

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42001-F-2104
건명	인천광역시 서구 청라동 165-12 지젤엠청라 제1층 제066호 외
의뢰인	강서농업협동조합장

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

 (주)태평양감정평가법인 북부지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

경기도 고양시 일산동구 정발산로 31-10 602호(장항동,파크프라자)


대표전화 : (031)932-0072 FAX : (031)932-0073





(부 동 산) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(박 희 배)
(주)태평양감정평가법인 북부지사
지 사 장


홍 성 철


(인)
(서명 또는 인)

감정평가액	일십억육백만원정 (₩1,006,000,000.-)					
의뢰인	강서농업협동조합장		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	강서농업협동조합		
소유자 (대상업체명)	수탁자 대한토지신탁㈜		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2020. 1.22.	2020. 1.22.	2020. 1.23.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	2개호	구분건물	2개호	-	1,006,000,000
			이하	여백		
						₩1,006,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정되므로 이에 서명·날인합니다. 심사자: 감정평가사  (인)					



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 청라동 소재 “인천청라초등학교” 남서측 인근에 위치하고 있는 지젤엠청라 제1층 제066호 외 1개호에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정 하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 수익환원법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2020년 1월 22일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2020년 01월 22일자로 동일성 여부, 권리상태, 물적사항, 가치형성요인 등에 대한 실지조사를 실시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 1) 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건의 위치 확인은 건축물 현황 도면에 의하여 확인하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건은 기준시점일 현재 공실 상태입니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 개요

소재지	인천광역시 서구 청라동 165-12		
건물명	지젤엠청라		
용 도	제1,2종근린생활시설,운동시설,판매시설	사용승인일자	2017-09-29
구 조	철근콘크리트조 철골조 철골조지붕	층 수	지하 3층 / 지상 5층

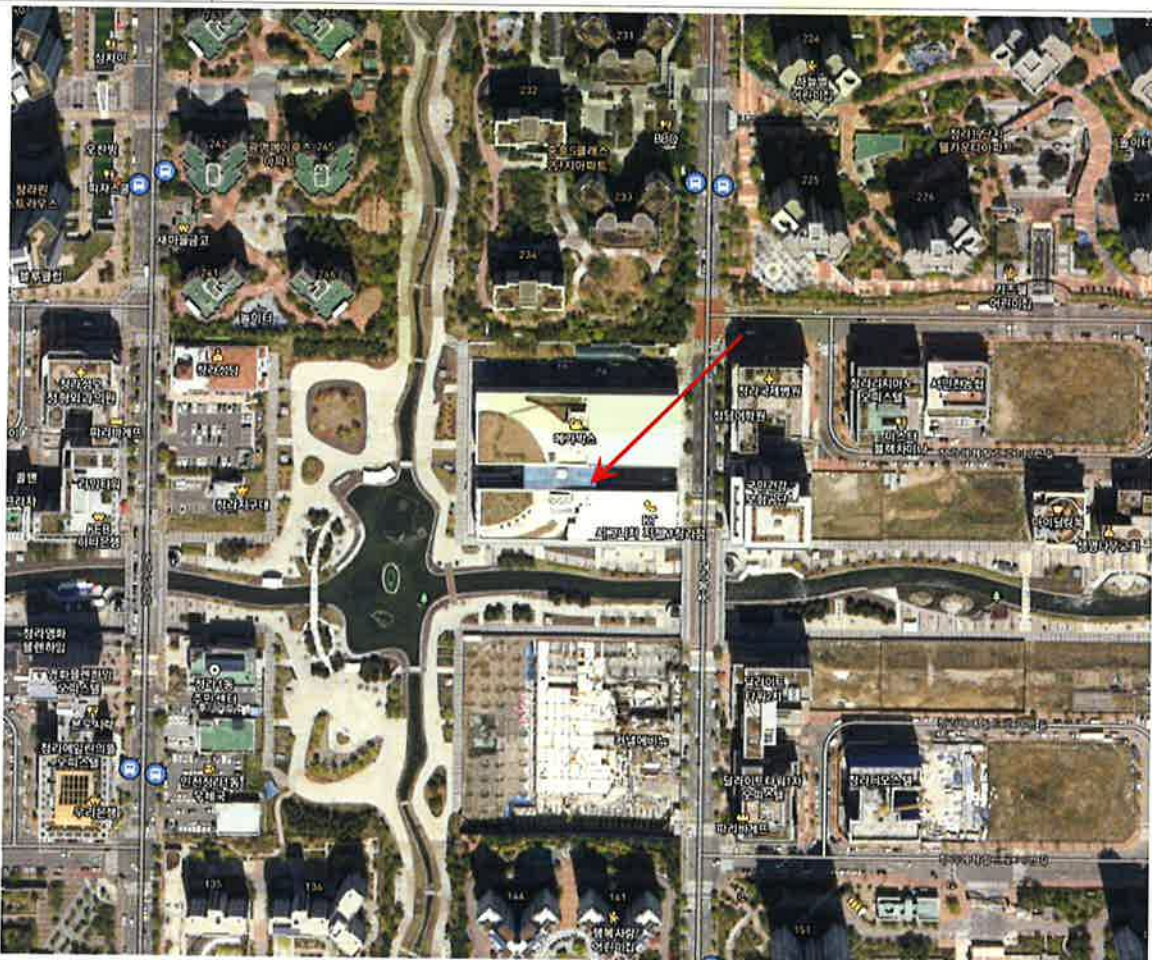
일련번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	전용률	대지권면적 (㎡)
가	1	066	30.4	26.747	57.147	53.2%	10.527
나	1	067	37.42	32.925	70.345	53.2%	12.958

※ 집합건축물관리대장, 관련공부 및 실지조사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 입지 및 토지요향

위치 및 주위환경	본건은 인천광역시 서구 청라동 소재 “인천청라초등학교” 남서측 인근에 위치하며, 인근 일대는 대규모 아파트단지, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 노선 상가지대입니다.
형상 및 지세	정방형의 토지로서 인접지 및 인접 도로와 등고·평탄합니다.
교통상황 및 도로상태	인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용여건은 무난하며, 동측으로 폭 약 20미터의 포장도로와 접하고 있습니다.
토지이용계획 및 공법상 제한상태	준주거지역(2012-12-24), 제1종지구단위계획구역(건축물용도(문화,의료,복지시설)자세한사항은건축부서에확인), 종로1류(폭 20M~25M)(접합), 경제자유구역(2017-07-03), 성장관리권역입니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물요항

건물의 구조		철근콘크리트조 철골조 철골조지붕 5층 건물
마감재	외벽	미관석재, 강화유리, 판넬마감
	내벽	세멘몰탈 위 페인팅 마감
	창호	강화유리 마감
이용상황		일련번호(가,나) 공히 기준시점일 현재 공실 상태입니다.
설비내역		위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있습니다.
공부와의 차이 및 기타		해당사항 없습니다.
임대관계 및 기타		기준시점일 현재 공실상태이며, 임대관계는 미상입니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 일원 미만 절사]

기호	소재지	전유면적(㎡)	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/㎡)
		대지권(㎡)	사용승인일자		
ㄱ	청라동 165-12 지젤엠청라 1층 037호	36.9	2019-11-05	603,000,000	16,341,463
		12.778	2017-09-29		
ㄴ	청라동 165-12 지젤엠청라 1층 104호	43.6	2019-11-06	758,000,000	17,385,321
		15.098	2017-09-29		

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

2. 감정평가사례

[단가: 일원 미만 절사]

기호	소재지	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	평가목적
				단가(원/㎡)	
a	청라동 165-12 지젤엠청라 1층 048호	48	2019-12-20	819,000,000	경매
				17,062,500	
b	청라동 165-12 지젤엠청라 1층 049호	48	2019-12-20	819,000,000	경매
				17,062,500	

※ 출처: 한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
노선 상가지대	근린생활시설 및 사무소	1	내부	14,500,000 ~ 15,500,000	-

4. 경매통계

지역	물건종류	기간	경매건수(건)	매각율(%)	매각가율(%)
인천광역시 서구	상가	최근1년	81	29.63%	60.4%

※출처: 지지옥션

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법의 적용

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

1. 거래사례 선정

1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 “거래사례ㄴ”을 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	전유면적(㎡)	거래일자	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)
		대지권(㎡)	사용승인일자		
ㄴ	청라동 165-12 지젤엠청라 1층 104호	43.60	2019-11-06	758,000,000	17,385,321
		15.10	2017-09-29		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 국토교통부에서 조사·발표하는 상업용 부동산 자본수익률을 활용하여 산정하였습니다. 조사·발표되지 아니한 분기의 자본수익률 추정은 조사·발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 하였습니다.

■ 일련번호(가,나) / 거래사례(ㄴ)

지역	인천	용도	집합 상가	시점수정치	1.00517
<p>2019년 03분기 : 0.61 2019년 04분기 : 0.61 (2019년 03분기 자료) : 1.00617</p> <p>$(1+0.0061 \times 78/92) \approx 1.00517$</p>					

※기준시점 현재 2019년 4분기 이후 지수는 미발표로 2019년 3분기 지수를 연장 적용하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

4.1. 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

4.2. 개별요인 비교

■ 일련번호(가,나) / 거래사례(ㄴ)

구 분		격차율	의견
요인구분	세부항목		
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	상호 대등합니다.
단지내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	상호 대등합니다.
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.85	대상물건이 위치별 효용, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 외부 진출입 등에서 열세입니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등합니다.
	개별요인 격차율 계	0.850	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

5.1. 적용단가

일련번호	구분		거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
	층	호수					
가	1	066	17,385,321	1.00	1.00517	0.850	14,853,922
나	1	067	17,385,321	1.00	1.00517	0.850	14,853,922

(적용단가: 일원 미만 절사)

5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	구분		적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
	층	호수			
가	1	066	14,853,922	30.4	451,000,000
나	1	067	14,853,922	37.42	555,000,000
합계					1,006,000,000

(비준가액: 백만원 미만 절사)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 수익환원법의 적용

"수익환원법"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 본 감정평가에서는 단일기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 직접환원법을 적용하였습니다.

$$\text{수익가액} = \text{순수익} \div \text{환원율}$$

1. 순수익 산정

"순수익"이란 대상물건에 귀속하는 적절한 수익으로서 유효총수익에서 운영경비를 공제하여 산정합니다. 유효총수익은 가능총수익에서 공실손실상당액 및 대손충당금을 공제하여 산정합니다.

1.1. 적용 임대료 결정

1.1.1. 유사 부동산 임대료 수준

기호	층	호수	면적 (㎡)	임 대 료			비고
				보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	
1	1	071	30.4	10,000,000	2,500,000	-	본건 유사

1.1.2. 본건 예상임대료

본건은 기준시점일 현재 공실 상태로서, 상기 임대사례 및 유사 부동산 임대료 수준 등을 기준하여 본건의 예상임대료를 아래와 같이 산정하였습니다.

기호	층	호수	면적 (㎡)	임 대 료			비고
				보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	
가	1	066	30.4	10,000,000	2,500,000	-	유사 부동산 임대료 수준 적용
나	1	067	37.42	10,000,000	3,000,000	-	유사 부동산 임대료 수준 적용
합계			67.82	20,000,000	5,500,000	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 가능총수익 산정

“가능총수익”이란 100% 임대 시 창출가능한 잠재적 총수익을 말합니다. 가능총수익은 보증금(전세금)운용 수익, 연간 임대료, 연간 관리비 수입, 주차수입 등 그 밖에 대상물건의 운용에 따른 주된 수입을 합산하여 구합니다. 보증금 운용수익 산정을 위한 보증금 운용이율은 투자 수익률, 금융시장의 금리, 보증금 전환율, 시장환경 등을 종합 참작하여 결정하였습니다.

구분		금액(원)	비고
가능총수익	보증금운용수입	500,000	운용이율 2.5%
	임대료수입	66,000,000	월임료 X 12개월
	관리비수입	-	월관리비 X 12개월
	소계	66,500,000	-

1.3. 유효총수익 산정을 위한 공실손실상당액 및 대손충당금 비율 결정

유효총수익은 대상부동산이 완전히 임대되었을 때 얻을 수 있는 가능총수익에서 임차자 전출입 등으로 인한 공실 및 대손충당금을 공제하여 구합니다. 공실손실상당액은 공실로 인하여 발생하는 손실분을 계상하는 것이고, 대손충당금은 임차인이 임대차기간 중 임대료를 지급하지 아니할 경우를 대비하여 통상적으로 일정액을 계상하는 것입니다.

1.3.1. 인근지역 공실률

구분	유형	2018.4Q	2019.1Q	2019.2Q	2019.3Q
인천	소규모 매장용	5.1	3.1	3.4	3.4

※출처: 국토교통부 통계정보시스템 R-one

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.2. 공실손실상당액 및 대손충당금 비율 결정

결정 의견	공실률
공실손실상당액과 대손충당금 비율은 인근지역 공실률 등 인근지역 유사 부동산의 시장 특성과 대상물건의 특성 및 장래 부동산 시장예측 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정 하였습니다.	8%

1.4. 기타소득

주차수입 등 기타수입은 없는 것으로 조사되었습니다.

1.5. 운영경비 비율 결정

“운영경비”란 부동산의 유지 또는 가능총수익의 창출을 위하여 정기적으로 지출되는 경비를 말합니다. 운영경비는 수선유지비, 세금·공과금, 보험료, 대체충당금, 광고선전비 등 그 밖의 경비를 더하여 산정합니다.

결정 의견	운영경비율
인근 유사부동산의 운영경비 비율과 대상물건의 특성 및 물가상승률 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	7%

1.6. 순수익 산정

보증금 운용이율	공실률	영업경비율	* 가능조소득=(임대보증금×보증금 운용이율)+월임대료×12 +월관리비×12 * 유효총수익=가능조소득×(1-공실 및 불량부채충당금) * 순수익=유효총수익×(1-운영경비비율)
2.5%	8.0%	7.0%	

일련 번호	호수	임대면적 (㎡)	보증금 (천원)	월임대료 (천원)	월관리비 (천원)	가능조소득 (천원)	유효총수익 (천원)	순수익 (원)
가	066	30.4	10,000	2,500	-	30,250	27,830	25,700,000
나	067	37.42	10,000	3,000	-	36,250	33,350	30,800,000

(순수익: 십만 원 미만 절사)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 환원율의 결정

“환원율”이란 순수익을 기준시점의 경제적 가치로 환산하기 위하여 적용하는 적절한 율을 말합니다. 직접 환원법에서 사용할 환원율은 시장추출법으로 구하는 것을 원칙으로 하나, 인근 임대사례의 포착이 곤란하므로 아래와 같이 금융시장의 금리 등 시장 공표자료를 종합적으로 검토하여 결정하였습니다.

2.1. 금융시장의 금리

[단위: %]

구분	2019.1Q	2019.2Q	2019.3Q	2019.4Q
무담보 콜금리	1.76	1.75	1.55	1.31
국고채 3년	1.862	1.678	1.327	1.505
국고채 10년	1.977	1.785	1.396	1.660
회사채3년 AA-	2.252	2.127	1.791	1.937
회사채3년 BBB-	8.331	8.205	7.894	8.047

※출처: 한국은행경제통계시스템

2.2. 상업용부동산(집합 매장용) 수익률

구분	소득수익률(%)				연간환산(%)	투자수익률(%)				연간환산(%)
	2018. 04Q	2019. 1Q	2019. 2Q	2019. 3Q		2018. 04Q	2019. 1Q	2019. 2Q	2019. 3Q	
인천	1.36	1.42	1.41	1.23	5.53	2.00	2.07	1.88	1.84	8.02

※출처: 상업용부동산 임대동향조사 통계표, 한국감정원 발표

2.2. 환원율 결정

결정 의견	환원율
최근 주요 시장금리지표, 대상부동산의 입지여건 및 개별특성 등을 종합 고려하여 본건 적용 환원율을 다음과 같이 결정하였습니다.	5.5%



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 수익환원법에 의한 시산가액 산정

순수익을 환원율로 직접 환원하여 결정하였습니다.

일련번호	순수익(원)	환원이율(%)	수익가액(원)
가	25,700,000	5.5%	467,000,000
나	30,800,000	5.5%	560,000,000
합계			1,027,000,000

(수익가액: 천만 원 이하 반올림)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정

1. 시산가액 검토

일련번호	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	수익환원법에 의한 시산가액(원)
가	451,000,000	467,000,000
나	555,000,000	560,000,000
합계	1,006,000,000	1,027,000,000

2. 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	감정평가액(원)
가	451,000,000
나	555,000,000
합계	1,006,000,000

구 분 건 물 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	인천광역시 서구 청라동 [도로명주소] 인천광역시 서구 청라에메랄드로 99	165-12 지젤엠 청라	제1,2종 근린생활 시설, 운동시설, 판매시설	철근콘크리트조 철골조 철골조지붕 5층				
				지3층	8,732.758			
				지2층	9,975.758			
				지1층	9,930.236			
				1층	6,013.17			
				2층	6,237.051			
				3층	6,268.881			
				4층	6,268.041			
				5층	6,264.681			
1	동소	165-12	대	준주거지역	10,995.6			

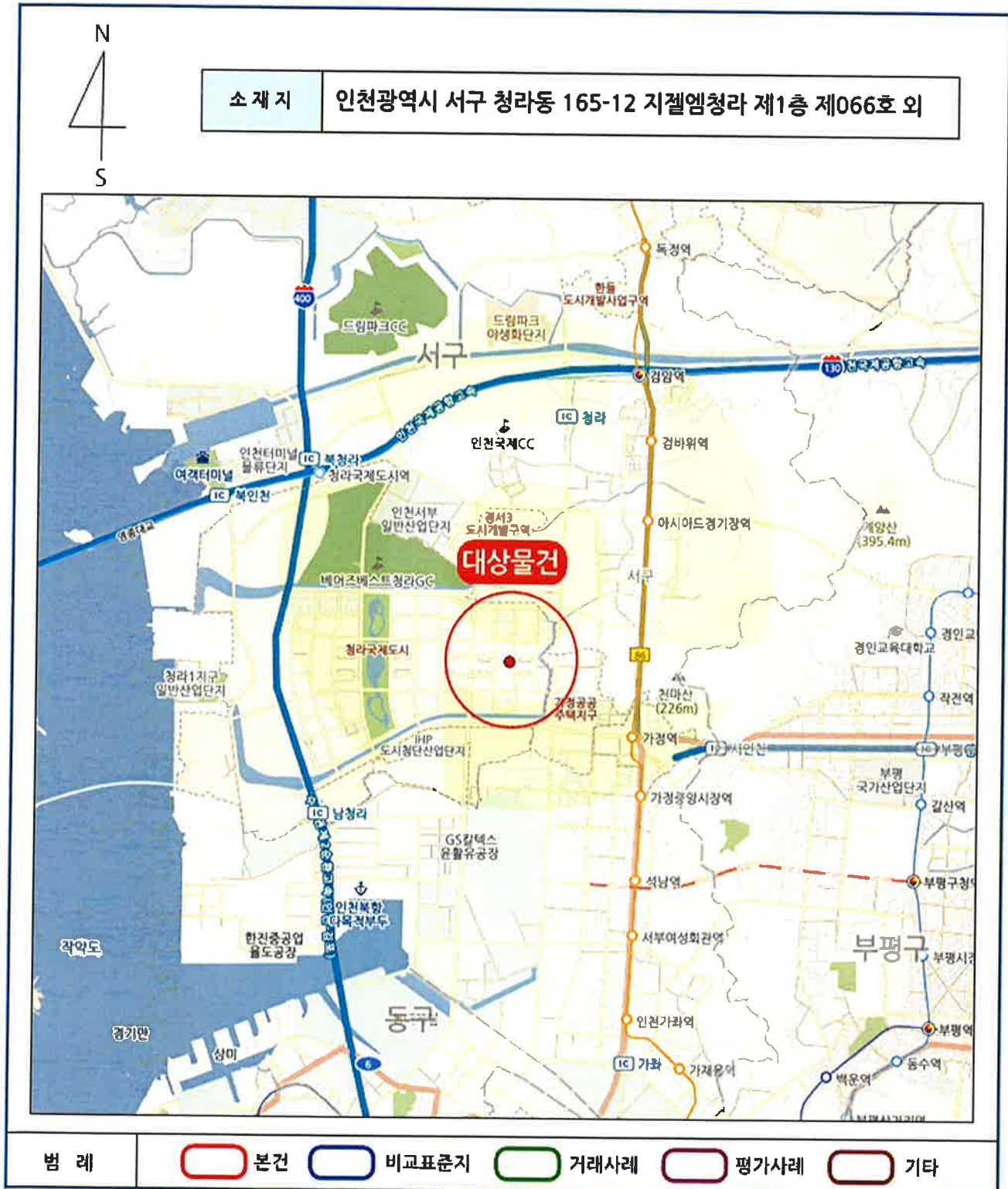


구 분 건 물 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
가				(내) 철근콘크리트조. 철골조 제1층 제066호	30.4	30.4	451,000,000	비준가액 (공유면적 포함 57.147㎡)			
				1 소유권대지권	10.527						
					-----	10.527					
						10,995.6					
								토지·건물	배분가격		
								토 지 :	90,200,000		
								건 물 :	360,800,000		
나				(내) 철근콘크리트조. 철골조 제1층 제067호	37.42	37.42	555,000,000	비준가액 (공유면적 포함 70.345㎡)			
				1 소유권대지권	12.958						
					-----	12.958					
						10,995.6					
								토지·건물	배분가격		
								토 지 :	111,000,000		
								건 물 :	444,000,000		
	합 계						₩1,006,000,000.-				
				이 하 여 백							

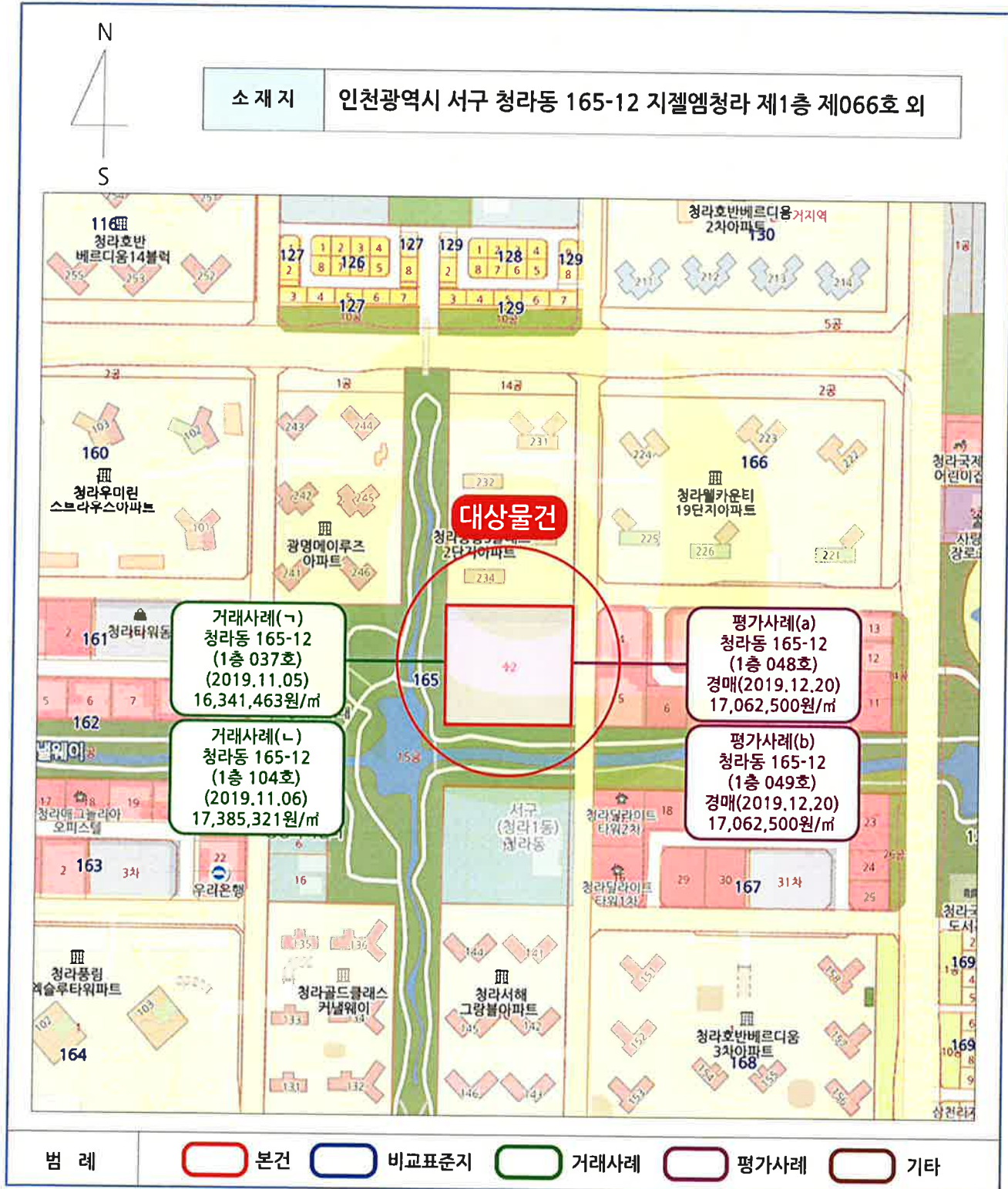


광역위치도



지 역 위 치 도

Page: 23



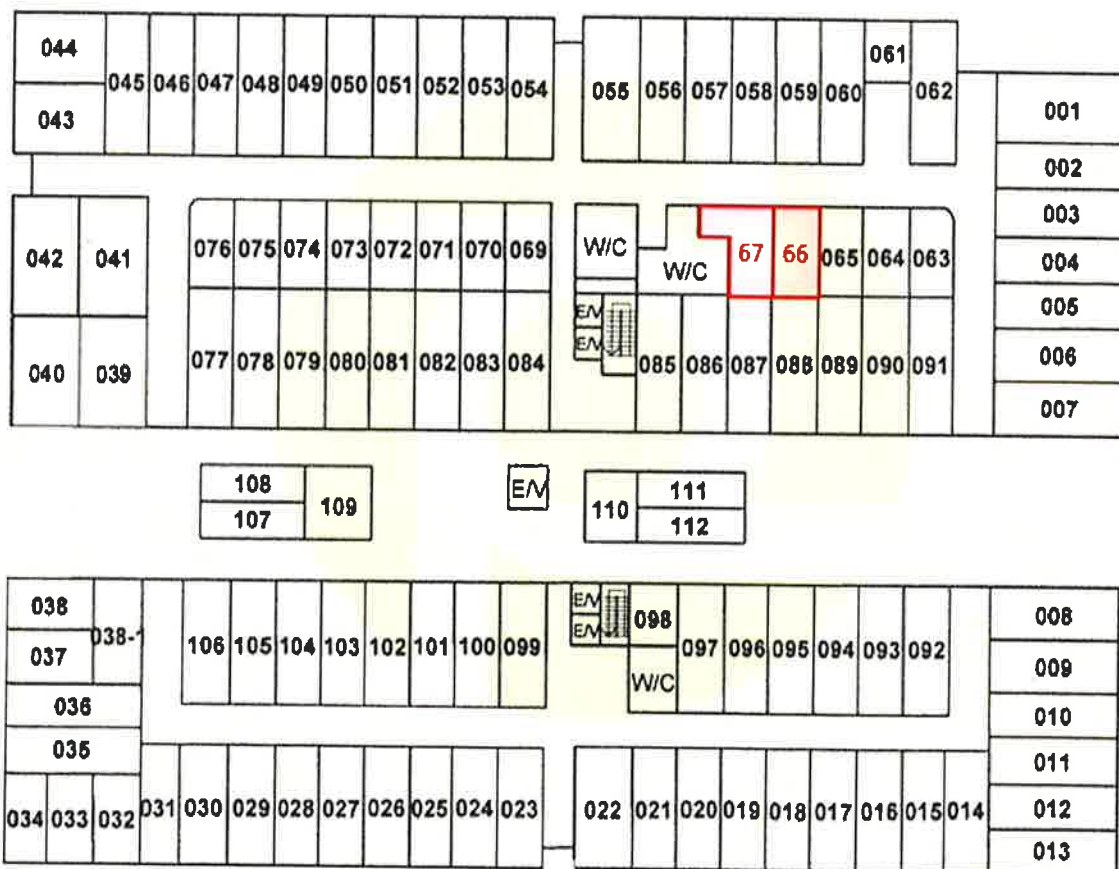
(주)태평양감정평가법인

건물이용상태 및 임대내역

Page: 24

NON SCALE

[제1층 호별배치도 및 제66호, 제67호 내부이용도]



임대내역	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대보증금	월임대료	
					공실입니다.
	합계				

사 진

Page: 25



[전경(남동측에서 촬영)]



[전경(북동측에서 촬영)]

사 진

Page: 26



[주위환경(남동측에서 촬영)]



[통로측 전경]

사 진

Page: 27



[일련번호(가, 066호)]



[일련번호(가, 067호)]