

가 : 14-241219-301

一金 整 (\455,400.-)

2024-12-19 2024 16471 1 가95 가가  
 4-1 가 1

|      |            |  |
|------|------------|--|
| 가. 가 | \290,000.- | $(193,000,000 \times (11/10,000) + 145,000) \times 0.8$<br>290,000 |
| .    | \110,000   |  |
| .    | \10,000    |  |
| .    | \1,900     |  |
| .    | \3,000     |  |
| .    | \          |  |
|      | \414,000.- | * 1,000  |
| 가 가  | \41,400    |  |
|      | \455,400.- |  |
|      | \          |  |
|      | \455,400.- |  |

%  
 % ( 14-241219-301)

|                            |
|----------------------------|
| 100-017-453837 ( : ( ) 가 ) |
|----------------------------|

( ) 가

# 가

## APPRAISAL REPORT

|   |                  |
|---|------------------|
|   | (2024 16471)     |
|   |                  |
| 가 | ( )14-241219-301 |

|      |   |   |   |       |
|------|---|---|---|-------|
| 가    | 가 | ( |   |       |
| 가    |   | ) | , | (改作), |
| (轉載) |   |   | 가 | .     |



가 . 가

가

( ) 가

|     |   |     |
|-----|---|-----|
| 가   | 가 | 가   |
| 가   |   | ( ) |
| ( ) | 가 | ( ) |

|     |                  |            |                       |
|-----|------------------|------------|-----------------------|
| 가   | (\193,000,000.-) |            |                       |
|     |                  | 가          |                       |
|     | -                |            | 25                    |
| ( ) | (2024 16471)     | 가          | 가                     |
|     |                  | 가          | -                     |
|     |                  |            |                       |
|     |                  | 2024.12.20 | 2024.12.20 2024.12.27 |

|   |         |                   |   |                   |                |
|---|---------|-------------------|---|-------------------|----------------|
| 가 | (公簿)( ) |                   | 가 |                   |                |
|   |         | (m <sup>2</sup> ) |   | (m <sup>2</sup> ) | 가              |
|   |         | 1                 |   | 1                 | - 193,000,000  |
|   |         |                   |   |                   |                |
|   |         |                   |   |                   |                |
|   |         |                   |   |                   |                |
|   |         |                   |   |                   | \193,000,000.- |

|   |   |     |
|---|---|-----|
| 가 | 가 | .   |
| 가 | 가 | ( ) |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 연수구 송도동 소재 '해돋이공원' 북서측 인근 중심상업지역에 위치하는 구분 건물[주용도: 판매시설(2,3층 운동시설), 명칭: 송도더샵퍼스트월드, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물" 이라 한다)] 제지동 제1층 제상가95호로서, 인천지방법원의 법원경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### ■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### ■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 3. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### ■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 20일 로 하였습니다.

#### ■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 12월 20일입니다.

### 5. 기타 참고사항

■ 본건 이해관계인의 부재 및 호별표시, 경계표시가 없는 오픈상가로서 내부구조 및 위치확인  
은 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면 등에 의거 확인하였으니 경매 진행시 필히 재  
확인하시기바랍니다.

■ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권  
과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적에 감안하여 토지와 건물의  
배분가격을 별도 표기하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래 사례비교법을 적용하였습니다.

### 2. 대상물건의 개요

#### (1) 전체 부동산 개요

|                   |   |                    |                       |                      |               |           |            |          |
|-------------------|---|--------------------|-----------------------|----------------------|---------------|-----------|------------|----------|
| 소재지               | 인천광역시 연수구 송도동 4-1<br>(인천광역시 연수구 해돋이로 107) |                    |                       |                      |               |           |            |          |
| 명칭<br>동/층/호수      | 송도더샵퍼스트월드 제지동 제1층 제상가95호                  |                    |                       |                      |               |           |            |          |
| 건물<br>의<br>개<br>황 | 지목  | 용도지역               | 대지면적(m <sup>2</sup> ) | 연면적(m <sup>2</sup> ) | 층수<br>(지하/지상) |           |            |          |
|                   | 대   | 중심상업               | 103,153.7             | 11,561.861           | -/3           |           |            |          |
|                   | 주구조                                       | 주용도                | 사용승인일                 | 단지규모                 |               |           |            |          |
|                   | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕                    | 판매시설(2,3층<br>운동시설) | 2009.01.22            | 동수                   | 세대/호          |           |            |          |
|                   |   |                    |                       |                      |               |           |            |          |
| 설비현황              | 난방<br>설비                                  | 냉방<br>설비           | 위생 및<br>급배수설비         | 소화전<br>설비            | 화재탐지<br>설비    | 승강기<br>설비 | 도시가스<br>설비 | 기타<br>설비 |
|                   | -   | -                  | ○                     | ○                    | ○             | ○         | -          | -        |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 평가대상물건 개요

| 기호 | 명칭<br>동/층/호           | 전유면적(m <sup>2</sup> ) |        | 공용면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 계약면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 대지권<br>(m <sup>2</sup> ) | 비고   |
|----|-----------------------|-----------------------|--------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|------|
|    |                       | 공부                    | 사정     |                           |                           |                          |      |
| 본건 | 송도더샵퍼스트월드<br>지/1/상가95 | 38.542                | 38.542 | 47.122                    | 85.664                    | 13.612                   | 판매시설 |
| 합계 |                       | 38.542                | 38.542 | 47.122                    | 85.664                    | 13.612                   | -    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

| 기호 | 소재지        | 명칭<br>동/층/호         | 전유면적<br>(㎡) | 이용상황 | 거래금액<br>(원) | 전유면적<br>기준단가<br>(원/㎡) | 거래시점       |
|----|------------|---------------------|-------------|------|-------------|-----------------------|------------|
|    |            |                     |             |      |             |                       | 사용승인일      |
| A  | 송도동<br>*_* | 송도*****<br>*/1/상가*2 | 38.8        | 판매시설 | 595,000,000 | 15,300,000            | 2022.05.01 |
|    |            |                     |             |      |             |                       | 2009.01.22 |
| B  | 송도동<br>*_* | 송도*****<br>*/1/상가*0 | 24          | 판매시설 | 90,000,000  | 3,750,000             | 2024.01.25 |
|    |            |                     |             |      |             |                       | 2009.01.22 |

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

#### (2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사  
례(A)"를 "본건"의 비교 사례로 선정하였습니다.

### 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래  
신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정  
상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 시점수정치의 산정

#### 사례 기호(A) : 본건

본건은 구분건물(판매시설)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 인천 송도 (집합상가) 자본수익율을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

| 기 간                     | 자본수익률(%) | 비 고   |
|-------------------------|----------|---|
| 2022년 2분기               | 0.400    | 2022년 2분기 수익률   |
| 2022년 3분기               | 0.340    | 2022년 3분기 수익률   |
| 2022년 4분기               | -0.3     | 2022년 4분기 수익률   |
| 2023년 1분기               | -0.44    | 2023년 1분기 수익률   |
| 2023년 2분기               | -0.45    | 2023년 2분기 수익률   |
| 2023년 3분기               | 0.320    | 2023년 3분기 수익률   |
| 2023년 4분기               | 0.060    | 2023년 4분기 수익률   |
| 2024년 1분기               | -0.54    | 2024년 1분기 수익률   |
| 2024년 2분기               | -0.76    | 2024년 2분기 수익률   |
| 2024년 3분기               | -0.61    | 2024년 3분기 수익률   |
| 2024년 4분기               | -        | 2024년 4분기 수익률   |
| 2022.05.01 ~ 2024.12.20 | -2.625   | $(1+0.0040 \times 61/91)$<br>$\times (1+0.0034)$<br>$\times (1-0.0030)$<br>$\times (1-0.0044)$<br>$\times (1-0.0045)$<br>$\times (1+0.0032)$<br>$\times (1+0.0006)$<br>$\times (1-0.0054)$<br>$\times (1-0.0076)$<br>$\times (1-0.0061)$<br>$\times (1-0.0061 \times 81/92)$<br>$\approx 0.97375$ |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 개별요인 비교치의 산정

#### ■ 상업용

[ 본건 / 사례 기호(A) ]

| 조 건           | 항 목  | 비교치   | 비 고   |
|---------------|--|-------|---|
| 단지<br>외부요인    | 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등 | 0.80  | 본건은 거래사례 대비 단지외부요인(고객 유동성과의 적합성 등)에서 열세합니다. |
| 단지<br>내부요인    | 단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등    | 1.00  | 대체로 유사합니다.                                  |
| 호별요인          | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등               | 0.42  | 본건은 거래사례 대비 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세합니다.         |
| 기타요인          | 기타 가치에 영향을 미치는 요인  | 1.00  | 대체로 유사합니다.                                  |
| 개 별 요 인 비 교 치 |  | 0.336 | -   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

| 기호 | 사례단가<br>(원/㎡) | 사정보정  | 시점수정    | 가치형성<br>요인비교 | 산출단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|----|---------------|-------|---------|--------------|---------------|---------------|
| 본건 | 15,300,000    | 1.000 | 0.97375 | 0.336        | 5,005,854     | 5,010,000     |

### 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 기호  | 명칭<br>동/층/호           | 전유면적<br>(㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 산출가액<br>(원) | 시산가액<br>(원) |
|-----|-----------------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
| 본건  | 송도더샵퍼스트월드<br>지/1/상가95 | 38.542      | 5,010,000     | 193,095,420 | 193,000,000 |
| 합 계 |                       | 38.542      | -             | -           | 193,000,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 인근 유사부동산 가격수준

| 구 분           | 가격수준<br>(전유면적 기준)                      | 비 고 |
|---------------|--|-----|
| 본건 인근 상업용 부동산 | 4,800,000~5,200,000원/m <sup>2</sup> 수준 | -   |

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

### 2. 인근 유사부동산 평가사례

| 기호 | 소재지        | 명칭<br>동/층/호         | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 이용<br>상황 | 평가액<br>(원)  | 평가단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 기준시점       | 평가<br>목적 |
|----|------------|---------------------|---------------------------|----------|-------------|-----------------------------|------------|----------|
|    |            |                     |                           |          |             |                             | 사용승인일      |          |
| 1  | 송도동<br>*_* | 송도*****<br>*/1/상가*0 | 33.8                      | 판매<br>시설 | 218,000,000 | 6,450,000                   | 2021.03.31 | 담보       |
|    |            |                     |                           |          |             |                             | 2009.01.22 |          |
| 2  | 송도동<br>*_* | 송도*****<br>*/1/상가*5 | 26.392                    | 판매<br>시설 | 175,000,000 | 6,630,000                   | 2021.07.13 | 담보       |
|    |            |                     |                           |          |             |                             | 2009.01.22 |          |
| 3  | 송도동<br>*_* | 송도*****<br>*/1/상가*4 | 60.169                    | 판매<br>시설 | 583,000,000 | 9,690,000                   | 2024.01.26 | 담보       |
|    |            |                     |                           |          |             |                             | 2009.01.22 |          |

※ 사례도면은 후첨 "상세위치도" 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 유사부동산 가격수준, 인근 유사부동산 평가사례)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 2. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

193,000,000

# 가

: 1

|   |               |     | ?         |                          | (㎡) |           | 가              |             |                 |
|---|---------------|-----|-----------|--------------------------|-----|-----------|----------------|-------------|-----------------|
|   |               |     |           |                          |     |           |                |             |                 |
| 1 | [<br>107<br>] | 4-1 | (2,3<br>) | ( )                      |     |           |                |             |                 |
|   |               |     |           | 3                        |     |           |                |             |                 |
|   |               |     |           | 1                        |     | 5,465.781 |                |             |                 |
|   |               |     |           | 2                        |     | 4,615.871 |                |             |                 |
|   |               |     |           | 3                        |     | 1,480.209 |                |             |                 |
|   |               |     |           | 4-1                      |     | 103,153.7 |                |             |                 |
|   |               |     |           |                          | ( ) |           |                |             |                 |
|   |               |     |           |                          | 1   |           |                |             |                 |
|   |               |     |           |                          | 가95 | 38.542    | 38.542 <       | 193,000,000 | 가               |
|   |               |     |           |                          | 1   | 13.612    | 13.612 >       |             | ( :<br>47.122㎡) |
|   |               |     | 1         | 103,153.7x-<br>103,153.7 |     |           |                |             |                 |
|   |               |     |           |                          |     | :         | 38,600,000     |             |                 |
|   |               |     |           |                          |     | :         | 154,400,000    |             |                 |
|   |               |     |           |                          |     |           | \193,000,000.- |             |                 |

# 가

|    |    |     |     |
|----|----|-----|-----|
| 1. | 2. | 3.  | 4.  |
| 5. | 6. |     | 7.  |
| 8. | 9. | 10. | ( ) |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 연수구 송도동 '해돋이공원' 북서측 인근 중심상업지역에 위치하고 있으며, 주위는 오피스텔, 아파트, 근린생활시설 등이 소재하여 제반주위환경은 보통시됩니다.

## 2. 교통상황

본건 인근까지 차량 출입 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 지하철역 등이 소재하여 대중교통상황은 보통시됩니다.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 건 내 제1층 제상가95호로서,  
(사용승인일 : 2009.01.22)  
외 벽 : 몰탈 위 페인팅 및 인조석 붙임 마감 등입니다.  
창 호 : 하이샤시창호 등입니다.

## 4. 이용상태

본건은 판매시설로 이용 중입니다.

## 5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 있습니다.

# 가

|    |    |     |     |
|----|----|-----|-----|
| 1. | 2. | 3.  | 4.  |
| 5. | 6. |     | 7.  |
| 8. | 9. | 10. | ( ) |

### 6. 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 인접필지 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 현황 '공동주택, 업무시설, 판매시설'의 건부지로 이용중입니다.

### 7. 인접 도로상태 등

본건 북동측 및 남동측으로 폭 약 30미터, 북서측으로 폭 약 50미터, 남서측으로 폭 약 40미터 내외의 아스팔트포장도로와 접하고 있습니다.

### 8. 토지이용계획 및 제한상태

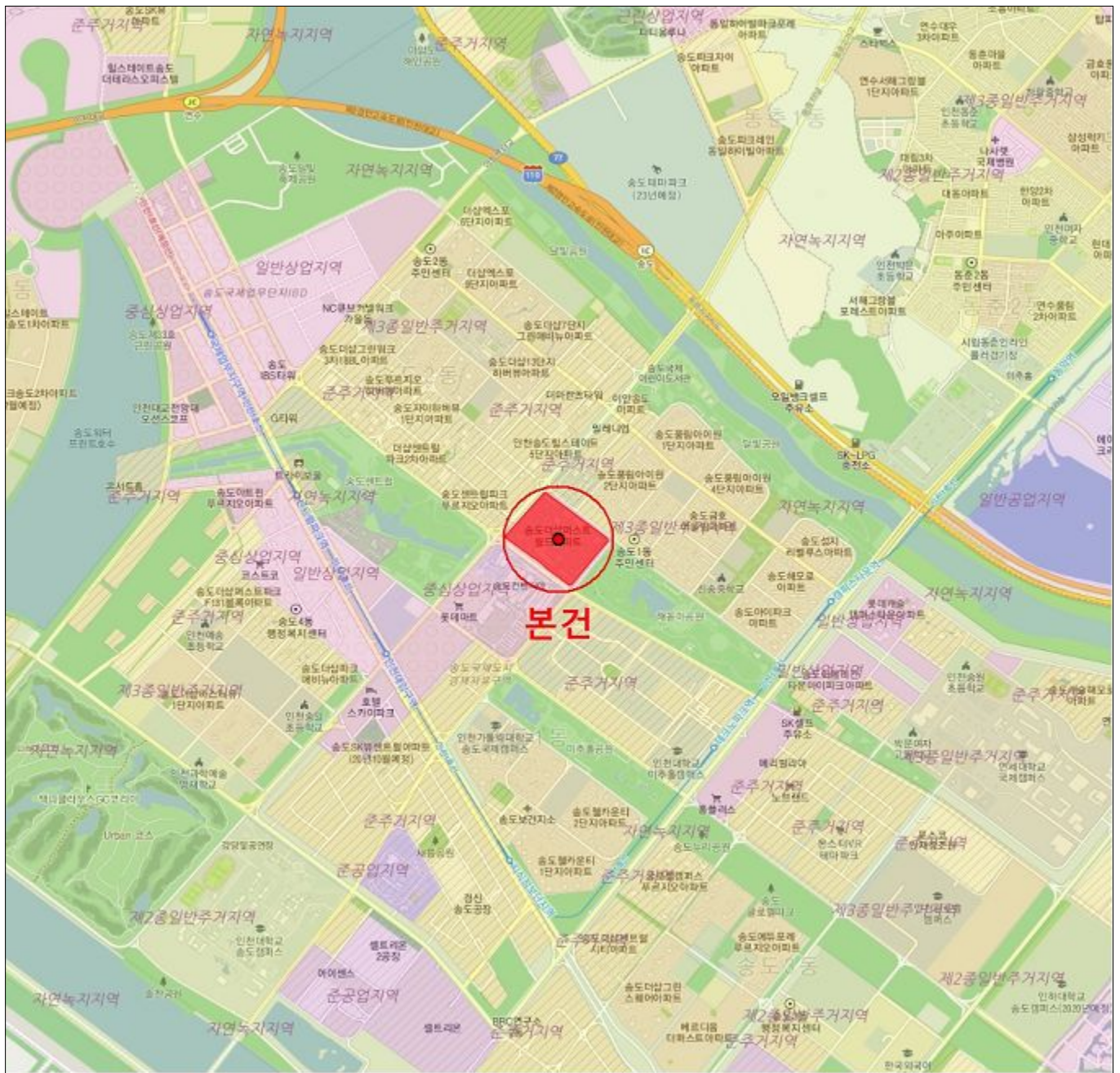
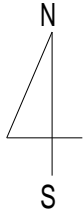
중심상업지역, 제1종지구단위계획구역(2011-11-02)(국제업무단지), 대로3류(폭 25m~30m)(대3-70,71호선)(접합), 시가지조성사업지역, 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

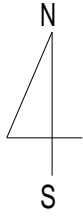
### 9. 공부와의 차이

없습니다.

### 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상입니다.
- 기타사항 : 본건 이해관계인의 부재 및 호별표시, 경계표시가 없는 오픈상가로서 내부구조 및 위치확인용 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도면 등에 의거 확인하였으니 경매 진행시 필히 재확인하시기바랍니다.





가95

4-1

1

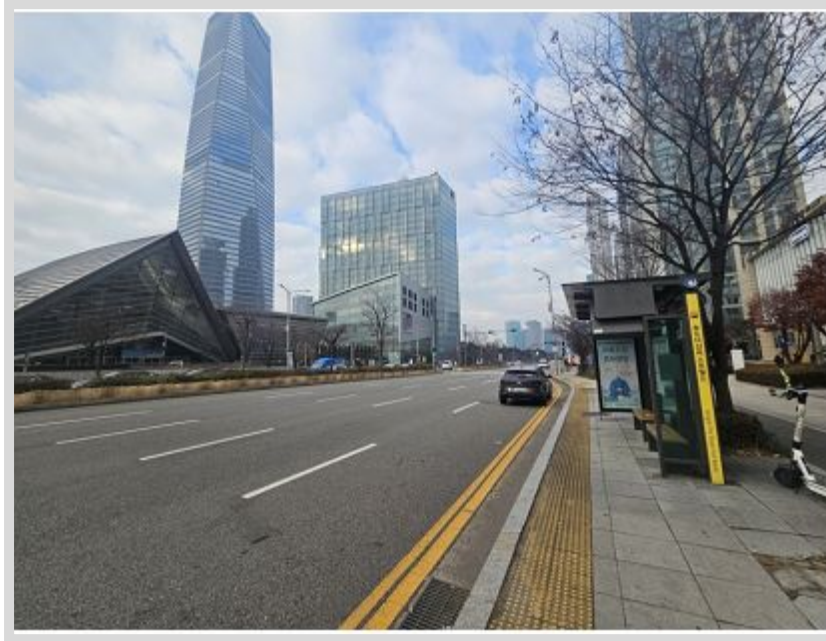




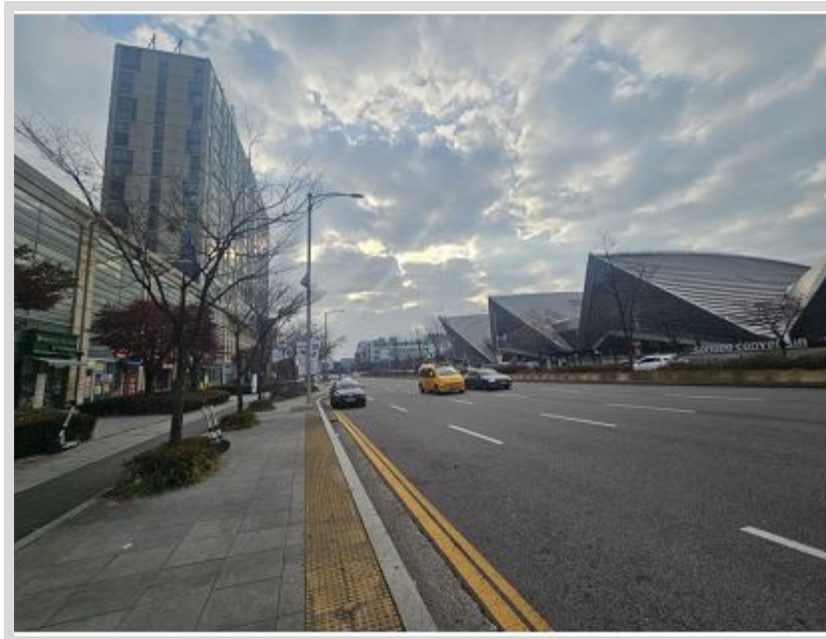
【           】



【           】



【       】



【       】

이 표는 2024년 1월 1일 기준입니다.

| 가 |             |                           |       |   |
|---|-------------|---------------------------|-------|---|
|   |             | ( )                       |       |   |
|   |             | ( ) 가                     |       |   |
|   | 가           | 2024                      | 16471 |   |
|   |             | 가95                       | 4-1   | 1 |
|   | 가           | 가                         | 가     |   |
|   |             |                           |       | 가 |
|   |             |                           | \     | \ |
|   |             |                           | \     | \ |
|   | 가           | \.-                       |       |   |
|   |             | “ (%) = ( 가 ÷ 가 ) * 100 ” |       |   |
|   |             |                           |       |   |
|   | 「 가 」 5 ( ) |                           |       |   |
|   |             |                           |       |   |