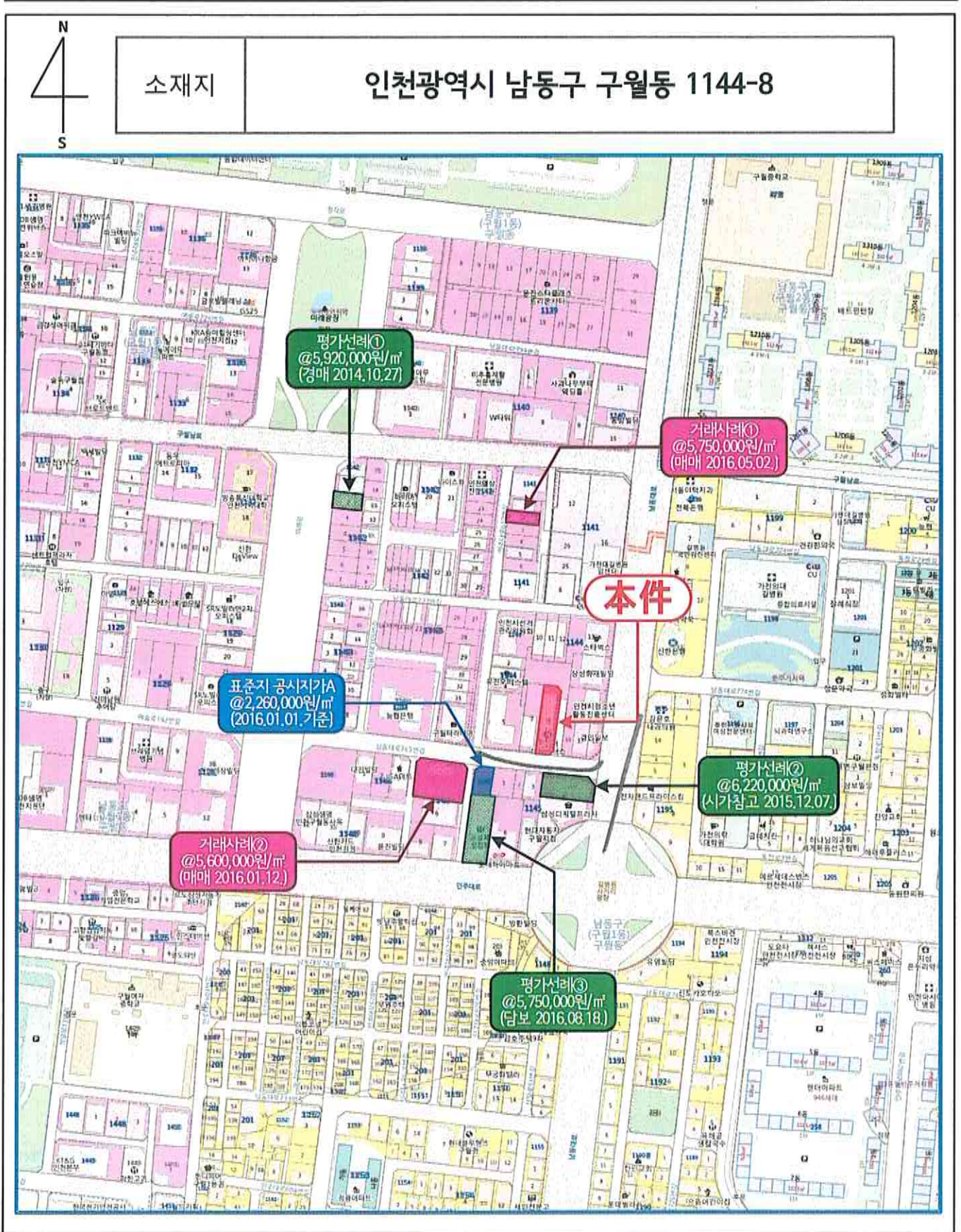


소재지

인천광역시 남동구 구월동 1144-8

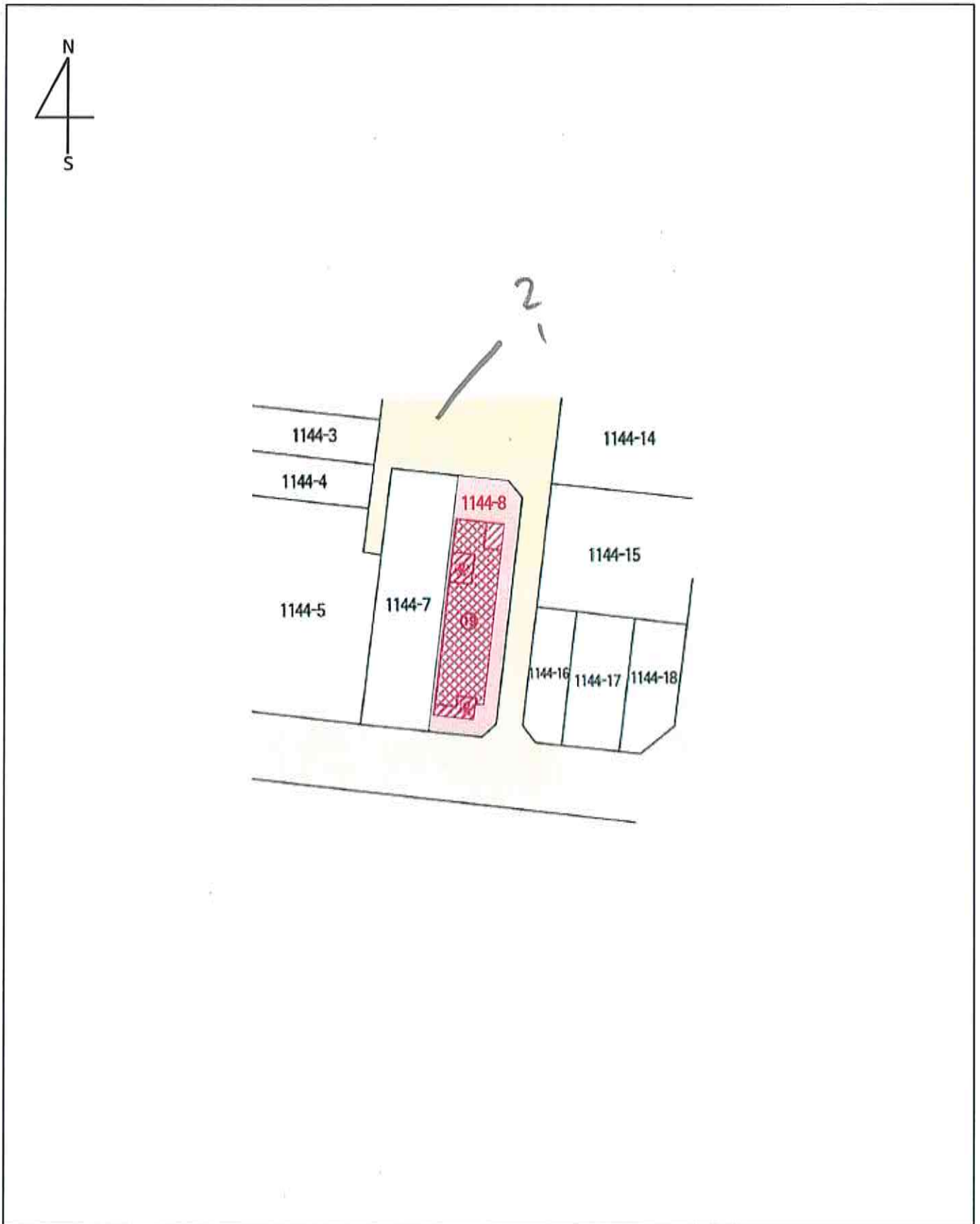


# 상 세 위 치 도



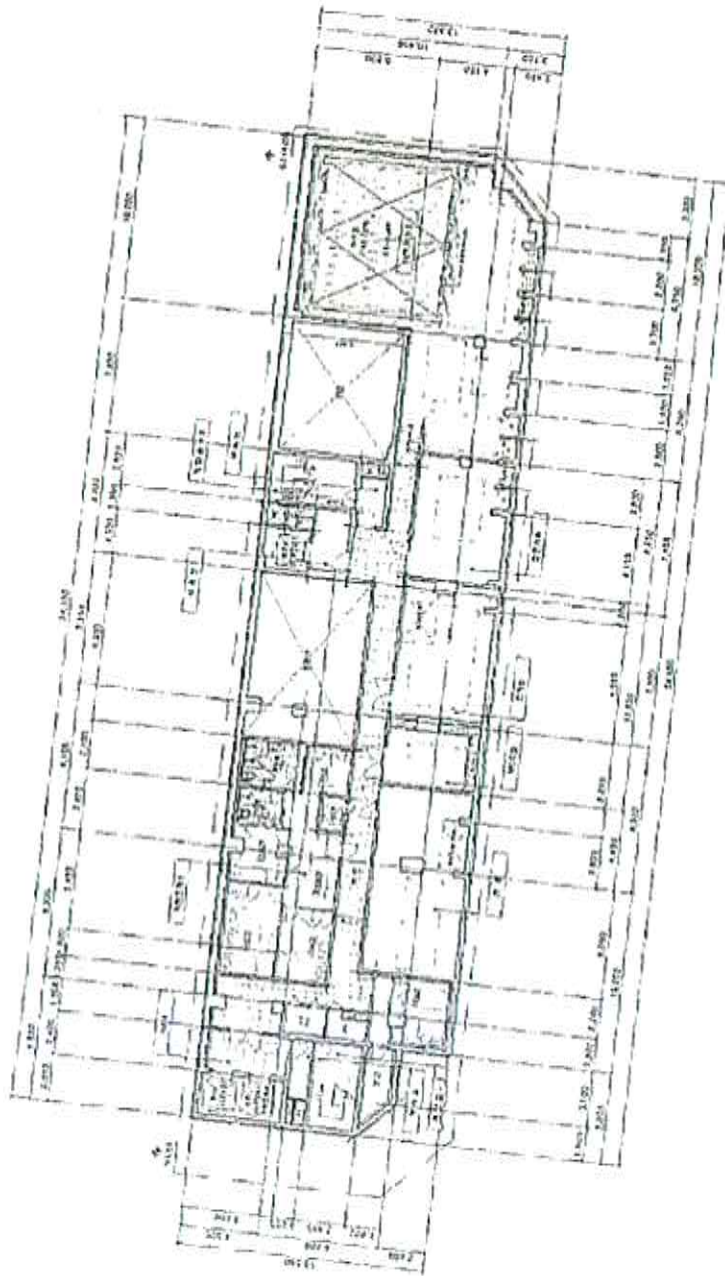
# 지 적 및 건물 개 황 도

S = 1/1,200



# 건물이용상태 및 임대상황

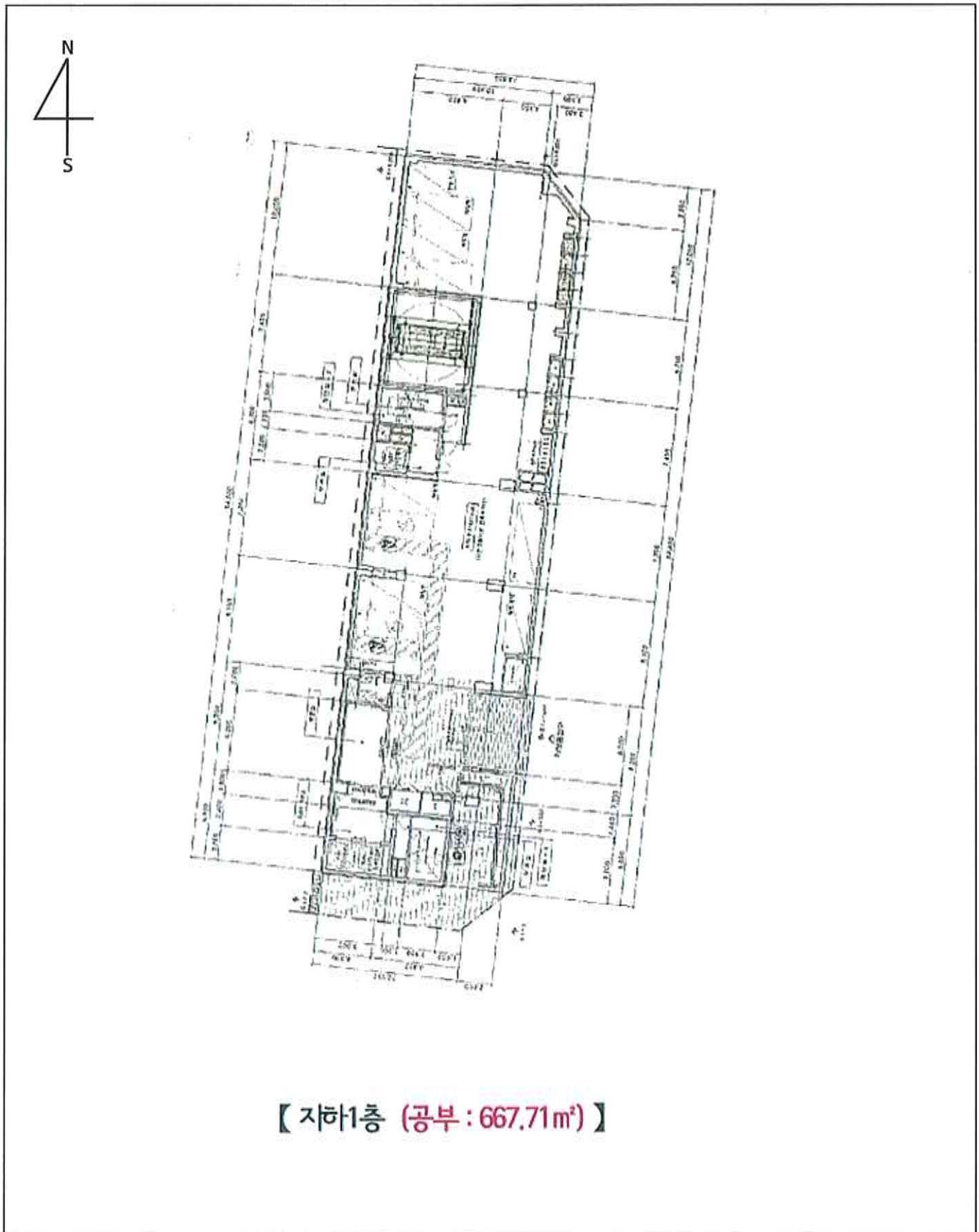
S = No Scale



**【 지하2층 (공부 : 416.37m<sup>2</sup>) 】**

# 건물이용상태 및 임대상황

S = No Scale



【 지하1층 (공부 : 667.71㎡) 】

# 건물이용상태 및 임대상황

S = No Scale

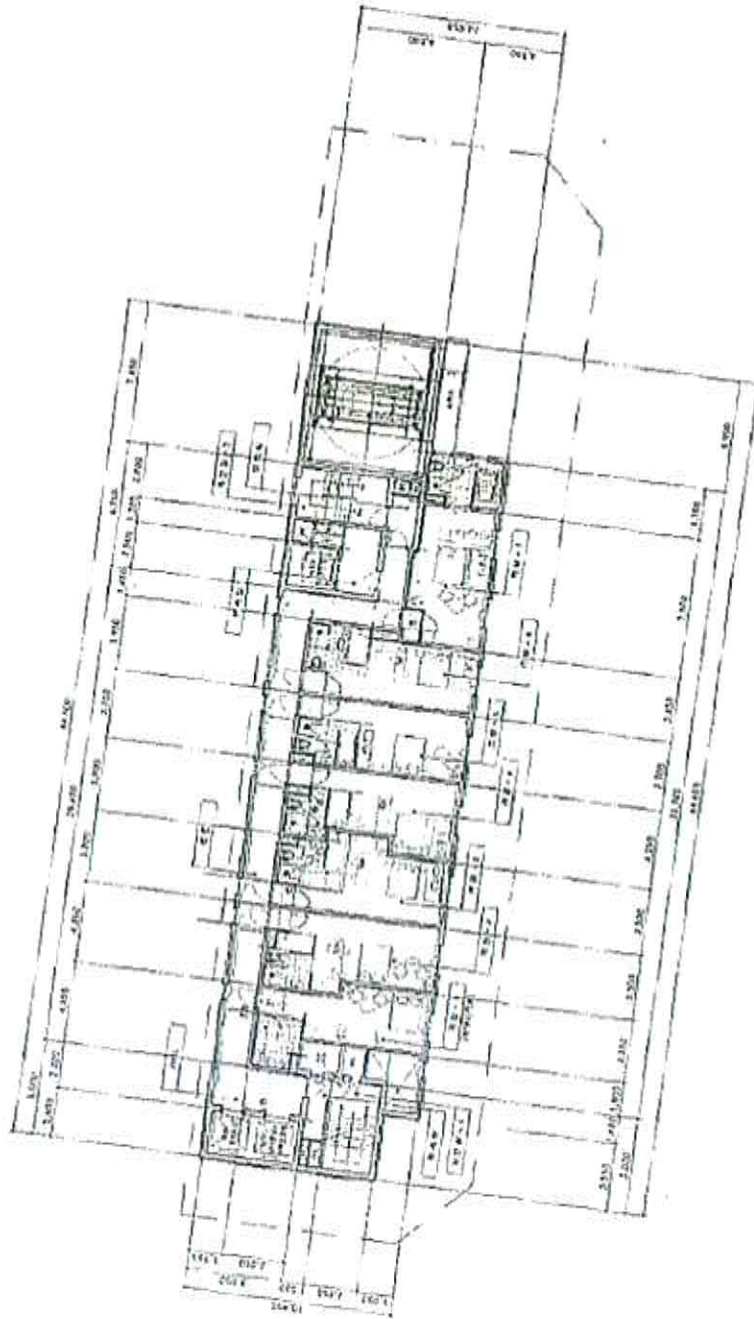


【 1층 (공부 : 177.02㎡) 】



# 건물이용상태 및 임대상황

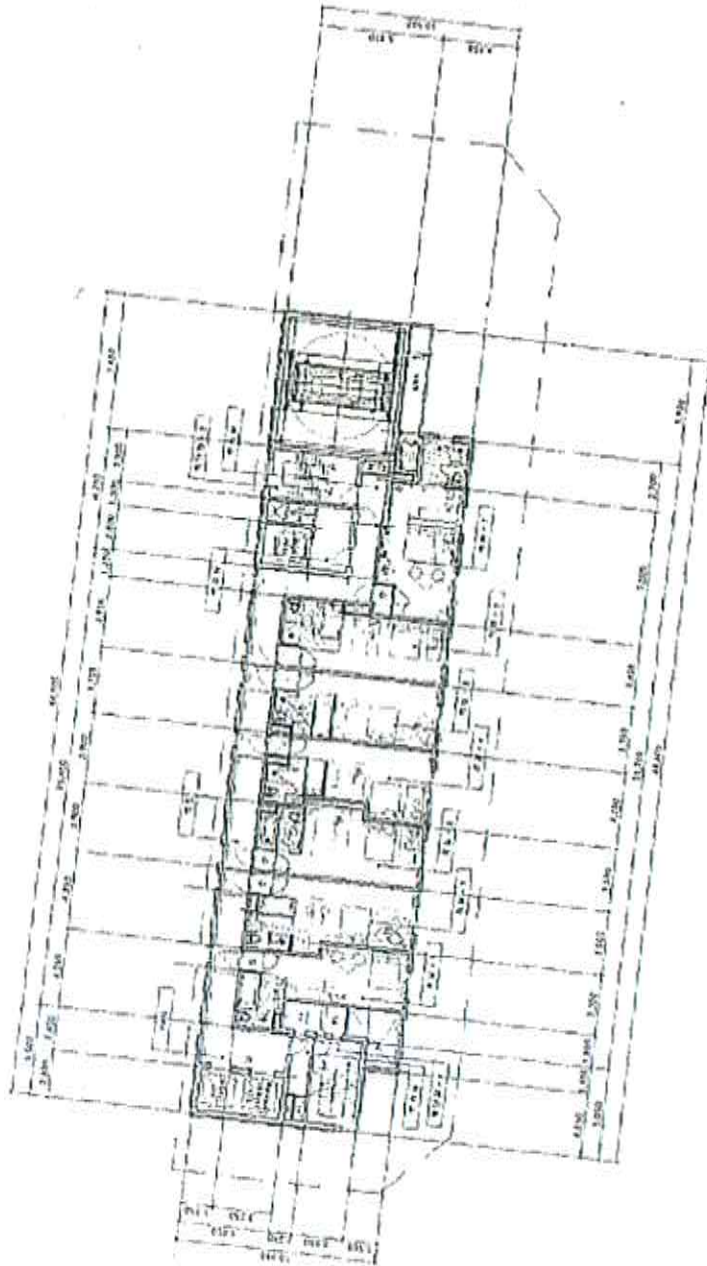
S = No Scale



**【 3층 (공부 : 380.68㎡) 】**

# 건물이용상태 및 임대상황

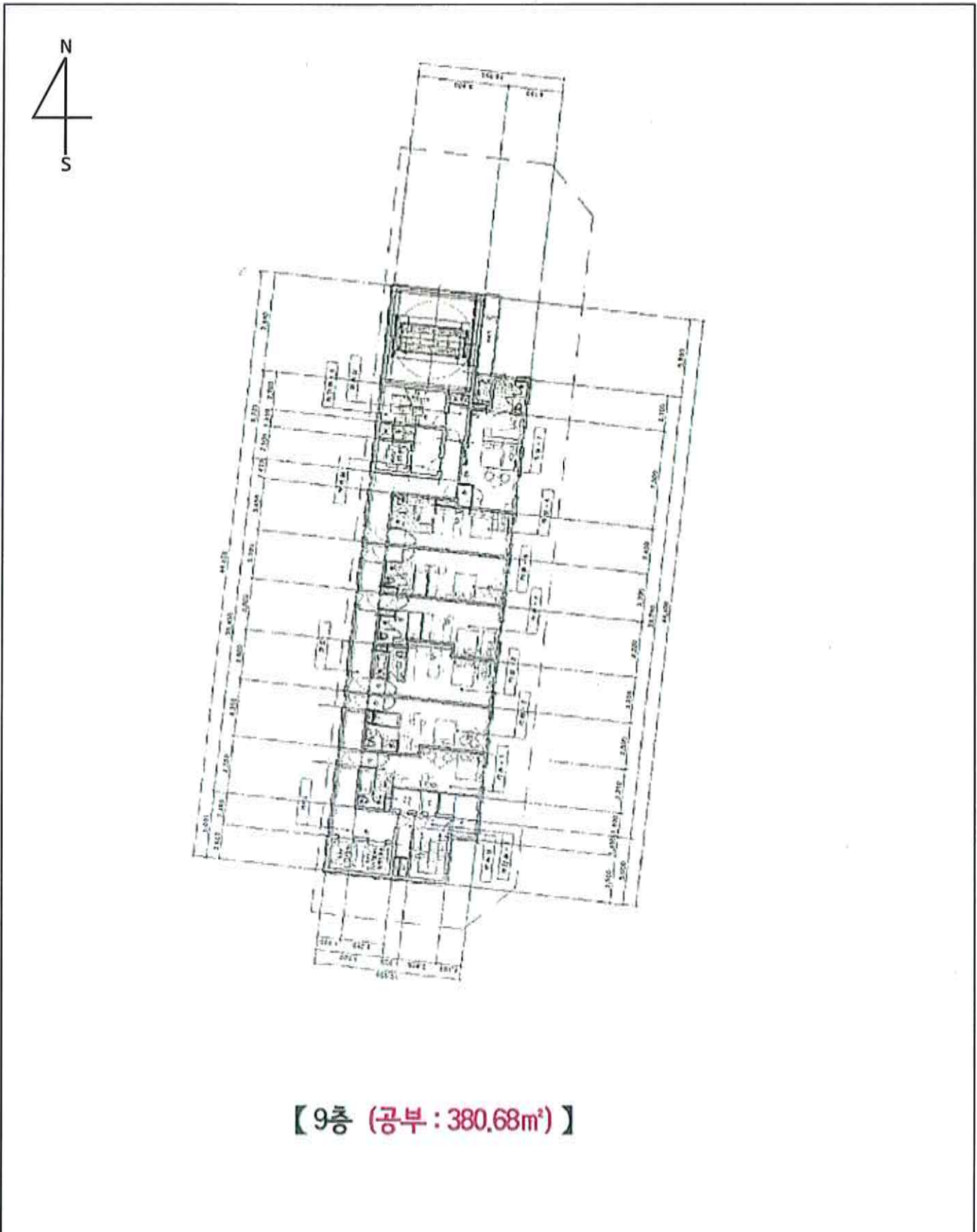
S = No Scale



【 4층~8층 동일 (공부 각각 동일 : 380.68㎡) 】

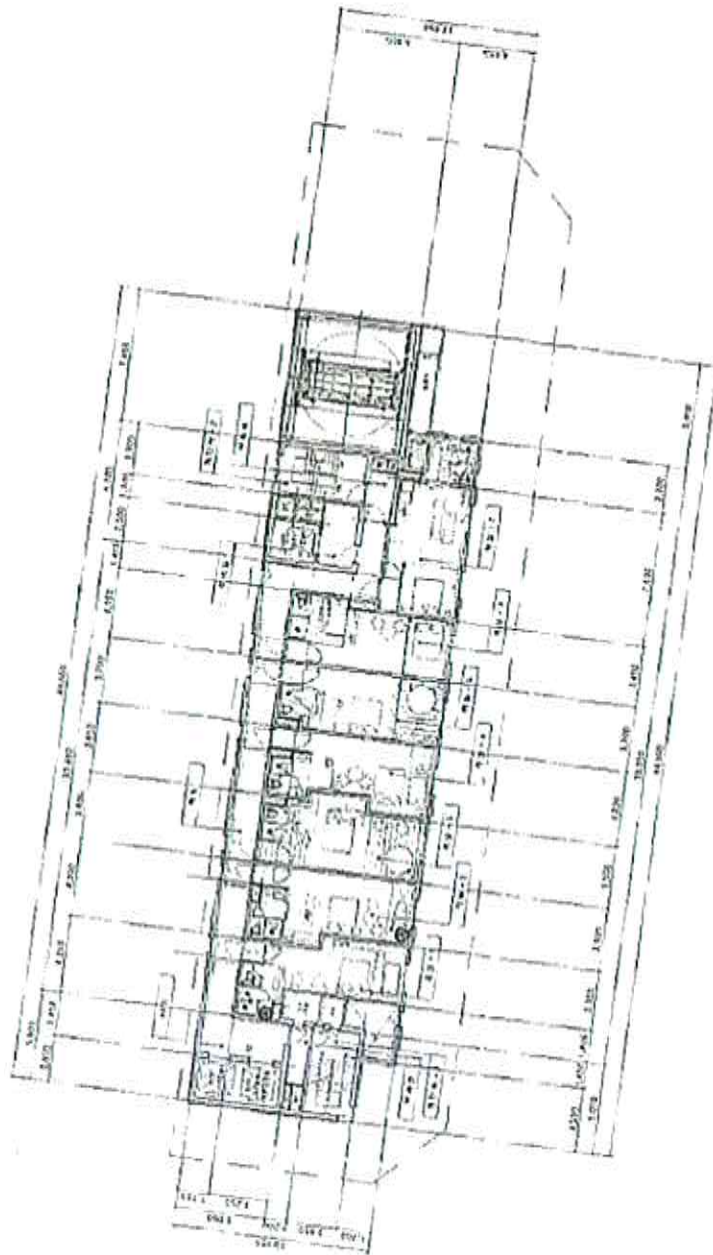
# 건물이용상태 및 임대상황

S = No Scale



# 건물이용상태 및 임대상황

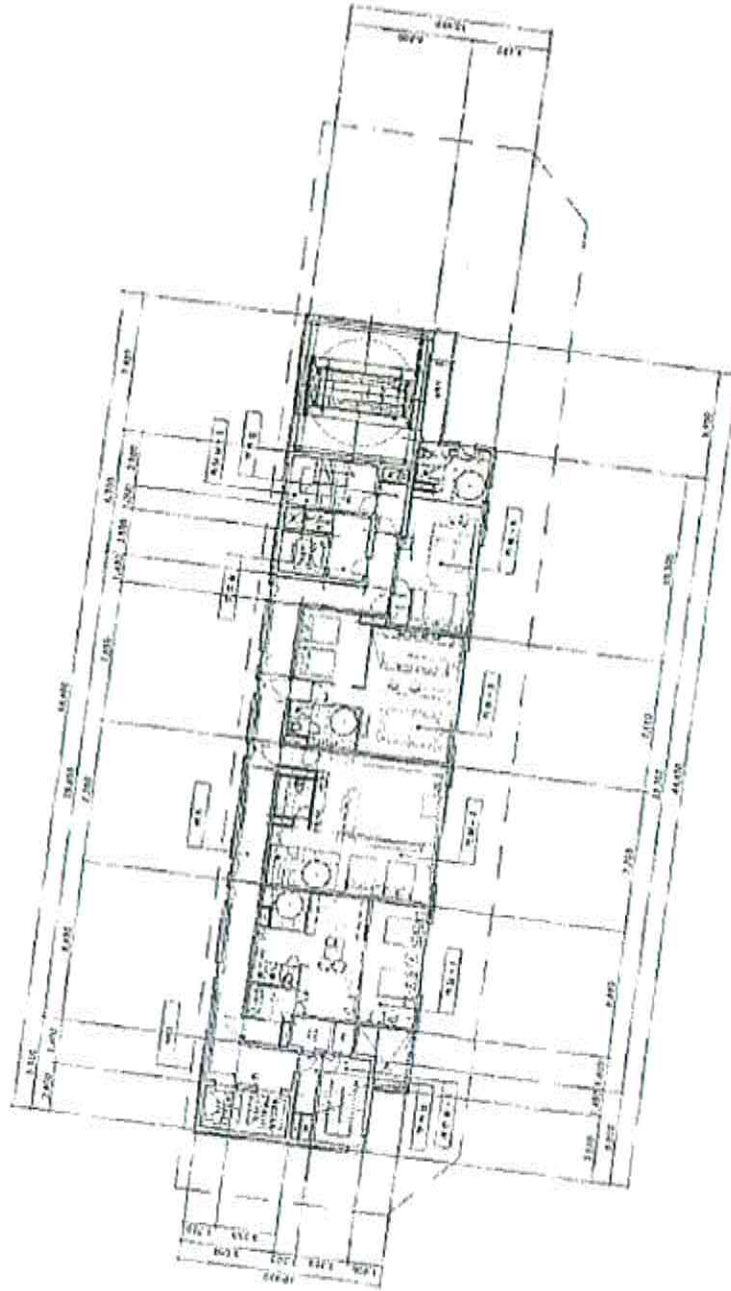
S = No Scale



【 10층~15층 동일 (공부 각각 동일 : 380.36m<sup>2</sup>) 】

# 건물이용상태 및 임대상황

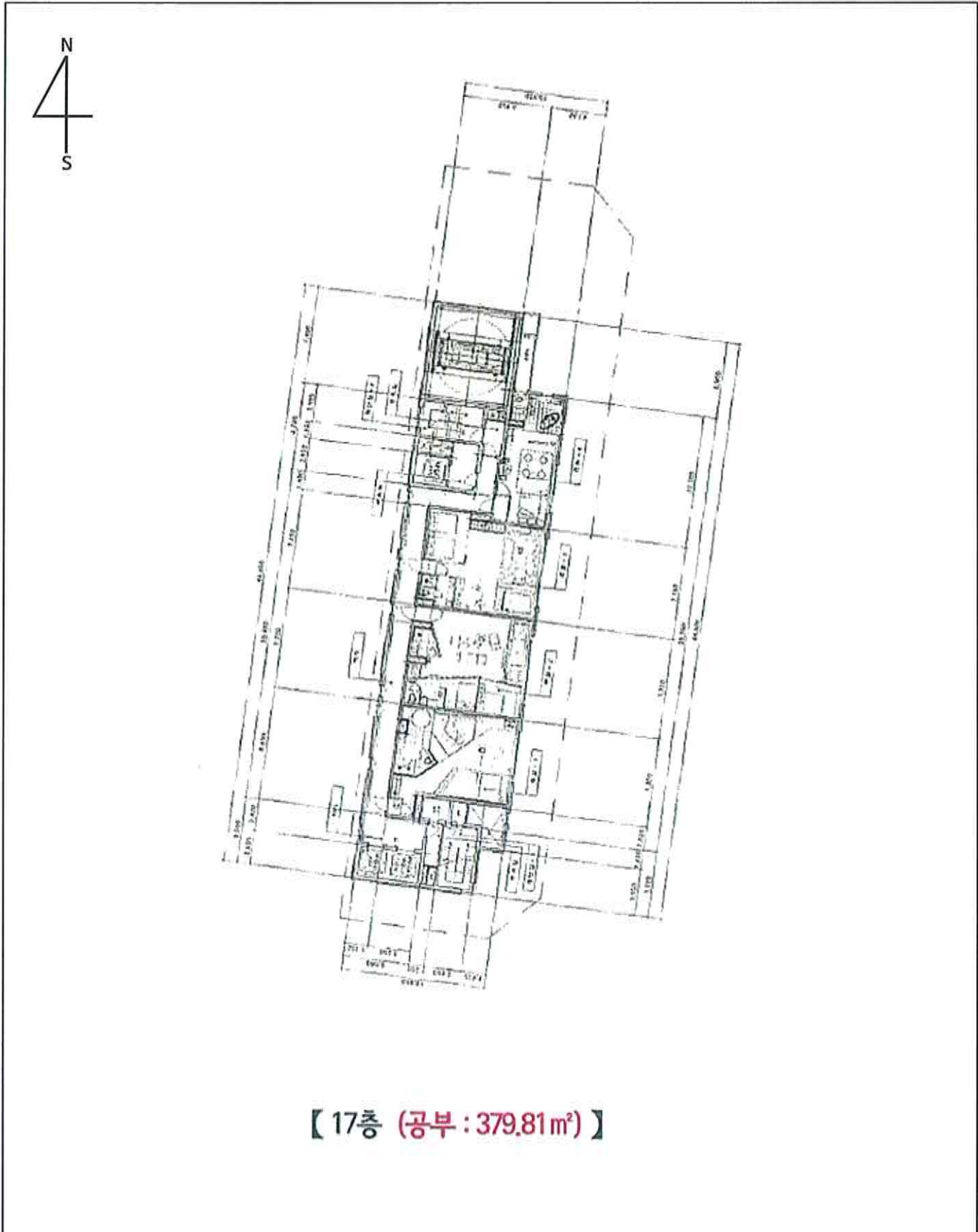
S = No Scale



【 16층 (공부 : 379.81m<sup>2</sup>) 】

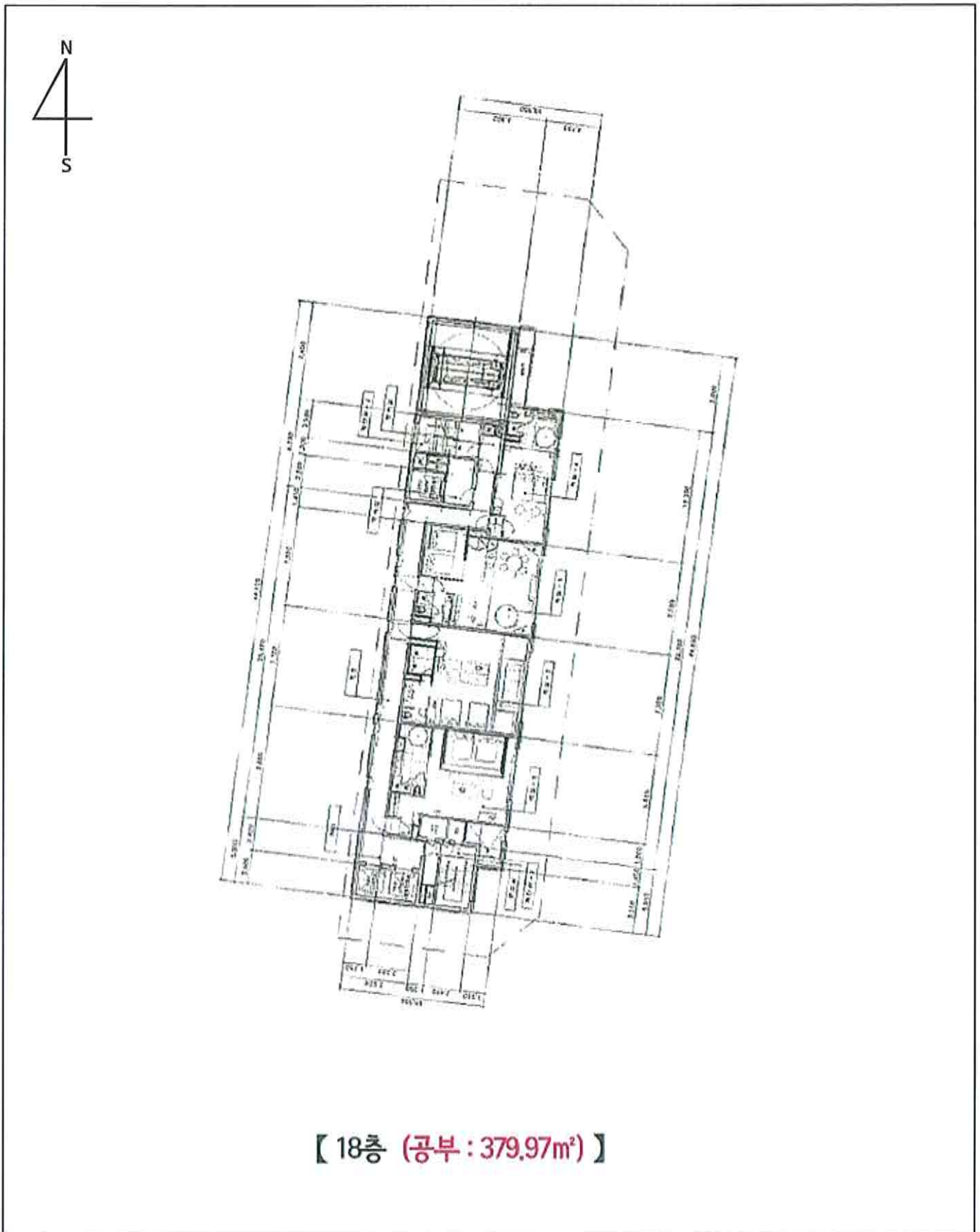
# 건물이용상태 및 임대상황

S = No Scale



# 건물이용상태 및 임대상황

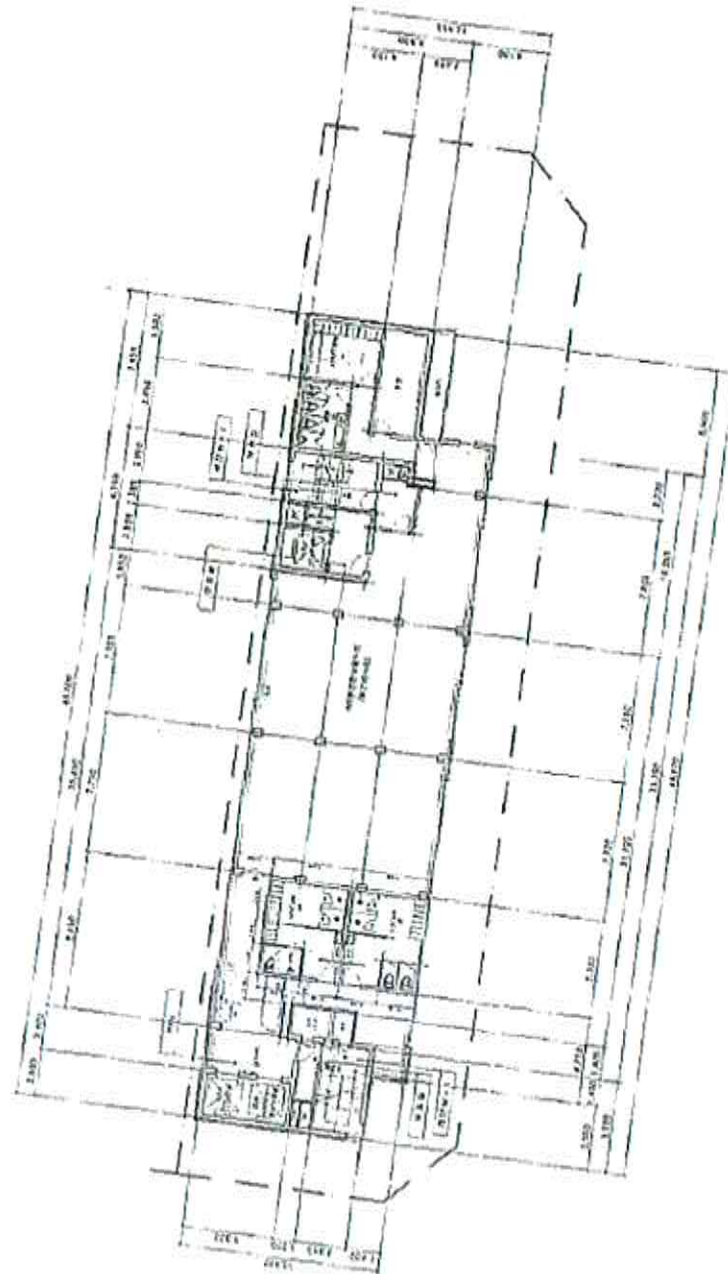
S = No Scale



【 18층 (공부 : 379.97m<sup>2</sup>) 】

# 건물이용상태 및 임대상황

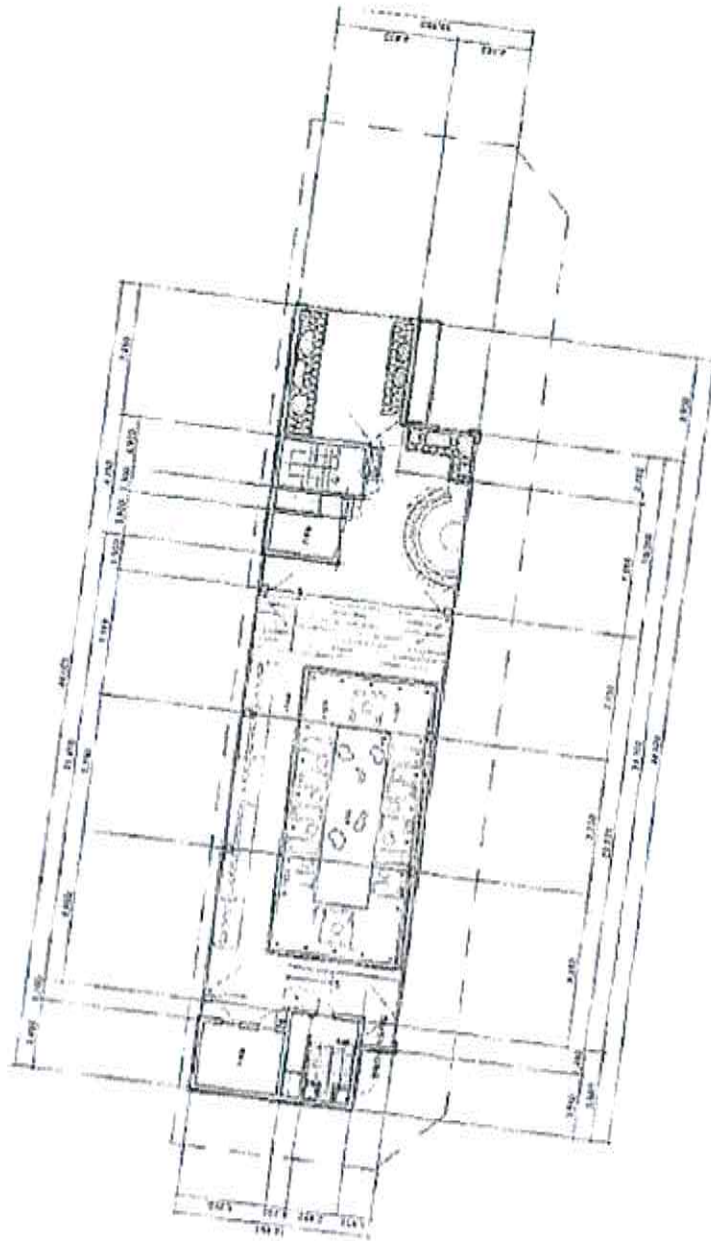
S = No Scale



**【 19층 (공부 : 442.24m<sup>2</sup>) 】**

# 건물이용상태 및 임대상황

S = No Scale



**【 옥탑1층 (공부 : 69.83㎡) 】**

**【 임 대 상 황 】**

임대미상임.

# 사 진 용 지



【본건전경】



【본건 및 주위환경】

# 사 진 용 지



【본건 및 주위환경】



【내부 사진】

# 사 진 용 지



【내부 사진】



【내부 사진】

# 사 진 용 지



【내부 사진】



【내부 사진】

# 수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 대화 01-1610-4-0392호

**신한저축은행장 귀하**

**— 金 일 천 오 백 사 십 사 만 칠 천 삼 백 원 정 (₩15,447,300.-)**

2016-10-31 일자로 의뢰하신 『인천광역시 남동구 구월동 1144-8 소재 부동산』  
건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에관한기준' 에  
의거 청구하오니 정산하여주시기바랍니다.

### - 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		13,929,364	● 평 가 수 수 료 ●
실 비	여 비	90,400	7,080,500+(12,683,082,400x6/10,000x0.9) ≈ 13,929,364
	물 건 조 사 비	3,000	
	공 부 발 급 비	4,700	
	기 타 실 비	16,000	
	특 별 용 역 비		
소 계		₩114,100	
합 계		₩14,043,000.-	※ 1,000원미만절사
부 가 가 치 세		₩1,404,300.-	
총 계		₩15,447,300.-	
기 납 부 착 수 금		₩.-	
정 산 청 구 액		₩15,447,300.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(대화 01-1610-4-0392)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 신한은행 : 100-025-471640 ( 예금주 : (주)대화감정평가법인 )

## (주) 대화 감정평가법인

### 대표이사 김 용 배

( TEL. : (02)5252-733 FAX. : (02)5254-555 )