

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(22, 23)/거래사례④

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	<b>0.80</b>	고객의 유동성, 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	<b>1.00</b>	대체로 유사함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	<b>0.75</b>	위치별 효용등에서 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	<b>1.00</b>	대등함
<b>가치형성요인 비교치</b>		<b>0.600</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(24, 25)/거래사례⑥

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	1.00	대체로 유사함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	1.05	위치별 효용등에서 우세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
가치형성요인 비교치		1.050	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(26)/거래사례⑥

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	<b>1.00</b>	대체로 유사함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	<b>1.00</b>	대체로 유사함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	<b>0.98</b>	위치별 효용등에서 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	<b>1.00</b>	대등함
<b>가치형성요인 비교치</b>		<b>0.980</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(27, 28)/거래사례⑥

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	<b>1.00</b>	대체로 유사함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	<b>1.00</b>	대체로 유사함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	<b>1.04</b>	위치별 효용등에서 우세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	<b>1.00</b>	대등함
<b>가치형성요인 비교치</b>		<b>1.040</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(29)/거래사례⑥

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	<b>1.00</b>	대체로 유사함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	<b>1.00</b>	대체로 유사함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	<b>1.05</b>	위치별 효용등에서 우세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	<b>1.00</b>	대등함
가치형성요인 비교치		<b>1.050</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(30, 31)/거래사례③

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	<b>1.00</b>	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	<b>1.00</b>	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형 ,중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	<b>0.92</b>	규모에 따른 수요성 등에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	<b>1.00</b>	대등함
<b>가치형성요인 비교치</b>		<b>0.920</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(32~34)/거래사례⑧

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형 ,중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.96	규모에 따른 수요성 등에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
가치형성요인 비교치		0.960	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 기호(35)/거래사례⑦

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	1.00	대체로 유사함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	1.00	대체로 유사함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
가치형성요인 비교치		1.000	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형 성 요인비 교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡ )	산정가액(원)	적용가액(원)
1	17,488,000	1.00	0.99739	0.998	17,407,472	50.8	884,299,577	884,000,000
2	17,488,000	1.00	0.99739	0.998	17,407,472	50.8	884,299,577	884,000,000
3	17,488,000	1.00	0.99739	0.998	17,407,472	50.8	884,299,577	884,000,000
4	17,488,000	1.00	0.99739	0.998	17,407,472	55.24	961,588,753	961,000,000
5	17,488,000	1.00	0.99739	0.760	13,256,191	50.2	665,460,788	665,000,000
6	17,488,000	1.00	0.99739	0.760	13,256,191	54.59	723,655,466	723,000,000
7	17,488,000	1.00	0.99739	0.760	13,256,191	50.2	665,460,788	665,000,000
8	17,488,000	1.00	0.99739	0.760	13,256,191	50.2	665,460,788	665,000,000
9	17,488,000	1.00	0.99739	0.760	13,256,191	50.2	665,460,788	665,000,000
10	17,488,000	1.00	0.99739	0.760	13,256,191	50.2	665,460,788	665,000,000
11	17,488,000	1.00	0.99739	0.760	13,256,191	50.2	665,460,788	665,000,000
12	17,488,000	1.00	0.99739	0.760	13,256,191	50.2	665,460,788	665,000,000
13	17,488,000	1.00	0.99739	0.903	15,750,448	50.8	800,122,758	800,000,000
14	17,488,000	1.00	0.99739	0.665	11,599,167	64.22	744,898,504	744,000,000
15	17,488,000	1.00	0.99739	0.884	15,419,043	171.33	2,641,744,637	2,640,000,000
16	17,488,000	1.00	0.99739	0.680	11,860,802	58.24	690,773,108	690,000,000
17	17,488,000	1.00	0.99739	0.680	11,860,802	60.79	721,018,153	721,000,000
18	17,488,000	1.00	0.99739	0.765	13,343,403	54.88	732,285,956	732,000,000
19	17,488,000	1.00	0.99739	0.765	13,343,403	58.26	777,386,658	777,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형 성 요인비 교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡ )	산정가액(원)	적용가액(원)
20	17,488,000	1.00	0.99739	0.970	16,919,086	91.35	1,545,558,506	1,540,000,000
21	17,488,000	1.00	0.99739	0.970	16,919,086	154.73	2,617,890,176	2,610,000,000
22	17,488,000	1.00	0.99739	0.600	10,465,414	56	586,063,184	586,000,000
23	17,488,000	1.00	0.99739	0.600	10,465,414	54.7	572,458,145	572,000,000
24	7,603,000	1.00	0.99739	1.050	7,962,314	91.6	729,347,962	729,000,000
25	7,603,000	1.00	0.99739	1.050	7,962,314	68.8	547,807,203	547,000,000
26	7,603,000	1.00	0.99739	0.980	7,431,493	86	639,108,398	639,000,000
27	7,603,000	1.00	0.99739	1.040	7,886,482	162.02	1,277,767,813	1,270,000,000
28	7,603,000	1.00	0.99739	1.040	7,886,482	127.23	1,003,397,104	1,000,000,000
29	7,603,000	1.00	0.99739	1.050	7,962,314	116.07	924,185,785	924,000,000
30	5,069,000	1.00	1.02563	0.920	4,783,005	60.36	288,702,181	288,000,000
31	5,069,000	1.00	1.02563	0.920	4,783,005	60.36	288,702,181	288,000,000
32	5,069,000	1.00	1.02563	0.960	4,990,962	66.47	331,749,244	331,000,000
33	5,069,000	1.00	1.02563	0.960	4,990,962	66.47	331,749,244	331,000,000
34	5,069,000	1.00	1.02563	0.960	4,990,962	85.38	426,128,335	426,000,000
35	5,768,000	1.00	1.00000	1.000	5,768,000	41.72	240,640,960	240,000,000
합계		-	-	-	-	-	28,455,854,661	28,416,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 수익환원법에 의한 시산가액 산출

#### 가. 개요

본건은 수익성 부동산으로 본건의 적정임대수준을 추정하여 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순 수익을 환원율로 환원하여 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{수익환원법에 의한 시산가액} = \frac{\text{순수익(NOI)} (= \text{가능총수익} - \text{공실손실상당액및대손충당금} + \text{기타수익} - \text{영업경비})}{\text{환원율(R)}}$$

#### 나. 가능총수익(PGI) 산정

##### 1) 본건의 임대현황 및 적정임대수준

[단위 : 원]

기호	임대현황			적정 임대수준			비고
	보증금	월임대료	관리비	보증금	월임대료	관리비	
1	공실	-	-	50,000,000	3,180,000	-	-
2	"	-	-	50,000,000	3,180,000	-	-
3	"	-	-	50,000,000	3,180,000	-	-
4	"	-	-	60,000,000	3,450,000	-	-
5	"	-	-	38,500,000	2,420,000	-	-
6	"	-	-	38,500,000	2,630,000	-	-
7	"	-	-	38,500,000	2,420,000	-	-
8	"	-	-	38,500,000	2,420,000	-	-
9	"	-	-	38,500,000	2,420,000	-	-
10	"	-	-	38,500,000	2,420,000	-	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	임대현황			적정 임대수준			비고
	보증금	월임대료	관리비	보증금	월임대료	관리비	
11	공실	-	-	38,500,000	2,420,000	-	-
12	"	-	-	38,500,000	2,420,000	-	-
13	"	-	-	45,500,000	2,890,000	-	-
14	"	-	-	40,200,000	2,690,000	-	-
15	"	-	-	151,300,000	9,530,000	-	-
16	"	-	-	40,800,000	2,480,000	-	-
17	"	-	-	40,800,000	2,580,000	-	-
18	"	-	-	38,500,000	2,640,000	-	-
19	"	-	-	46,200,000	2,800,000	-	-
20	"	-	-	87,300,000	5,540,000	-	-
21	"	-	-	145,500,000	9,380,000	-	-
22	"	-	-	36,000,000	2,100,000	-	-
23	"	-	-	30,500,000	2,090,000	-	-
24	"	-	-	41,400,000	2,630,000	-	-
25	"	-	-	32,200,000	1,980,000	-	-
26	"	-	-	38,700,000	2,310,000	-	-
27	"	-	-	72,000,000	4,560,000	-	-
28	"	-	-	58,500,000	3,580,000	-	-
29	"	-	-	55,200,000	3,340,000	-	-
30	미상	-	-	16,800,000	1,060,000	-	-
31	"	-	-	16,800,000	1,060,000	-	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	임대현황			적정 임대수준			비고
	보증금	월임대료	관리비	보증금	월임대료	관리비	
32	미상	-	-	20,300,000	1,200,000	-	-
33	"	-	-	20,300,000	1,200,000	-	-
34	"	-	-	26,100,000	1,550,000	-	-
35	"	-	-	13,200,000	860,000	-	-
합계	-	-	-	1,632,100,000	102,610,000	-	-

### 2) 본건의 적용 임대료 결정

본건은 기준시점 현재 공실상태이며, 인근 유사부동산의 임대사례와 방매현황, 인근 부동산중개업소 탐문조사 내용 등을 통한 상기의 적정 임대수준을 적용 임대료로 결정하였음.

### 3) 본건의 가능총수익(PGI) 산정

[단위 : 원]

기호	보증금	보증금운용익	월임대료	관리비 중 실비초과분	가능총수익(PGI)	비고
1	50,000,000	1,250,000	3,180,000	-	39,410,000	-
2	50,000,000	1,250,000	3,180,000	-	39,410,000	-
3	50,000,000	1,250,000	3,180,000	-	39,410,000	-
4	60,000,000	1,500,000	3,450,000	-	42,900,000	-
5	38,500,000	962,500	2,420,000	-	30,002,500	-
6	38,500,000	962,500	2,630,000	-	32,522,500	-
7	38,500,000	962,500	2,420,000	-	30,002,500	-
8	38,500,000	962,500	2,420,000	-	30,002,500	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	보증금	보증금운용익	월임대료	관리비 중 실비초과분	가능총수익(PGI)	비고
9	38,500,000	962,500	2,420,000	-	30,002,500	-
10	38,500,000	962,500	2,420,000	-	30,002,500	-
11	38,500,000	962,500	2,420,000	-	30,002,500	-
12	38,500,000	962,500	2,420,000	-	30,002,500	-
13	45,500,000	1,137,500	2,890,000	-	35,817,500	-
14	40,200,000	1,005,000	2,690,000	-	33,285,000	-
15	151,300,000	3,782,500	9,530,000	-	118,142,500	-
16	40,800,000	1,020,000	2,480,000	-	30,780,000	-
17	40,800,000	1,020,000	2,580,000	-	31,980,000	-
18	38,500,000	962,500	2,640,000	-	32,642,500	-
19	46,200,000	1,155,000	2,800,000	-	34,755,000	-
20	87,300,000	2,182,500	5,540,000	-	68,662,500	-
21	145,500,000	3,637,500	9,380,000	-	116,197,500	-
22	36,000,000	900,000	2,100,000	-	26,100,000	-
23	30,500,000	762,500	2,090,000	-	25,842,500	-
24	41,400,000	1,035,000	2,630,000	-	32,595,000	-
25	32,200,000	805,000	1,980,000	-	24,565,000	-
26	38,700,000	967,500	2,310,000	-	28,687,500	-
27	72,000,000	1,800,000	4,560,000	-	56,520,000	-
28	58,500,000	1,462,500	3,580,000	-	44,422,500	-
29	55,200,000	1,380,000	3,340,000	-	41,460,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	보증금	보증금운용익	월임대료	관리비 중 실비초과분	가능총수익(PGI)	비고
30	16,800,000	420,000	1,060,000	-	13,140,000	-
31	16,800,000	420,000	1,060,000	-	13,140,000	-
32	20,300,000	507,500	1,200,000	-	14,907,500	-
33	20,300,000	507,500	1,200,000	-	14,907,500	-
34	26,100,000	652,500	1,550,000	-	19,252,500	-
35	13,200,000	330,000	860,000	-	10,650,000	-
합계	-	-	-	-	1,272,122,500	-

※ 가능총수익(PGI) = (보증금 x 보증금운용이율) + (월임대료 + 관리비 중 실비초과분) x 12

※ 임대보증금을 월 실질 임대료로 환산하는 보증금운용이율은 금융권의 예금금리, 대출이자율, 시장이자율과 투자 수익률, 기회비용 등을 종합적으로 고려하여 연간 <2.5%>로 결정함.

### 다. 공실손실 상당액 및 대손충당금, 영업경비의 결정

공실손실 상당액 및 대손충당금은 부동산 수요변동으로 인한 정상적인 공실을 및 불량부채로 인한 손실을 보전하기 위한 항목으로서, 인근 유사부동산의 공실비율 및 향후 수요예측에 따른 위험성을 감안하여 가능총수익(PGI)의 5%로 결정하였음.

[자료출처 : 상업용 부동산 임대동향조사(국토교통부) - 공실률(소규모상가)]

구분	2019년 4분기	2020년 1분기	2020년 2분기	2020년 3분기	평균
인천	3.2	4.1	4.7	5.7	4.42

또한 영업경비는 제세공과금, 보험료, 유지관리비 등 임대 부동산에 관리에 있어 발생하는 실제 비용을 말하며, 인근 유사부동산의 실제 영업경비 지출내역 등을 고려하여 유효총수익의 5%로 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 환원율의 결정

#### 1) 개요

환원율은 순수익(NOI)을 기준시점의 경제적 가치로 환산하기 위한 부동산 가치 대비 순수익(NOI)의 적정 비율을 말하며, 환원율은 금융시장의 금리, 대상 부동산의 소재 지역 및 부동산의 유형에 따른 부동산 시장의 요구수익률과 금융시장 및 부동산 시장의 변화 등에 따라 다르게 나타남.

#### 2) 금융시장의 금리

[자료출처 : 한국은행 경제통계]

구분	이율(%)	기준일
CD유통수익률(91일)	0.68	2020.08
	0.63	2020.09
	0.63	2020.10
국고채(1년)	0.671	2020.08
	0.705	2020.09
	0.68	2020.10
국고채(3년)	0.829	2020.08
	0.908	2020.09
	0.91	2020.10
국고채(5년)	1.092	2020.08
	1.194	2020.09
	1.196	2020.10
회사채(장외3년,AA- 등급)	2.192	2020.08
	2.239	2020.09
	2.239	2020.10



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 상업용 부동산 수익률

[자료출처: 상업용 부동산 임대동향조사(국토교통부) - 소규모상가]

구 분	투자수익률(%)				연간 환산 (%)	소득수익률(%)				연간 환산 (%)
	2019년 4분기	2020년 1분기	2020년 2분기	2020년 3분기		2019년 4분기	2020년 1분기	2020년 2분기	2020년 3분기	
인천	1.83	1.52	1.17	0.92	5.55	1.02	1.03	0.99	0.82	3.92

※ 수익률의 연간 환산치는 최근 4분기의 분기별 수익률의 상승식을 적용하였음.

### 4) 환원율의 결정

본건의 환원율은 대상 부동산의 소재 지역 및 부동산의 유형에 따른 시장 상황, 대상 부동산의 특성 및 임대 수익의 안정성, 인근 유사부동산의 가격 대비 임대수준, 국토교통부에서 발표하는 “상업용 부동산 임대사례 조사보고서”의 소득수익률과 시중은행의 금리, CD수익률 및 3년 만기 국고채 수익률 등을 종합적으로 고려하여 <4%>로 결정함.

### 마. 수익환원법에 의한 시산가액

[단위 : 원]

기호	가능총수익 (PGI)	공실손실 상당액 및 대손충당금 (V&L)	기타 수익	유효총수익 (EGI)	영업경비 (OE)	순수익 (NOI)	환원율 (R)	수익가액 (NOI/R)
1	39,410,000	1,970,500	-	37,439,500	1,871,975	35,567,525	4%	889,000,000
2	39,410,000	1,970,500	-	37,439,500	1,871,975	35,567,525	4%	889,000,000
3	39,410,000	1,970,500	-	37,439,500	1,871,975	35,567,525	4%	889,000,000
4	42,900,000	2,145,000	-	40,755,000	2,037,750	38,717,250	4%	967,000,000
5	30,002,500	1,500,125	-	28,502,370	1,425,119	27,077,251	4%	676,000,000
6	32,522,500	1,626,125	-	30,896,370	1,544,819	29,351,551	4%	733,000,000
7	30,002,500	1,500,125	-	28,502,370	1,425,119	27,077,251	4%	676,000,000
8	30,002,500	1,500,125	-	28,502,370	1,425,119	27,077,251	4%	676,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	가능총수익 (PGI)	공실손실 상당액및 대손충당금 (V&L)	기타 수익	유효총수익 (EGI)	영업경비 (OE)	순수익 (NOI)	환원율 (R)	수익가액 (NOI/R)
9	30,002,500	1,500,125	-	28,502,370	1,425,119	27,077,251	4%	676,000,000
10	30,002,500	1,500,125	-	28,502,370	1,425,119	27,077,251	4%	676,000,000
11	30,002,500	1,500,125	-	28,502,370	1,425,119	27,077,251	4%	676,000,000
12	30,002,500	1,500,125	-	28,502,370	1,425,119	27,077,251	4%	676,000,000
13	35,817,500	1,790,875	-	34,026,620	1,701,331	32,325,289	4%	808,000,000
14	33,285,000	1,664,250	-	31,620,750	1,581,038	30,039,712	4%	750,000,000
15	118,142,500	5,907,125	-	112,235,370	5,611,769	106,623,601	4%	2,660,000,000
16	30,780,000	1,539,000	-	29,241,000	1,462,050	27,778,950	4%	694,000,000
17	31,980,000	1,599,000	-	30,381,000	1,519,050	28,861,950	4%	721,000,000
18	32,642,500	1,632,125	-	31,010,370	1,550,519	29,459,851	4%	736,000,000
19	34,755,000	1,737,750	-	33,017,250	1,650,863	31,366,387	4%	784,000,000
20	68,662,500	3,433,125	-	65,229,370	3,261,469	61,967,901	4%	1,540,000,000
21	116,197,500	5,809,875	-	110,387,620	5,519,381	104,868,239	4%	2,620,000,000
22	26,100,000	1,305,000	-	24,795,000	1,239,750	23,555,250	4%	588,000,000
23	25,842,500	1,292,125	-	24,550,370	1,227,519	23,322,851	4%	583,000,000
24	32,595,000	1,629,750	-	30,965,250	1,548,263	29,416,987	4%	735,000,000
25	24,565,000	1,228,250	-	23,336,750	1,166,838	22,169,912	4%	554,000,000
26	28,687,500	1,434,375	-	27,253,120	1,362,656	25,890,464	4%	647,000,000
27	56,520,000	2,826,000	-	53,694,000	2,684,700	51,009,300	4%	1,270,000,000
28	44,422,500	2,221,125	-	42,201,370	2,110,069	40,091,301	4%	1,000,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	가능총수익 (PGI)	공실손실 상당액및 대손충당금 (V&L)	기타 수익	유효총수익 (EGI)	영업경비 (OE)	순수익 (NOI)	환원율 (R)	수익가액 (NOI/R)
29	41,460,000	2,073,000	-	39,387,000	1,969,350	37,417,650	4%	935,000,000
30	13,140,000	657,000	-	12,483,000	624,150	11,858,850	4%	296,000,000
31	13,140,000	657,000	-	12,483,000	624,150	11,858,850	4%	296,000,000
32	14,907,500	745,375	-	14,162,120	708,106	13,454,014	4%	336,000,000
33	14,907,500	745,375	-	14,162,120	708,106	13,454,014	4%	336,000,000
34	19,252,500	962,625	-	18,289,870	914,494	17,375,376	4%	434,000,000
35	10,650,000	532,500	-	10,117,500	505,875	9,611,625	4%	240,000,000
합계	-	-	-	-	-	-	-	28,662,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 시산가액

##### 가. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	제1층 제104-1호	50.8	884,000,000	-
2	제1층 제104-2호	50.8	884,000,000	-
3	제1층 제106-1호	50.8	884,000,000	-
4	제1층 제106-2호	55.24	961,000,000	-
5	제1층 제107-1호	50.2	665,000,000	-
6	제1층 제107-2호	54.59	723,000,000	-
7	제1층 제108-1호	50.2	665,000,000	-
8	제1층 제108-2호	50.2	665,000,000	-
9	제1층 제109-1호	50.2	665,000,000	-
10	제1층 제109-2호	50.2	665,000,000	-
11	제1층 제110-1호	50.2	665,000,000	-
12	제1층 제110-2호	50.2	665,000,000	-
13	제1층 제114-1호	50.8	800,000,000	-
14	제1층 제114-2호	64.22	744,000,000	-
15	제1층 제115호	171.33	2,640,000,000	-
16	제1층 제116호	58.24	690,000,000	-
17	제1층 제117호	60.79	721,000,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층/호수	전유면적(㎡)	시산가액(원)	비고
18	제1층 제119-1호	54.88	732,000,000	-
19	제1층 제119-2호	58.26	777,000,000	-
20	제1층 제121호	91.35	1,540,000,000	-
21	제1층 제122호	154.73	2,610,000,000	-
22	제1층 제123호	56	586,000,000	-
23	제1층 제125호	54.7	572,000,000	-
24	제2층 제205호	91.6	729,000,000	-
25	제2층 제208호	68.8	547,000,000	-
26	제2층 제214호	86	639,000,000	-
27	제2층 제217호	162.02	1,270,000,000	-
28	제2층 제218호	127.23	1,000,000,000	-
29	제2층 제219호	116.07	924,000,000	-
30	제4층 제지웰오피스텔435호	60.36	288,000,000	-
31	제5층 제지웰오피스텔535호	60.36	288,000,000	-
32	제3층 제레지던스307호	66.47	331,000,000	-
33	제5층 제레지던스507호	66.47	331,000,000	-
34	제5층 제레지던스524호	85.38	426,000,000	-
35	제7층 제골든트리호텔702호	41.72	240,000,000	-
<b>합 계</b>			<b>28,416,000,000</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 수익환원법에 의한 시산가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	제1층 제104-1호	50.8	889,000,000	-
2	제1층 제104-2호	50.8	889,000,000	-
3	제1층 제106-1호	50.8	889,000,000	-
4	제1층 제106-2호	55.24	967,000,000	-
5	제1층 제107-1호	50.2	676,000,000	-
6	제1층 제107-2호	54.59	733,000,000	-
7	제1층 제108-1호	50.2	676,000,000	-
8	제1층 제108-2호	50.2	676,000,000	-
9	제1층 제109-1호	50.2	676,000,000	-
10	제1층 제109-2호	50.2	676,000,000	-
11	제1층 제110-1호	50.2	676,000,000	-
12	제1층 제110-2호	50.2	676,000,000	-
13	제1층 제114-1호	50.8	808,000,000	-
14	제1층 제114-2호	64.22	750,000,000	-
15	제1층 제115호	171.33	2,660,000,000	-
16	제1층 제116호	58.24	694,000,000	-
17	제1층 제117호	60.79	721,000,000	-
18	제1층 제119-1호	54.88	736,000,000	-
19	제1층 제119-2호	58.26	784,000,000	-
20	제1층 제121호	91.35	1,540,000,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층/호수	전유면적(㎡)	시산가액(원)	비고
21	제1층 제122호	154.73	2,620,000,000	-
22	제1층 제123호	56	588,000,000	-
23	제1층 제125호	54.7	583,000,000	-
24	제2층 제205호	91.6	735,000,000	-
25	제2층 제208호	68.8	554,000,000	-
26	제2층 제214호	86	647,000,000	-
27	제2층 제217호	162.02	1,270,000,000	-
28	제2층 제218호	127.23	1,000,000,000	-
29	제2층 제219호	116.07	935,000,000	-
30	제4층 제지웰오피스텔435호	60.36	296,000,000	-
31	제5층 제지웰오피스텔535호	60.36	296,000,000	-
32	제3층 제레지던스307호	66.47	336,000,000	-
33	제5층 제레지던스507호	66.47	336,000,000	-
34	제5층 제레지던스524호	85.38	434,000,000	-
35	제7층 제골든튠립호텔702호	41.72	240,000,000	-
합 계			28,662,000,000	-

## 2. 시산가액의 조정 및 결정의견

본건은 판매시설, 업무시설, 숙박시설로서 본건의 이용상황은 주위환경에 비추어 최유효이용으로 판단되며, 거래사례비교법에 의한 시산가액이 수익환원법에 의한 시산가액에 의해 그 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 본건의 감정평가액으로 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 감정평가액의 결정

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
1	제1층 제104-1호	50.8	884,000,000	17,402,000
2	제1층 제104-2호	50.8	884,000,000	17,402,000
3	제1층 제106-1호	50.8	884,000,000	17,402,000
4	제1층 제106-2호	55.24	961,000,000	17,397,000
5	제1층 제107-1호	50.2	665,000,000	13,247,000
6	제1층 제107-2호	54.59	723,000,000	13,244,000
7	제1층 제108-1호	50.2	665,000,000	13,247,000
8	제1층 제108-2호	50.2	665,000,000	13,247,000
9	제1층 제109-1호	50.2	665,000,000	13,247,000
10	제1층 제109-2호	50.2	665,000,000	13,247,000
11	제1층 제110-1호	50.2	665,000,000	13,247,000
12	제1층 제110-2호	50.2	665,000,000	13,247,000
13	제1층 제114-1호	50.8	800,000,000	15,748,000
14	제1층 제114-2호	64.22	744,000,000	11,585,000
15	제1층 제115호	171.33	2,640,000,000	15,409,000
16	제1층 제116호	58.24	690,000,000	11,848,000
17	제1층 제117호	60.79	721,000,000	11,861,000
18	제1층 제119-1호	54.88	732,000,000	13,338,000
19	제1층 제119-2호	58.26	777,000,000	13,337,000
20	제1층 제121호	91.35	1,540,000,000	16,858,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
21	제1층 제122호	154.73	2,610,000,000	16,868,000
22	제1층 제123호	56	586,000,000	10,464,000
23	제1층 제125호	54.7	572,000,000	10,457,000
24	제2층 제205호	91.6	729,000,000	7,959,000
25	제2층 제208호	68.8	547,000,000	7,951,000
26	제2층 제214호	86	639,000,000	7,430,000
27	제2층 제217호	162.02	1,270,000,000	7,839,000
28	제2층 제218호	127.23	1,000,000,000	7,860,000
29	제2층 제219호	116.07	924,000,000	7,961,000
30	제4층 제지월오피스텔435호	60.36	288,000,000	4,771,000
31	제5층 제지월오피스텔535호	60.36	288,000,000	4,771,000
32	제3층 제레지던스307호	66.47	331,000,000	4,980,000
33	제5층 제레지던스507호	66.47	331,000,000	4,980,000
34	제5층 제레지던스524호	85.38	426,000,000	4,989,000
35	제7층 제골든튠립호텔702호	41.72	240,000,000	5,753,000
합 계			28,416,000,000	-

## (구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		금 액	비 고
					공 부	사 정		
인천광역시 중구 운서동 [도로명] 인천광역시 중구 흰바위로59 번길 8	2807-4 위지상 버터플라이 시티	숙박시설, 업무시설, 판매시설	철근콘크리트구조 평상라브지붕 지하3층 지상10층	1층	1,955.96			
				1층	2,393.31			
				2층	2,728.71			
				2층	997.43			
				2층	2,212.23			
				3층	1,635.17			
				3층	1,268.69			
				3층	1,600.89			
				4층	1,652.66			
				4층	1,257.19			
				4층	1,600.89			
				5층	1,652.66			
				5층	1,257.19			
				5층	1,600.89			
				6층	1,652.66			
				6층	1,257.19			
				6층	1,416.35			
				7층	1,652.66			
				7층	1,257.19			
				7층	1,416.35			
8층	1,652.66							
8층	1,257.19							
8층	1,600.89							
9층	1,652.66							
9층	1,257.19							
9층	1,609.85							
10층	1,652.66							
10층	1,258.89							
10층	1,609.85							

# (구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		금 액	비 고
					공 부	사 정		
1  (1)	"	2807-4	대	지1층	8,056.5			
				지1층	341.83			
				지2층	8,384.65			
				지3층	8,159.38			
				일반상업지역	10,415			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104-1호	50.8	50.8	884,000,000	공용면적 :69.26㎡
				1 소유권대지권	17.62	17.62		
					10,415x-----	10,415		
							배분내역	
							토 지 : 265,200,000	
							건 물 : 618,800,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104-2호	50.8	50.8	884,000,000	공용면적 :69.26㎡
				1 소유권대지권	17.62	17.62		
					10,415x-----	10,415		
							배분내역	
							토 지 : 265,200,000	
							건 물 : 618,800,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106-1호	50.8	50.8	884,000,000	공용면적 :69.26㎡
					17.62			

# (구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		금 액	비 고		
					공 부	사 정				
(4)				1 소유권대지권	10,415x----- 10,415	17.62	배분내역 토 지 : 265,200,000 건 물 : 618,800,000			
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제106-2호	55.24	55.24			961,000,000	공용면적 :75.32㎡
				1 소유권대지권	19.16 10,415x----- 10,415	19.16			배분내역 토 지 : 288,300,000 건 물 : 672,700,000	
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107-1호	50.2	50.2	665,000,000	공용면적 :68.445㎡		
				1 소유권대지권	17.41 10,415x----- 10,415	17.41	배분내역 토 지 : 199,500,000 건 물 : 465,500,000			
				(6)					(내) 철근콘크리트구조 제1층 제107-2호	54.59
1 소유권대지권	18.94 10,415x----- 10,415	18.94								

# (구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		금 액	비 고		
					공 부	사 정				
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108-1호	10,415		배분내역 <b>216,900,000</b> <b>506,100,000</b>			
					50.2	50.2			665,000,000	공용면적 :68.445㎡
					17.41					
					10,415x----- 10,415	17.41				
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제108-2호	10,415		배분내역 <b>199,500,000</b> <b>465,500,000</b>			
					50.2	50.2			665,000,000	공용면적 :68.445㎡
					17.41					
					10,415x----- 10,415	17.41				
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제109-1호	10,415		배분내역 <b>199,500,000</b> <b>465,500,000</b>			
					50.2	50.2			665,000,000	공용면적 :68.445㎡
					17.41					
					10,415x----- 10,415	17.41				

## (구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		금 액	비 고
					공 부	사 정		
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제109-2호	50.2	50.2	토지·건물 배분내역	
							토 지: 199,500,000	
							건 물: 465,500,000	
							665,000,000	
							공용면적 :68.445㎡	
				1 소유권대지권	17.41 10,415x----- 10,415	17.41		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제110-1호	50.2	50.2	토지·건물 배분내역	
							토 지: 199,500,000	
							건 물: 465,500,000	
							665,000,000	
							공용면적 :68.445㎡	
				1 소유권대지권	17.41 10,415x----- 10,415	17.41		
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제110-2호	50.2	50.2	토지·건물 배분내역	
							토 지: 199,500,000	
							건 물: 465,500,000	
							665,000,000	
							공용면적 :68.445㎡	
				1 소유권대지권	17.41 10,415x----- 10,415	17.41		

## (구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		금 액	비 고
					공 부	사 정		
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제114-1호		토지·건물	배분내역	
						토 지 :	199,500,000	
						건 물 :	465,500,000	
					50.8	50.8	800,000,000	
17.62								
10,415x----- 10,415	17.62							
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제114-2호		토지·건물	배분내역	
						토 지 :	240,000,000	
						건 물 :	560,000,000	
					64.22	64.22	744,000,000	
22.28								
10,415x----- 10,415	22.28							
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제115호		토지·건물	배분내역	
						토 지 :	223,200,000	
						건 물 :	520,800,000	
					171.33	171.33	2,640,000,000	
59.43								
10,415x----- 10,415	59.43							
					토지·건물	배분내역		

# (구분건물)감정평가명세서

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		금 액	비 고
					공 부	사 정		
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제116호		토 지:	792,000,000	공용면적 :79.41㎡
						건 물:	1,848,000,000	
					58.24	58.24	690,000,000	
					20.2			
				1 소유권대지권	10,415x----- 10,415	20.2		
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제117호		토지·건물	배분내역	공용면적 :82.88㎡
						토 지:	207,000,000	
						건 물:	483,000,000	
					60.79	60.79	721,000,000	
				1 소유권대지권	10,415x----- 10,415	21.09		
						21.09		
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제119-1호		토지·건물	배분내역	공용면적 :74.82㎡
						토 지:	216,300,000	
						건 물:	504,700,000	
					54.88	54.88	732,000,000	
				1 소유권대지권	10,415x----- 10,415	19.04		
						19.04		
						토지·건물	배분내역	
						토 지:	219,600,000	



## (구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		금 액	비 고	
					공 부	사 정			
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제119-2호		건 물 :	512,400,000		
					58.26	58.26	777,000,000		공용면적 :79.44㎡
					20.21				
					10,415x----- 10,415	20.21			
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제121호		토지·건물 토 지 :	배분내역 233,100,000		
					91.35	91.35	543,900,000		공용면적 :124.55㎡
					31.69				
					10,415x----- 10,415	31.69			
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제122호		토지·건물 토 지 :	배분내역 462,000,000		
					154.73	154.73	1,078,000,000		공용면적 :210.96㎡
					53.67				
					10,415x----- 10,415	53.67			
						토지·건물 토 지 :	배분내역 783,000,000		
						건 물 :	1,827,000,000		