

감정평가서

APPRAISAL REPORT

	(2025 501150)
가	06-2501-2-0060

(가 가 , 가 (改作) (轉載))



DAEHWA ()

가

256 501
: (032)523-7272 FAX : (032)523-7292

() 가

가	가	가
	가	()
	()	()

가	(\885,000,000.-)				
		가	(: 18)		
		가	가		
()	(2025 501150)	가	-		
		2025. 01. 21	2025. 01. 21	2025.01.21	

가	公簿()				가	
					가	
		2		2	--	885,000,000
						\885,000,000.-

가	가	가
		()

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상물건의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 원창동 소재 '모디아울렛' 남서측에 위치하는 통칭 "그리니프라자" 1동 1층 110,111호에 대한 경매 목적의 감정평가건임.

2. 대상물건의 현황

소재지	인천광역시 서구 원창동 381-68				
이용상황	제1,2종근린생활시설 .위락시설		사용승인일자	2016.11.18	
건물의 구조/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 5층 / 보통		규 모	46호	
용도지역	일반상업지역		비 고	-	
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지지분(㎡)	비 고
1 1층 110호	32.672	19.343	52.015	13.4691	-
2 1층 111호	35.4	20.959	56.359	14.5937	-

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 01월 21일임.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 01월 21일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 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

없 음.

3. 기 타

본건의 위치는 집합건축물대장 상의 도면 및 현 점용 부분을 기준으로 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분 과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

나. 본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 평가는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출과정

가. 감정평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 산출과정

(1) 평가에 참고한 거래사례 등 각종 사례

1) 유사 물건의 거래사례

(인천광역시 서구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지·건물명칭	층·호수	용도지역	전유면적(㎡)	거래시점	거래가액(원)	전유면적기준단가(원/㎡)	사용승인일
A	원창동 000-0	1층 000호	일반상업	40.56	2022.07.15	525,770,000	12,962,771	2021.08.23

2) 유사 물건의 평가 선례

(인천광역시 서구)

(자료출처 : 한국감정평가사협회 등)

기호	소재지·건물명칭·층·호수	용도지역	전유면적(㎡)	평가목적	기준시점	감정평가액(원)	전유면적기준단가(원/㎡)	사용승인일
B	원창동 000-0 1층 000호	일반상업	53.20	경매	2024.12.26	742,000,000	13,947,368	2017.06.28
C	원창동 000-0 1층 000호	일반상업	59.41	경매	2024.07.01	785,000,000	13,213,264	2017.02.22
D	원창동 000-0 1층 000호	일반상업	52.8	경매	2024.02.06	718,000,000	13,598,485	2017.02.22

(2) 비교 거래사례의 선정

상기의 참고 사례자료 중 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상 물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 “기호 A” 를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 사정보정

상기 사례의 가격은 인근부동산 중개업소에서 조사된 부동산 시세 및 평가전례 등을 참작할 때 정상적인 사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 불필요한 것으로 판단하였음.

(4) 시점수정

- 시점수정이란 가격의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 본건의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 본건의 시점수정은 한국부동산원에서 조사 발표한 ‘상업용부동산 지역별 자본수익률(집합상가-분기)’을 참작하여 시점수정 하였음.

(인천광역시)

기 간	분기	변 동 률	
누계 (2022.07.15 ~ 2025.01.21)	‘22.3Q	0.44	
	‘22.4Q	-0.32	
	‘23.1Q	-0.5	
	‘23.2Q	-0.52	
	‘23.3Q	0.05	
	‘23.4Q	-0.07	
	‘24.1Q	0.13	
	‘24.2Q	0.38	
	‘24.3Q	-0.16	
	‘24.4Q	-0.16(2024년 03분기 자료)	
			$(1+0.0044 \times 78/92) \times (1-0.0032) \times (1-0.005) \times (1-0.0052) \times (1+0.0005) \times (1-0.007) \times (1+0.0013) \times (1+0.0038) \times (1-0.0016) \times (1-0.0016 \times 113/92) \approx 0.99165$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 개별요인(가격형성요인) 비교

개 별 요 인(기호1)			
요 인 구 분	항 목	대상/사례	비 고
단지외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	대등함.
단지내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	0.94	노후도 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.16	위치별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.090	

개 별 요 인(기호2)			
요 인 구 분	항 목	대상/사례	비 고
단지외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	대등함.
단지내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	0.94	노후도 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.94	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 호가수준

위 치	이용상황	가격수준	비고
본건주변	상가	12,000,000 ~ 14,000,000원/㎡ 내외	본건 유사

(8) 최근 1년간 경매낙찰가율

(자료출처 :인포케어)

평균 낙찰가율	이용상황	소재지	최근1년	최근6개월	최근3개월	원창동/최근1년
49.47%	근린상가	인천	55.88%	62.71%	65.16%	36.92%
		서구	43.79%	59.15%	64.59%	

다. 감정평가액 결정

(1) 감정평가단가 결정

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 격차율								
기호	동·호수	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	1층 110호	12,962,771	1.00	0.99165	1.090	14,011,440	14,000,000	-
2	1층 111호	12,962,771	1.00	0.99165	0.940	12,083,260	12,100,000	

(2) 감정평가액 결정

기호	구분	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액(원)	결정가격(원)	비고
1	1층 110호	32.672	14,000,000	457,408,000	457,000,000	-
2	1층 111호	35.4	12,100,000	428,340,000	428,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 토지 및 건물의 배분가액

기호1 건물

토지 : ₩ 137,100,000.-

건물 : ₩ 319,900,000.-

합계 : ₩ 457,000,000.-

기호2 건물

토지 : ₩ 128,400,000.-

건물 : ₩ 299,600,000.-

합계 : ₩ 428,000,000.-

가

					(㎡)		가		
1		381-68 1	1.2	() () 5					
				1	1,207.67				
				1	857.11				
				2	903.12				
				3	903.12				
				4	903.12				
				5	903.12				
	1.	381-68			1,470.1				
(1)				()	32.672	32.672	<	457,000,000	가
				1 110					
					13.4691				
				(1)	-----	13.4691	>		
					1,470.1				
(2)					35.4	35.4	<	428,000,000	가
				1 111					
					14.5937				
				(1)	-----	14.5937	>		
					1,470.1				
							\885,000,000.-		

가

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 서구 원창동 소재 '모다아울렛' 남서측에 위치하며 주변은 노선 상가지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 대중교통 등의 제반교통 사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트 평스라브지붕 5층건 중 1층 110,111호임.

(4) 이용상태

공히 '근린생활시설'로 이용중임.

(5) 설비내역

상·하수도설비 및 승강기 등 상가운영에 필요한 설비 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형의 토지로서, '근린생활시설 및 위락시설' 부지로 이용중임.

가

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

(7) 인접 도로상태 등

본건의 북측 및 동측으로 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2012-01-16), 지구단위계획구역(북향 배후부지), 종로2류(폭 15m~20m)(2014-03-10)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(인천광역시 서구 조례 제 1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

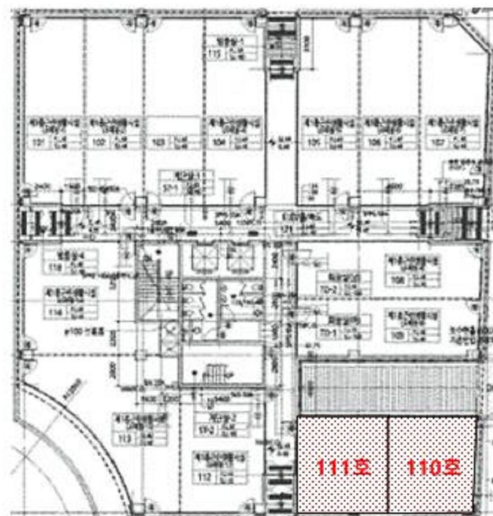
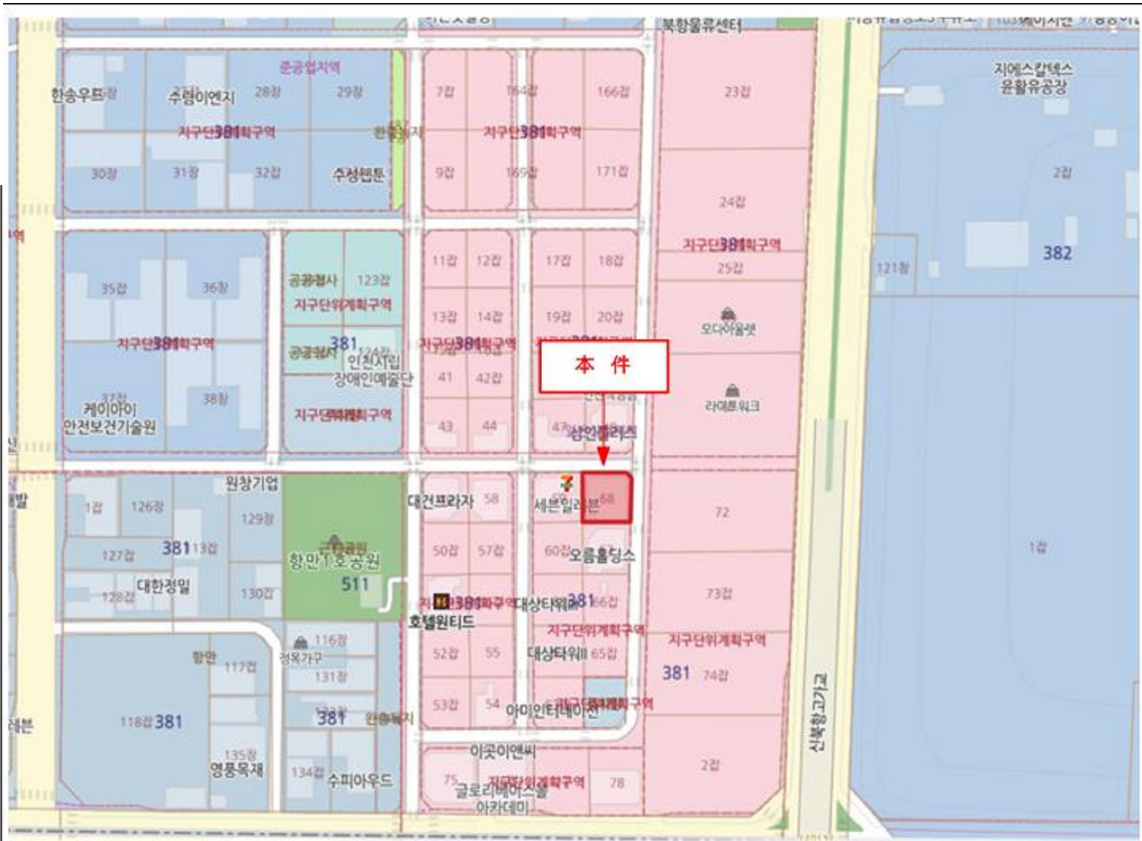
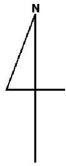
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.

381-68

1 1 110,111





【 1 】



【 2 】