

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 G24082108호
건 명	인천광역시 남동구 논현동 676-1 아크리스 제1층 제101호 외

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



경기 경기도 성남시 분당구 양현로 164(이매동 성남상공회의소 1층)
지사 TEL : (031)709-2211 FAX : (031)709-0097

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사 차영문

차영문

(주)제일감정평가법인 경기지사장 김철희 (서명 또는 인)



감정평가액	이백칠십일억삼천사백만원 (₩27,134,000,000.-)				
평가의뢰인	우리자산신탁(주)	감정평가 목적		공매	
		제 출 처		우리자산신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	(주)진성개발 (수탁자:우리자산신탁(주))	기준가치		시장가치	
		감정평가조건		-	
목록 표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기준시점		조사기간	작성일자
		2024. 08. 26		2024. 08. 26	2024. 08. 27

감 정 평 가 내 용	공부 (公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	23개호	구분건물	23개호	-	27,134,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩27,134,000,000.-

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 김철희 (인)
------	---

김철희



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 '소래포구역' 북동측 인근에 위치하는 아크리아 제1층 제101호 외 22개호로서, 우리자산신탁(주)의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가 대상물건

가. 대상물건 개요

1) 건물 개요 (건축물대장 기준)

소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일	비고
논현동 676-1	철근콘크리트 구조	제2종근린생활시설, 숙박시설	7,692.43	지하3층 / 지상9층	2013.07.15	-

2) 평가 대상물건

일련번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도
1	1	101	97.89	90.45	188.34	51.97	21.16	소매점
2	1	102	48	44.34	92.34	51.98	10.38	소매점
3	1	103	36.8	34	70.8	51.97	7.96	소매점
4	1	104	39.32	36.33	75.65	51.97	8.5	소매점
5	1	105	34	31.41	65.41	51.97	7.35	소매점
6	1	106	46.8	43.24	90.04	51.97	10.12	소매점
7	1	107	46.8	43.24	90.04	51.97	10.12	소매점
8	1	108	54	49.89	103.89	51.97	11.67	소매점
9	2	201	116.74	120.88	237.62	49.12	23.03	일반음식점
10	2	202	39.61	41.02	80.63	49.12	15.39	일반음식점

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도
11	2	203	129.54	134.12	263.66	49.13	17.26	위락시설 (유흥주점)
12	2	204	138.83	143.75	282.58	49.12	17.64	위락시설 (유흥주점)
13	3	301	106.52	94.73	201.25	52.92	23.03	일반음식점
14	3	302	71.2	63.32	134.52	52.92	15.39	일반음식점
15	3	303	79.82	71	150.82	52.92	17.26	일반음식점
16	3	304	81.6	72.58	154.18	52.92	17.64	일반음식점
17	3	305	118.4	105.32	223.72	52.92	25.6	일반음식점
18	4	401	457.54	406.95	864.49	52.92	98.92	숙박시설 (여관)
19	5	501	457.54	406.95	864.49	52.92	98.92	숙박시설 (여관)
20	6	601	457.54	406.95	864.49	52.92	95.78	숙박시설 (여관)
21	7	701	443.14	421.35	864.49	51.26	95.78	여관
22	8	801	443.14	421.35	864.49	51.26	95.78	여관
23	9	901	457.54	406.95	864.49	52.92	98.92	여관

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상물건 현황

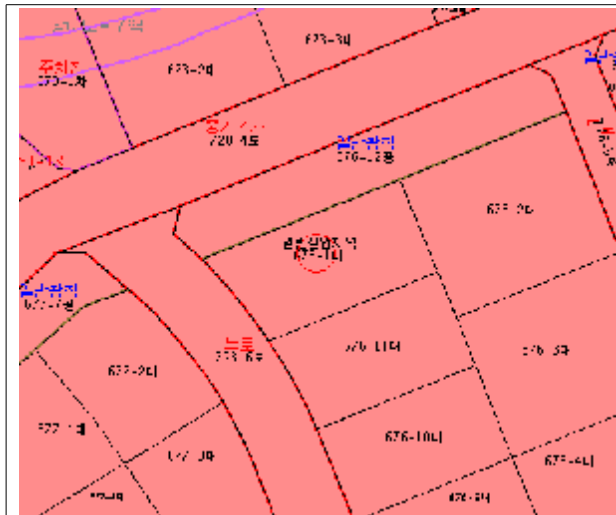


【 대상물건 전경 】



【 대상물건 주변전경 】

다. 공법상 제한사항



【 토지이용계획도 】

■ 일련번호(1): 일반상업지역, 방화지구, 제1종 지구단위계획구역(논현2), 가축사육제한구역 (2013-03-08)((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

【 토지이용계획 】

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표” 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 08월 26일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 08월 26일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 면적, 구조 및 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성은 인정됨.
- ② 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 확인하였음.
- ③ 대상물건 일련번호(1~3) 및 (5,6), (7,8), (9,10), (15~17)은 각각 벽체 철거 등을 통해 합쳐진 상태로 이용중이며, 일련번호(3,10)의 일부는 승강기실로 이용중인바, 업무 진행 시 참고하시기 바람.
- ④ 대상물건 일련번호(7,8)은 일반건축물대장상 위반건축물(건축과-347(2023.01.04)호, 창고 조립식패널조 13.2㎡ 무단증축)로 등재되어 있는바, 업무 진행시 참고하시기 바람.
- ⑤ 대상물건 일련번호(18~23)은 각층 공용부분 일부를 임의 용도변경하여 숙박시설로 사용중인바, 업무 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출과정

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

2. 가격조사자료

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
			용도					사용승인일
1	논현동 111-11	논현 센트레빌 라메르	1/116	40.0668	6.68	927,080,000	23,138,358	2024.05.10
			근린생활시설					2023.11.14
2	논현동 671-1	-	2/201	194.25	54.9134	1,070,000,000	5,508,365	2023.03.02
			근린생활시설					2007.11.14
3	논현동 671-1	-	4/406 외	421.37	120.06	1,500,000,000	3,559,816	2022.10.20
			근린생활시설					2007.11.14
4	논현동 676-2	대영로대오	6/601 외	1234.26	259.44	5,800,000,000	4,699,171	2021.08.20
			숙박시설					2009.01.16
5	논현동 678-1	조은프라자	8/801	827.81	186.2	3,950,000,000	4,771,626	2023.08.30
			숙박시설					2008.05.16

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)
		용도			사용승인일		
1	논현동 111-11	1/112	46.0349	담보	2024.02.26	842,000,000	18,290,470
		근린생활시설			2023.11.14		
2	논현동 671-1	2/201	194.25	담보	2023.02.02	1,030,000,000	5,302,445
		근린생활시설			2007.11.14		
3	논현동 671-1	6/601	394.89	경매	2023.03.08	1,481,000,000	3,750,411
		근린생활시설			2007.11.14		
4	논현동 676-2	8/801	617.13	담보	2023.05.03	3,150,000,000	5,104,273
		숙박시설			2009.01.16		
5	논현동 678-3	8/801	528.5	담보	2023.03.22	2,580,000,000	4,881,740
		숙박시설			2008.07.04		
6	논현동 678-5	1/102	33.8	경매	2022.12.07	761,000,000	22,514,792
		근린생활시설			2016.05.26		

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

다. 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	1층 전유면적당: 22,000,000원/㎡ ~ 23,000,000원/㎡ 수준 2층 전유면적당: 4,000,000원/㎡ ~ 5,000,000원/㎡ 수준 3층 전유면적당: 3,300,000원/㎡ ~ 3,500,000원/㎡ 수준 숙박시설 전유면적당: 5,000,000원/㎡ ~ 5,500,000원/㎡ 수준
------	--

라. 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 비교사례 선정

상기 가격조사자료 중 대상물건을 평가함에 있어 보다 적절한 사례로 판단되는 「거래사례 1,3,5」를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
			용도					사용승인일
1	논현동 111-11	논현 센트레빌 라메르	1/116	40.0668	6.68	927,080,000	23,138,358	2024.05.10
			근린생활시설					2023.11.14
3	논현동 671-1	-	4/406 외	421.37	120.06	1,500,000,000	3,559,816	2022.10.20
			근린생활시설					2007.11.14
5	논현동 678-1	조은 프라자	8/801	827.81	186.2	3,950,000,000	4,771,626	2023.08.30
			숙박시설					2008.05.16

4. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.000)

5. 시점수정

사례기호	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점 수정치	비고
1	인천 인천논현역 (2024.05.10~2024.08.26)	집합상가	1.00444	상업용부동산 자본수익률
3	인천 인천논현역 (2022.10.20~2024.08.26)	집합상가	0.99861	상업용부동산 자본수익률
5	인천 인천논현역 (2023.08.30~2024.08.26)	집합상가	1.0124	상업용부동산 자본수익률

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

[대상물건 일련번호(1,4,5)/비교사례 기호(1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	대상은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우등함.	1.05
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
건물요인	단지내 주차의 편리성	대상은 사례 대비 경과년수에 따른 노후도 등에서 열등함.	0.95
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	상호 대등함.	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.998

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[대상물건 일련번호(2,3,6~8)/비교사례 기호(1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	대상은 사례 대비 대중교통의 편의성 등에서 우등함.	1.05
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
건물요인	단지내 주차의 편리성	대상은 사례 대비 경과년수에 따른 노후도 등에서 열등함.	0.95
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	대상은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열등함.	0.97
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.968

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[대상물건 일련번호(9~12)/비교사례 기호(3)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	대상은 사례 대비 유동성과의 적합성 및 대중교통의 편의성 등에서 열등함.	0.90
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
건물요인	단지내 주차의 편리성	대상은 사례 대비 경과년수에 따른 노후도 등에서 우등함.	1.05
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	대상은 사례 대비 층별효용 등에서 우등함.	1.20
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.134

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[대상물건 일련번호(13~17)/비교사례 기호(3)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	대상은 사례 대비 유동성과의 적합성 및 대중교통의 편의성 등에서 열등함.	0.90
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
건물요인	단지내 주차의 편리성	대상은 사례 대비 경과년수에 따른 노후도 등에서 우등함.	1.05
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	대상은 사례 대비 층별효용 등에서 우등함.	1.05
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.992

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[대상물건 일련번호(18~23)/비교사례 기호(5)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	대상은 사례 대비 고객 유동성과의 적합성 등에서 우등함.	1.06
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
건물요인	단지내 주차의 편리성	대상은 사례 대비 경과년수에 따른 노후도 등에서 우등함.	1.05
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	상호 대등함.	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.113

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가(원/㎡)
1,4,5	23,138,358	1.000	1.00444	0.998	23,194,610
2,3,6~8	23,138,358	1.000	1.00444	0.968	22,497,377
9~12	3,559,816	1.000	0.99861	1.134	4,031,220
13~17	3,559,816	1.000	0.99861	0.992	3,526,428
18~23	4,771,626	1.000	1.01240	1.113	5,376,673

8. 감정평가액 결정

일련번호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	97.89	23,194,610	2,270,520,372	2,271,000,000
2	48	22,497,377	1,079,874,096	1,080,000,000
3	36.8	22,497,377	827,903,473	828,000,000
4	39.32	23,194,610	912,012,065	912,000,000
5	34	23,194,610	788,616,740	789,000,000
6	46.8	22,497,377	1,052,877,243	1,053,000,000
7	46.8	22,497,377	1,052,877,243	1,053,000,000
8	54	22,497,377	1,214,858,358	1,215,000,000
소 계	403.61	-	-	9,201,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
9	116.74	4,031,220	470,604,622	471,000,000
10	39.61	4,031,220	159,676,624	160,000,000
11	129.54	4,031,220	522,204,238	522,000,000
12	138.83	4,031,220	559,654,272	560,000,000
13	106.52	3,526,428	375,635,110	376,000,000
14	71.2	3,526,428	251,081,673	251,000,000
15	79.82	3,526,428	281,479,482	281,000,000
16	81.6	3,526,428	287,756,524	288,000,000
17	118.4	3,526,428	417,529,075	418,000,000
18	457.54	5,376,673	2,460,042,964	2,460,000,000
19	457.54	5,376,673	2,460,042,964	2,460,000,000
20	457.54	5,376,673	2,460,042,964	2,460,000,000
21	443.14	5,376,673	2,382,618,873	2,382,000,000
22	443.14	5,376,673	2,382,618,873	2,382,000,000
23	457.54	5,376,673	2,460,042,964	2,462,000,000
소 계	3,598.7	-	-	17,933,000,000
합 계	4,002.31			27,134,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 토지·건물 배분

1. 토지·건물 배분비율

비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율 (한국감정평가사협회)

구 분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스 빌딩	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4	-	-
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4	-	-
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0	-	-
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용 빌딩	서울	5층 이하	3.7~4.7	6.3~5.3	2.1~3.1	7.9~6.9	3.4~4.4	6.6~5.6	3.7~4.7	6.3~5.3	-	-	-	-
		6층 이상	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.0~4.0	7.0~6.0	3.6~4.6	6.4~5.4	3.6~4.6	6.4~5.4	-	-
	부산	5층 이하	3.5~4.5	6.5~5.5	1.8~2.8	8.2~7.2	3.2~4.2	6.8~5.8	3.6~4.6	6.4~5.4	-	-	-	-
		6층 이상	3.3~4.3	6.7~5.7	1.4~2.4	8.6~7.6	2.6~3.6	7.4~6.4	3.5~4.5	6.5~5.5	3.6~4.6	6.4~5.4	-	-
	대도시	5층 이하	3.1~4.1	6.9~5.9	1.5~2.5	8.5~7.5	2.6~3.6	7.4~6.4	2.9~3.9	7.1~6.1	-	-	-	-
		6층 이상	2.5~3.5	7.5~6.5	1.2~2.2	8.8~7.8	2.0~3.0	8.0~7.0	2.6~3.6	7.4~6.4	2.5~3.5	7.5~6.5	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

법원 감정평가시 구분건물에 대한 배분비율

구 분	토 지	건 물
5층 이내 아파트	5	5
6층 내지 10층 아파트	4	6
11층 이상 아파트	3	7
재건축 예정 아파트	6	4
연립주택	5	5
재건축 예정 연립주택	6	4
상가	3 ~ 2	7 ~ 8
다세대주택	4	6

2. 대상 부동산의 토지 · 건물 배분비율 결정

상기 참고자료와 지역적 특성 및 당해 부동산의 개별적 성격, 해당부동산 중 토지가치가 차지하는 비중 등을 고려하여 아래와 같이 토지 · 건물 배분비율을 결정하였음.

구분	토지	건물	합계
배분비율	30%	70%	100%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지·건물 배분가액의 결정

일련번호	층	호	토지(원)	건물(원)	합계(원)
			30%	70%	100%
1	1	101	681,300,000	1,589,700,000	2,271,000,000
2	1	102	324,000,000	756,000,000	1,080,000,000
3	1	103	248,400,000	579,600,000	828,000,000
4	1	104	273,600,000	638,400,000	912,000,000
5	1	105	236,700,000	552,300,000	789,000,000
6	1	106	315,900,000	737,100,000	1,053,000,000
7	1	107	315,900,000	737,100,000	1,053,000,000
8	1	108	364,500,000	850,500,000	1,215,000,000
9	2	201	141,300,000	329,700,000	471,000,000
10	2	202	48,000,000	112,000,000	160,000,000
11	2	203	156,600,000	365,400,000	522,000,000
12	2	204	168,000,000	392,000,000	560,000,000
13	3	301	112,800,000	263,200,000	376,000,000
14	3	302	75,300,000	175,700,000	251,000,000
15	3	303	84,300,000	196,700,000	281,000,000
16	3	304	86,400,000	201,600,000	288,000,000
17	3	305	125,400,000	292,600,000	418,000,000
18	4	401	738,000,000	1,722,000,000	2,460,000,000
19	5	501	738,000,000	1,722,000,000	2,460,000,000
20	6	601	738,000,000	1,722,000,000	2,460,000,000
21	7	701	714,900,000	1,668,100,000	2,383,000,000
22	8	801	714,900,000	1,668,100,000	2,383,000,000
23	9	901	738,000,000	1,722,000,000	2,460,000,000
합 계			8,140,200,000	18,993,800,000	27,134,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

일련번호	전유면적 (㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
1	97.89	23,194,610	2,270,520,372	2,271,000,000
2	48	22,497,377	1,079,874,096	1,080,000,000
3	36.8	22,497,377	827,903,473	828,000,000
4	39.32	23,194,610	912,012,065	912,000,000
5	34	23,194,610	788,616,740	789,000,000
6	46.8	22,497,377	1,052,877,243	1,053,000,000
7	46.8	22,497,377	1,052,877,243	1,053,000,000
8	54	22,497,377	1,214,858,358	1,215,000,000
9	116.74	4,031,220	470,604,622	471,000,000
10	39.61	4,031,220	159,676,624	160,000,000
11	129.54	4,031,220	522,204,238	522,000,000
12	138.83	4,031,220	559,654,272	560,000,000
13	106.52	3,526,428	375,635,110	376,000,000
14	71.2	3,526,428	251,081,673	251,000,000
15	79.82	3,526,428	281,479,482	281,000,000
소 계	1,085.87	-	-	11,822,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	전유면적(㎡)	산출단가(원/㎡)	산출가액(원)	감정평가액(원)
16	81.6	3,526,428	287,756,524	288,000,000
17	118.4	3,526,428	417,529,075	418,000,000
18	457.54	5,376,673	2,460,042,964	2,460,000,000
19	457.54	5,376,673	2,460,042,964	2,460,000,000
20	457.54	5,376,673	2,460,042,964	2,460,000,000
21	443.14	5,376,673	2,382,618,873	2,383,000,000
22	443.14	5,376,673	2,382,618,873	2,383,000,000
23	457.54	5,376,673	2,460,042,964	2,460,000,000
소 계	2,916.44	-	-	15,312,000,000
합 계	4,002.31			27,116,000,000

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세서표

[기준시점 : 2024-08-26]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 남동구 논현동 [도로명주소] 인천광역시 남동구 소래역로46번길 20	676-1 위지상 아크리아	제2종 근린생활 시설 및 위락시설	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 9층				
				지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층	726.20 779.35 779.35 573.71 604.91 604.91 604.91 604.91 604.91 604.91 604.91 599.45			
(1)	동소	676-1	대	일반상업지역 (내) 철근콘크리트조 제1층 제101호	869.2 97.89		2,271,000,000	비준가액 (공용면적: 90.45㎡)
(2)				소유권 1. ---- 대지권	21.16 ----- 869.2	97.89 21.16	681,300,000 1,589,700,000	
				(내) 철근콘크리트조 제1층 제102호	48	48	1,080,000,000	비준가액 (공용면적: 44.34㎡)
				소유권 1. ---- 대지권	10.38 ----- 869.2	10.38	324,000,000 756,000,000	

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-08-26]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(3)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제103호	36.8	36.8	828,000,000	비준가액 (공용면적: 34㎡)
				소유권	7.96			
				1. -----		7.96		
				대지권	869.2			
(4)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제104호	39.32	39.32	912,000,000	비준가액 (공용면적: 36.33㎡)
				소유권	8.5			
				1. -----		8.5		
				대지권	869.2			
(5)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제105호	34	34	789,000,000	비준가액 (공용면적: 31.41㎡)
				소유권	7.35			
				1. -----		7.35		
				대지권	869.2			
(6)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제106호	46.8	46.8	1,053,000,000	비준가액 (공용면적: 43.24㎡)
				소유권	10.12			
				1. -----		10.12		
				대지권	869.2			
				배분내역 토지가격 건물가격			248,400,000 579,600,000	
				배분내역 토지가격 건물가격			273,600,000 638,400,000	
				배분내역 토지가격 건물가격			236,700,000 552,300,000	
				배분내역 토지가격 건물가격				

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-08-26]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
					공 부	사 정				
(7)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제107호	46.8	배분내역 토지가격 건물가격	315,900,000 737,100,000	비준가액 (공용면적: 43.24㎡)		
						46.8	1,053,000,000			
									소유권 1. -----	10.12
(8)				(내) 철근콘크리트조 제1층 제108호	54	배분내역 토지가격 건물가격	315,900,000 737,100,000	비준가액 (공용면적: 49.89㎡)		
						54	1,215,000,000			
									소유권 1. -----	11.67
(9)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제201호	116.74	배분내역 토지가격 건물가격	364,500,000 850,500,000	비준가액 (공용면적: 120.88㎡)		
						116.74	471,000,000			
									소유권 1. -----	23.03
						배분내역 토지가격 건물가격	141,300,000 329,700,000			

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-08-26]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(10)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제202호	39.61	39.61	160,000,000	비준가액 (공용면적: 41.02㎡)
				소유권	15.39			
				1. -----	-----	15.39		
				대지권	869.2			
(11)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제203호	129.54	129.54	522,000,000	비준가액 (공용면적: 134.12㎡)
				소유권	17.26			
				1. -----	-----	17.26		
				대지권	869.2			
(12)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제204호	138.83	138.83	560,000,000	비준가액 (공용면적: 143.75㎡)
				소유권	17.64			
				1. -----	-----	17.64		
				대지권	869.2			
(13)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제301호	106.52	106.52	376,000,000	비준가액 (공용면적: 94.73㎡)
				소유권	23.03			
				1. -----	-----	23.03		
				대지권	869.2			
							48,000,000	
							112,000,000	
							156,600,000	
							365,400,000	
							168,000,000	
							392,000,000	

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-08-26]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(14)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제302호	71.2	배분내역 토지가격 건물가격	112,800,000 263,200,000	
						71.2	251,000,000	
						15.39		
						15.39		
(15)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제303호	79.82	배분내역 토지가격 건물가격	75,300,000 175,700,000	비준가액 (공용면적: 63.32㎡)
						79.82	281,000,000	
						17.26		
						17.26		
(16)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제304호	81.6	배분내역 토지가격 건물가격	84,300,000 196,700,000	비준가액 (공용면적: 71㎡)
						81.6	288,000,000	
						17.64		
						17.64		
(16)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제304호	81.6	배분내역 토지가격 건물가격	86,400,000 201,600,000	비준가액 (공용면적: 72.58㎡)
						81.6	288,000,000	
						17.64		
						17.64		

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-08-26]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(17)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제305호	118.4	118.4	418,000,000	비준가액 (공용면적: 105.32㎡)
				소유권	25.6			
				1. -----	-----	25.6		
				대지권	869.2			
(18)				(내) 철근콘크리트조 제4층 제401호	457.54	457.54	2,460,000,000	비준가액 (공용면적: 406.95㎡)
				소유권	98.92			
				1. -----	-----	98.92		
				대지권	869.2			
(19)				(내) 철근콘크리트조 제5층 제501호	457.54	457.54	2,460,000,000	비준가액 (공용면적: 406.95㎡)
				소유권	98.92			
				1. -----	-----	98.92		
				대지권	869.2			
(20)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제601호	457.54	457.54	2,460,000,000	비준가액 (공용면적: 406.95㎡)
				소유권	95.78			
				1. -----	-----	95.78		
				대지권	869.2			
							배분내역 토지가격 건물가격	125,400,000 292,600,000
							배분내역 토지가격 건물가격	738,000,000 1,722,000,000
							배분내역 토지가격 건물가격	738,000,000 1,722,000,000

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-08-26]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고					
					공 부	사 정							
(21)				(내) 철근콘크리트조 제7층 제701호	443.14	배분내역 토지가격 건물가격	738,000,000 1,722,000,000	비준가액 (공용면적: 421.35㎡)					
						}	2,383,000,000						
									443.14				
소유권 1. ----- 대지권				95.78 ----- 869.2	95.78	}	2,383,000,000						
(22)							(내) 철근콘크리트조 제8층 제801호		443.14	배분내역 토지가격 건물가격	714,900,000 1,668,100,000	비준가액 (공용면적: 421.35㎡)	
										}	2,383,000,000		
													443.14
소유권 1. ----- 대지권							95.78 ----- 869.2		95.78	}	2,383,000,000		
(23)							(내) 철근콘크리트조 제9층 제901호	457.54	배분내역 토지가격 건물가격	714,900,000 1,668,100,000	비준가액 (공용면적: 406.95㎡)		
									}	2,460,000,000			
													457.54
소유권 1. ----- 대지권							98.92 ----- 869.2	98.92	}	2,460,000,000			
				합 계					₩27,134,000,000	.-			

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

- | | | |
|----------------|------------------------|-------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 5. 이용상태 | 9. 임대관계 |
| 2. 교통상황 | 6. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비 | 10. 기타 참고사항 |
| 3. 인접 도로상태 | 7. 토지이용계획 및 공법상제한사항 | |
| 4. 건물의 구조 | 8. 공부와의 차이 | |

1. 위치 및 부근의 상황

대상물건은 인천광역시 남동구 고잔동 소재 "소래포구역" 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주변은 각종 근린생활시설 및 숙박시설, 오피스텔 등이 혼재하고 있으며, 제반 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

대상물건까지 차량 출입이 무난하며, 노선버스정류장 및 수인분당선 소래포구역이 인근에 위치하고 있어 제반 교통사정은 무난한 편임.

3. 인접 도로상태

서측으로 노폭 약 15m 내외의 포장도로와 접하며, 도로상태는 보통임.

4. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층 건물 중 1층 101호 외 22개호로서,
외벽 : 판넬붙임 및 일부 치장벽돌쌓기 마감 등
내벽 : 몰탈위페인트 및 내부 인테리어 마감 등
창호 : 알미늄샷시 창호임.

5. 이용상태

일련번호(1)~(17) : 근린생활시설
일련번호(18)~(23) : 숙박시설 등으로 이용중임.
(※ 세부구조는 후첨 "건물이용 및 임대개황도" 참조.)

구 분 건물 감정 평가 요 항 표

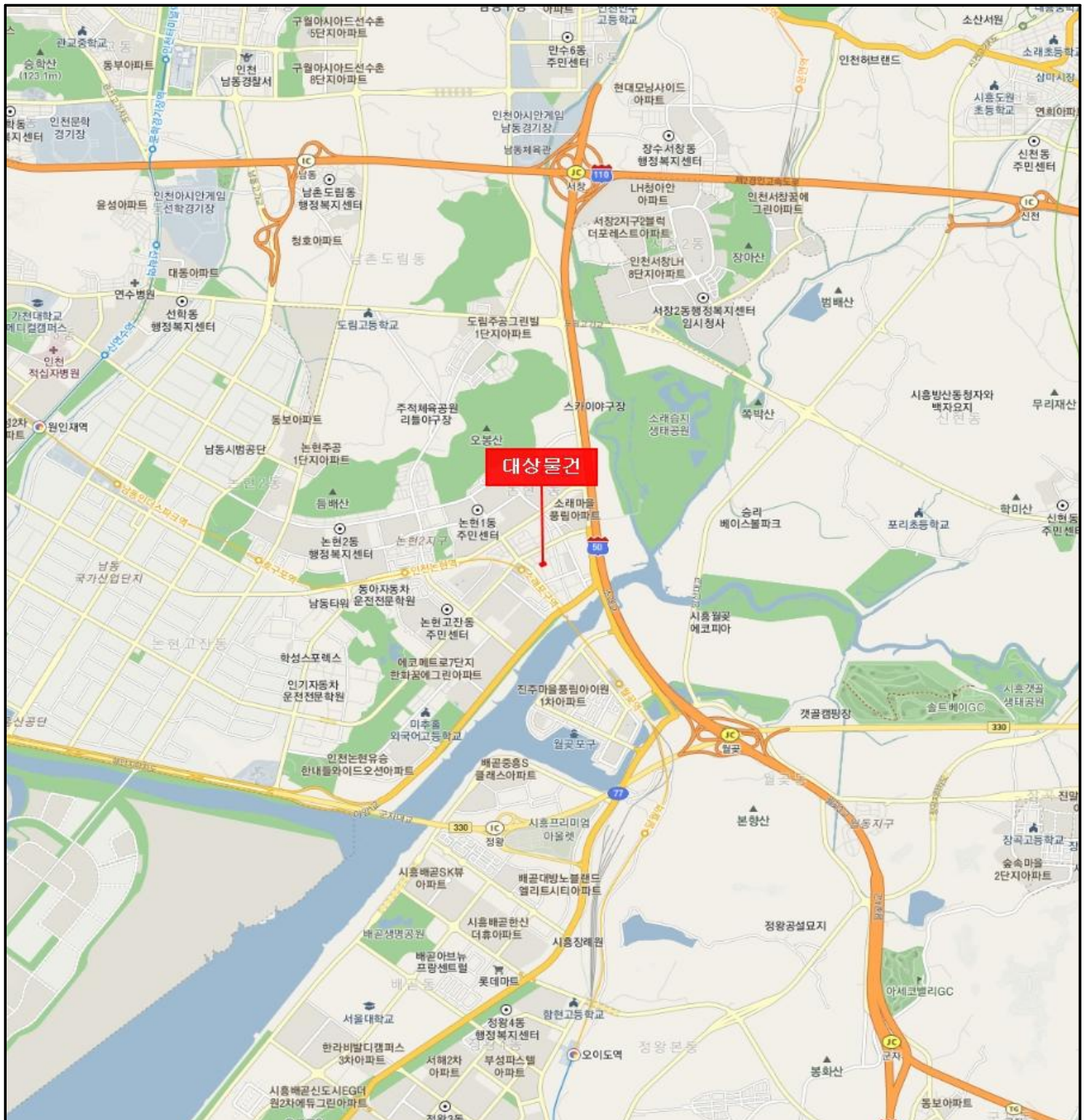
1. 위치 및 부근의 상황	5. 이용상태	9. 임대관계
2. 교통상황	6. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비	10. 기타 참고사항
3. 인접 도로상태	7. 토지이용계획 및 공법상제한사항	
4. 건물의 구조	8. 공부와의 차이	
6. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비 위생설비 및 급배수설비, 승강기, 소화전, 화재탐지설비 등이 되어 있으며, 숙박시설부분 난방 설비 되어 있음. 7. 토지이용계획 및 공법상제한사항 일반상업지역, 방화지구, 제1종지구단위계획구역(논현2), 가축사육제한구역(2013-03-08) ((문의:남동구환경보전과 032-453-2343))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제 권역<수도권정비계획법>. 8. 공부와의 차이 - 9. 임대관계 미상임. 10. 기타 참고사항 -		

광역위치도



대상물건
소재지

인천광역시 남동구 논현동 676-1
아크리아 제1층 제101호 외



상 세 위 치 도



대상물건
소재지

인천광역시 남동구 논현동 676-1
아크리아 제1층 제101호 외



현황도

(건물이용 및 임대개황도)



< 1층 >

현황도

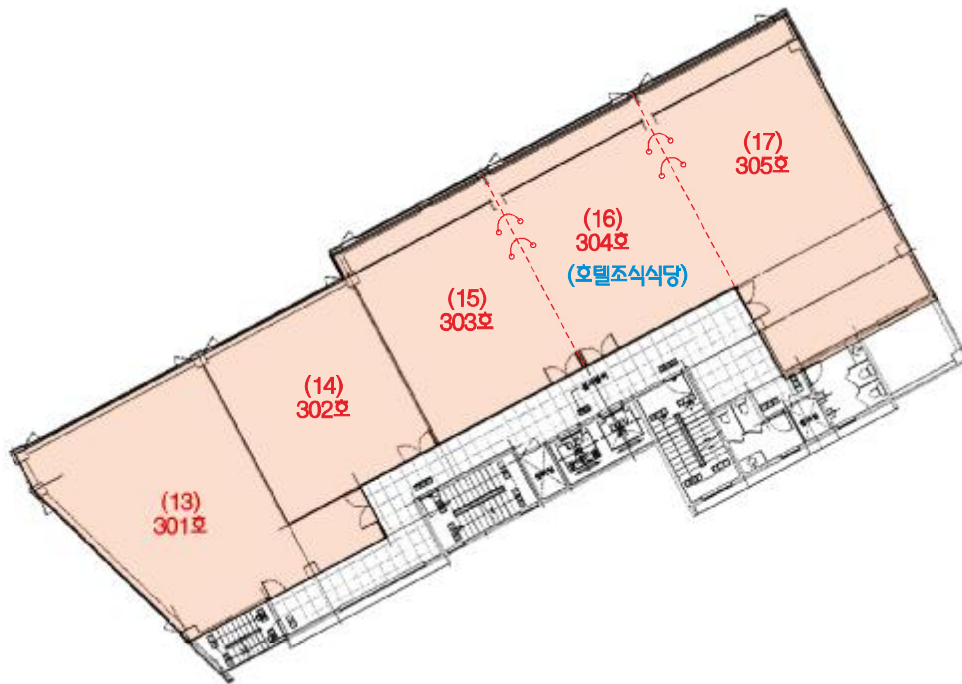
(건물이용 및 임대개황도)



< 2층 >

현황도

(건물이용 및 임대개황도)



< 3층 >

현황도

(건물이용 및 임대개황도)



< 4층 >

현황도

(건물이용 및 임대개황도)



< 5층 >

현황도

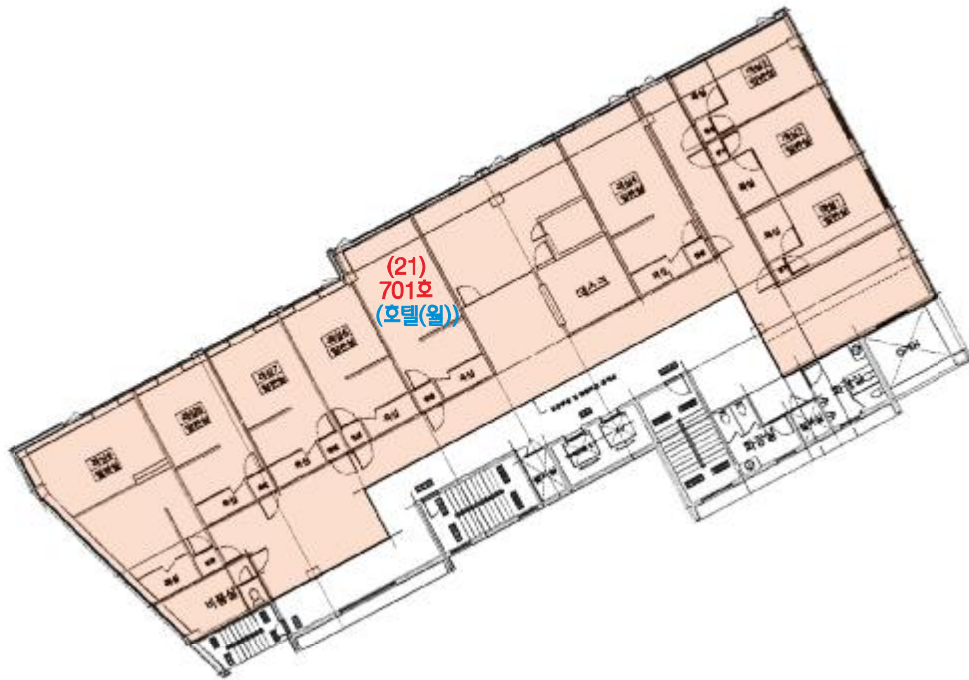
(건물이용 및 임대개황도)



< 6층 >

현황도

(건물이용 및 임대개황도)



< 7층 >

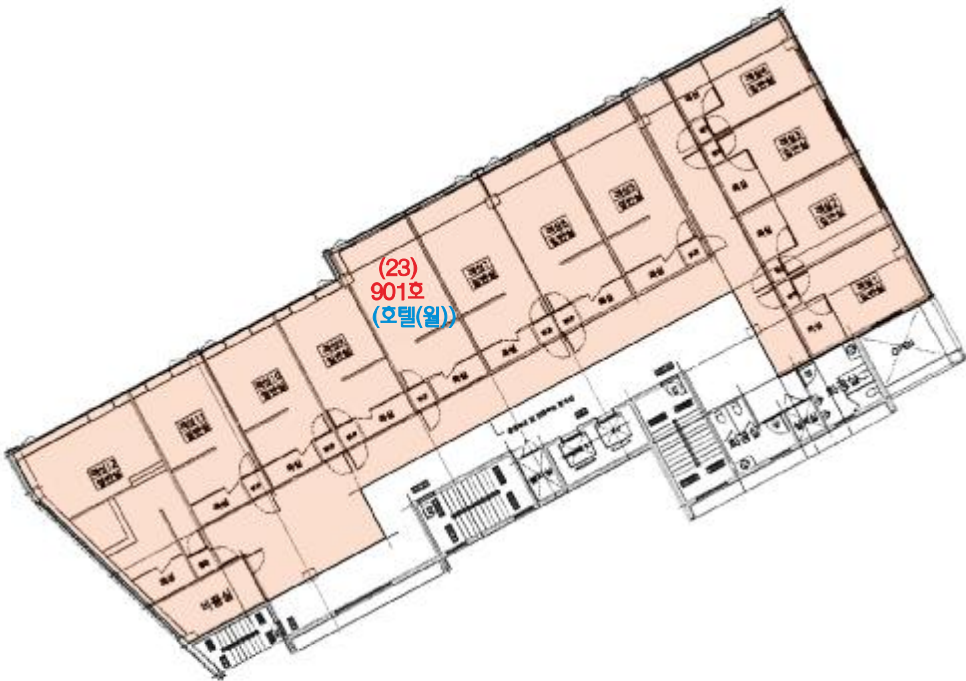
현황도

(건물이용 및 임대개황도)



< 8층 >

현황도
(건물이용 및 임대개황도)



< 9층 >

임대내용

구분	임차인	임대차내역		비고
		임대보증금	월임대료	
(1)~(23)	-	임대	미상	
합	계			

사 진 용 지

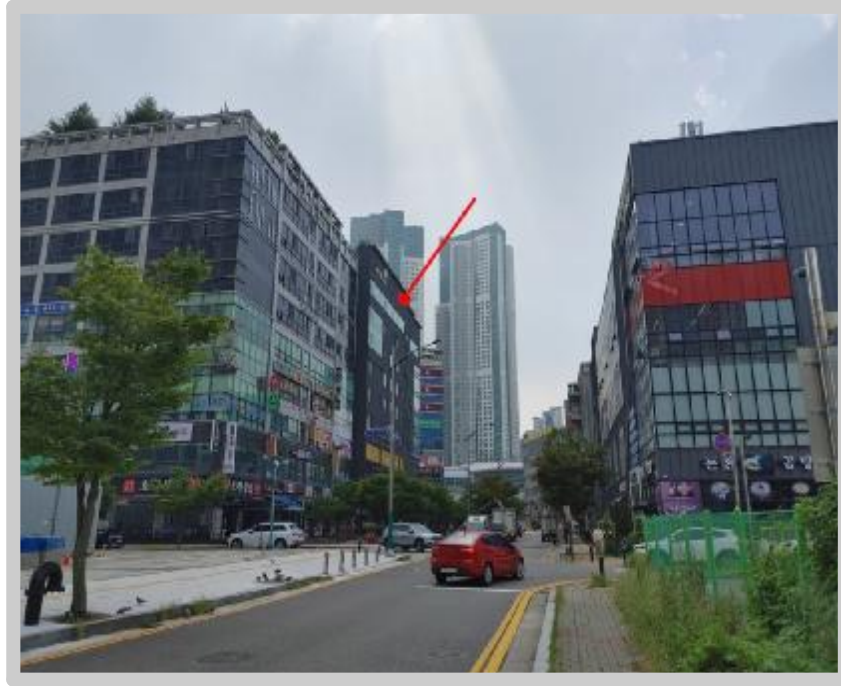


【 대상물건 건물전경(1) 】



【 대상물건 건물전경(2) 】

사 진 용 지

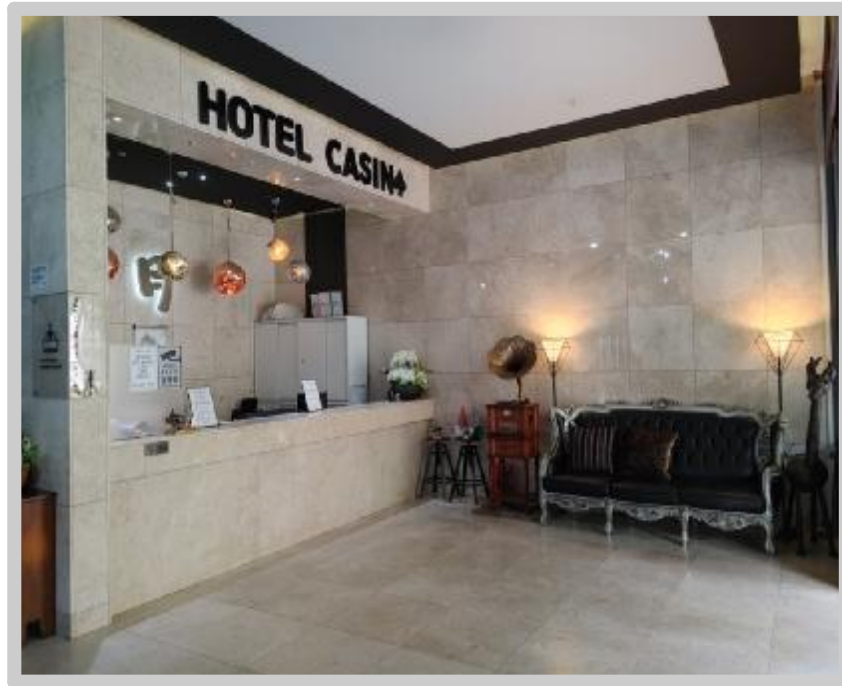


【 주위환경(1) 】



【 주위환경(2) 】

사 진 용 지

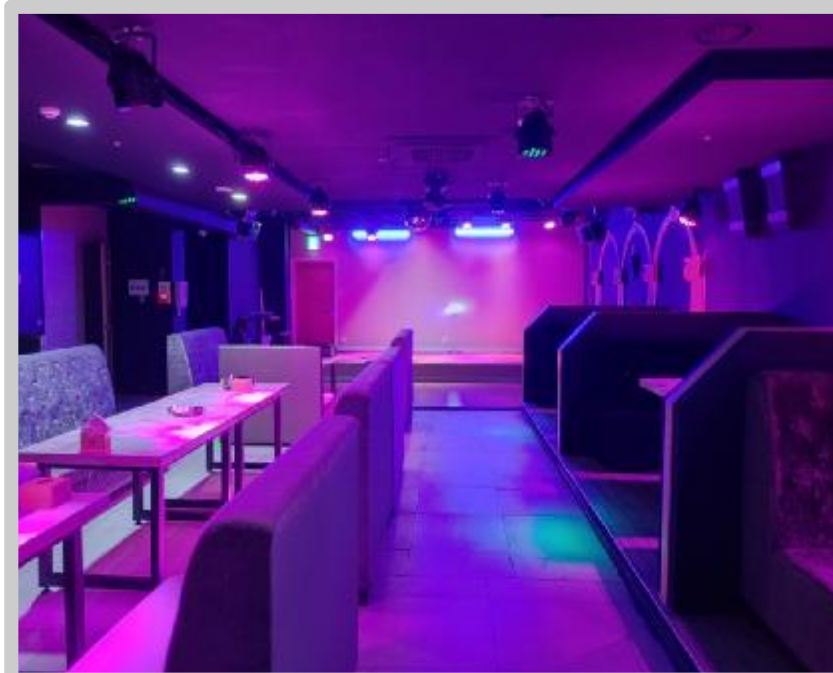


【 내부전경(1) 】



【 내부전경(2) 】

사 진 용 지



【 내부전경(3) 】



【 내부전경(4) 】

'신뢰와 공정으로 고객과 함께 여는 100년'



문서번호 제일 G24082108호 (2024. 08. 27)

수 신 우리자산신탁(주)

(참 조) -

제 목 감 정 평 가 회 보

1. 귀 사의 무궁한 발전을 기원하며 항상 우리법인의 업무에 협조하여 주심에 깊은 감사를 드립니다.

2. 관련문서 2024. 08. 21자로 의뢰하신 『 인천광역시 남동구 논현동 676-1 아크리아 제1층 제101호 외 』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항: 사업자등록증사본,담당자성명,유무선 전화번호, 이메일주소)

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부
3. 수수료산정내역서 1 부 끝.

(주)제일감정평가법인 경기지사장

담당자 정택중

담당감정평가사 차영문

주소 (13567) 경기도 성남시 분당구 양현로 164 (이매동 성남상공회의소1층)

전화 031-709-2211 / 팩스 031-709-0097

jaeil6@kapaland.co.kr

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 G24082108호

우리자산신탁(주) 귀하

—금일천육백일십사만육천구백원整 (₩16,146,900.-)

1. 2024.08.21자로 의뢰하신 『인천광역시 남동구 논현동 676-1 아크리아 제1층 제101호 외』
건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가법인등의 보수에 관한 기준'에 의거
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평 가 수 수 료	14,540,320	
나. 여 비	96,400	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	10,000	
공 부 발 급 비	24,900	
기 타 실 비	8,000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	139,300	
합 계	14,679,000	
부 가 가 치 세	1,467,900	
총 계	16,146,900	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩16,146,900.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (G24082108) 로 해주시기 바랍니다.

※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

성남동부 3564-09-049971-3 예금주: (주) 제 일 감 정 평 가 법 인 경기지사

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인

경기지사장 김 철 희

(TEL : 031-709-2211 FAX : 031-709-0097)

[공급자(사업자)등록번호 : 123-85-28972]

수수료산정내역서

감정평가서번호 : 제일 G24082108호

우리자산신탁(주) 귀하

—금일천육백일십사만육천구백원정 (₩16,146,900.-)

수수료산정기초가액 (감정평가액)		1.0배분 기초가액	1.5배분 기초가액	영업보상평가액		총 액
		27,134,000,000				27,134,000,000
기초수수료 계산 평가액		총수수료산정기초가액 - 영업권보상평가액				27,134,000,000
기 초 수 수 료		기초가액(평가가액)	적용가액	수수료율	적용 요율	산정금액
		5천만원까지	50,000,000			200,000
		5천만원초과 5억원까지	450,000,000	X 1만분의11	0.8	396,000
		5억원초과 10억원까지	500,000,000	X 1만분의 9	0.8	360,000
		10억원초과 50억원까지	4,000,000,000	X 1만분의 8	0.8	2,560,000
		50억원초과 100억원까지	5,000,000,000	X 1만분의 7	0.8	2,800,000
		100억원초과 500억원까지	17,134,000,000	X 1만분의 6	0.8	8,224,320
		500억원초과 1000억원까지				
		1000억원초과3000억원까지				
		3000억원초과6000억원까지				
		6000억원초과 1조원까지				
		1조원초과				
		계	27,134,000,000			14,540,320
1. 평 가 수 수 료	1.0배	$6,316,000 + (17,134,000,000 \times (6/10,000 \times 0.8))$ ≒ 14,540,320				14,540,320
	1.5배					
	영업보상					
	소 계					14,540,320
2. 실 비	여 비					96,400
	물건조사비	1동 x 10,000원				10,000
	기 타					32,900
	소 계					139,300
합 계		1. 평가수수료 + 2. 실비 (※ 천원미만 절사)				14,679,000
부가가치세						1,467,900
총 계		합 계 + 부가가치세				₩16,146,900

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
경기지사장 김 철 희