

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 인천광역시 남동구 논현동 448-2
두레비즈니스센터 제3층 제301호 외 2개호

평가서번호 : 가온 20190717-601

의뢰인 : 국제자산신탁주식회사



|주|가온감정평가법인
경 인 지 사
TEL.(032)428-9966 FAX.(032)434-4141

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.

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이현표

이현표



|주|가온감정평가법인 경인지사 지사장 김상렬 (서명 또는 인)



감정평가액	일십구억구백만원정 (₩1,909,000,000.-)					
의뢰인	국제자산신탁주식회사		감정평가 목적	시가참고(공매)		
채무자	--		제출처 (채권기관)	국제자산신탁주식회사		
소유자또는 대상업체명	지엘디앤씨주식회사 (수탁자:국제자산신탁주식회사)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2019.07.17	2019.07.17	2019.07.18	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	1,909,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,909,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 이경택					



I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 수인선 “남동인더스파크역” 북측 인근에 위치하는 부동산[두레비즈니스센터 제2층 제201호 외 2개호수]로서 시가참고(공매) 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건 개요



소재지	인천광역시 남동구 논현동 448-2 [도로명주소 : 인천광역시 남동구 남동대로239번길 72-20]		
건물명, 동호수	두레비즈니스센터 제3층 제301호 외 2개호수		
구조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 5층	사용승인일	2003.06.24

구 분		전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	분양 면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)	용 도	
기호	층/호수						공 부	현 황
가	3/301	379.01	225.2556	604.2656	62.72	152.2253	골프연습장	골프연습장
나	3/302	289.44	172.0218	461.4618	62.72	116.2505	휴게음식점	
다	3/303	69.66	41.4008	111.0608	62.72	27.9782	소매점	

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2019년 07월 17일로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2019년 07월 17일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액(價額)인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

5. 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

나. 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

다. 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」제12조의 교정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재

가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

6. 그 밖의 사항

1) 본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 토지와 건물의 구분 감정평가가 곤란하나, 한국부동산연구원에서 제시한 「주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」상 배분비율에 의거 배분하였으니 공매 진행시 참고하시기 바람.

2) 본건은 소유자 등의 부재, 폐문 등으로 내부구조, 이용상황, 점유관계 등이 미확인 되있는 바, 외관 및 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의거 감정평가 하였으니 공매 진행시 참고하시기 바람.

3) 본건 기호 가~다는 벽체를 제거후 일체로 이용중이니 공매 진행시 참고하시기 바람.

4) 본건동은 등기사항전부증명서상 명칭은 “두레비즈니스센터”, 집합건축물대장상 명칭은 “두레비지니스센터”로 등재되어 있는 바, 본 감정평가에서는 등기사항전부증명서상 명칭인 “두레비즈니스센터”를 기준으로 표기하였으니 공매 진행시 참고하시기 바람.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

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 방법을 말함.

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

가. 사정보정(事情補正)

거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업임.

나. 시점수정

거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업임.

다. 가격형성요인 비교

거래사례와 대상물건 간에 종별·유형별 특성에 따라 지역요인이나 개별요인 등 가치형성요인에 차이가 있는 경우 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화 하는 작업임.

2. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 부동산정보체계]

구분	소재지	건물명	전유면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점	비고 (사용승인일)
		층/호수					
1	고잔동 633-1	현태종합상가 제에이동	103.32	2,627,000	271,500,000	2016.12.30	근린생활시설 2008.09.29
		제4층 제401호					
2	고잔동 633-1	현태종합상가 제에이동	77.49	2,335,000	181,000,000	2015.09.15	근린생활시설 2008.09.29
		제4층 제402호					

나. 비교사례 선정

인근 지역 내 비교 가능한 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 인정되는 <거래사례 1>을 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

4. 시점수정

가. 자본수익률(매장(집합) - 인천광역시)

[출처 : R-ONE 부동산통계정보시스템, 2017년 11월 100기준]

기호	기 간	자본수익률(%)	비 고
1	2016.12.30 ~ 2019.07.17	4.834 (1.04834)	$(1-0.0004*2/92)*(1+0.0028)*(1+0.003)*(1+0.0026)*$ $(1+0.002)*(1+0.0054)*(1+0.004)*(1+0.0069)*(1+0.00$ $64)*(1+0.0065*198/90) \div 1.04834$

*) 2019년 6월 지수 미발표로 2019년 5월 지수 적용함.

나. 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하며, 본건의 경우 근린생활시설로서 본건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(매장(집합)-인천광역시)를 시점수정치로 결정하였음.

구 분	시점수정치
1	4.834 (1.04834)

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

구 분	조 건	항 목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등
	행정조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계,설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무, 종류 등
	노후도	준공시점, 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재 이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리 현황

개별요인	층별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 등
	위치별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 프라이버시 보호 등
	향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 프라이버시 보호 등
	공용부분의 전용 사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권 등
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태 등

나. 가치형성요인 비교치

기호 가,나,다/거래사례 1

구 분 기호	외부요인	건물요인	개별요인	가치형성요인 비교치
기호 가,나,다	0.94	1.00	1.00	0.940
의 견				
외부요인	본건과 거래사례[1] 비교시 교통시설과의 접근성 등 외부요인에서 열세함.			
건물요인	본건과 거래사례[1] 비교시 건물요인은 유사함.			
개별요인	본건과 거래사례[1] 비교시 개별요인은 유사함.			

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분 기호	사 례 전유면적 기준단가 (원/㎡)	사 보 정	시 점 수	가치형성 요인비교	전유면적당 단가 (원/㎡)	대 상 전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가 3/301	2,627,000	1.000	1.04834	0.940	2,588,000	379.01	980,877,880	980,000,000
나 3/302	2,627,000	1.000	1.04834	0.940	2,588,000	289.44	749,070,720	749,000,000
다 3/303	2,627,000	1.000	1.04834	0.940	2,588,000	69.66	180,280,080	180,000,000
								1,909,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 시세수준

구 분	시세수준	비 고
인근 유사 부동산	본건 유사 근린생활시설의 경우 위치, 건물의 노후도, 면적 등에 따라 차이가 있으며, 전유면적당 2,500,000 ~ 2,700,000원/㎡ 내외수준임.	-

2. 감정평가전례

[출처: 감정평가정보센터]

구 분	소재지	건물명	전유면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가 목적	비 고 (사용승인일)
		층/호수						
1	고잔동 632-1	(주)남동상공센타	150.50	2,830,000	426,000,000	2016.10.12	법원 경매	근린생활시설 1997.08.16
		제2층 제05호						

3. 경매통계분석

가. 인근 유사부동산의 경매감정평가전례 및 낙찰가

[출처: 인포케어]

기 호	소재지	건물명	전유면적 (㎡)	경매감정평가액 (원)	전유면적적용단가 (원/㎡)	기준시점
		층,호수		낙찰가액 (원)		낙찰시점

최근 1년간 유사 경매낙찰사례 미포착함.

나. 인근의 경매통계분석

[출처: 인포케어]

구 분 기 간	용 도	인천광역시		남동구		논현동	
		낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 평균	상가 - 근린상가	64.93%	157건	73.16%	44건	71.90%	35건

IV. 감정평가액 결정 의견

◆ 감정평가에 관한 규칙 ◆

제12조 【감정평가방식의 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 감정평가방법으로 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.

1. 시산가액

구 분		시산가액(원)	비 고
가	3/301	980,000,000	-
나	3/302	749,000,000	-
다	3/303	180,000,000	-
합 계		1,909,000,000	

2. 감정평가액 결정 의견

본건은 구분건물로서 거래사례비교법으로 감정평가하는 것이 원칙이며, 주된방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에 해당하지 않음.

따라서 거래사례비교법을 주된 방법으로 하여 참고가격 자료[시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등] 등을 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	인천광역시 남동구 논현동 [도로명 주소] 인천광역시 남동구 남동대로 239번길 72-20	448-2 두레 비즈니스 센터	근린생활 시설 및 업무시설	철근 콘크리트구조 평슬래브지붕 5층				
				지층	883.10			
				1층	797.03			
				2층	958.55			
				3층	958.55			
				4층	595.90			
				5층	518.20			
가	동 소	448-2	대	일반상업지역	1,199.6			
				(내)				
				철근 콘크리트구조 제3층 제301호	379.01	379.01	980,000,000	비준가액 (공용면적: 225.2556㎡ 포함)
					152.2253			
				1.소유권대지권	1,199.6x--- 1,199.6	152.2253		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 333,200,000 646,800,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제302호	289.44	289.44	749,000,000	비준가액 (공용면적: 172.0218㎡ 포함)
				116.2505				
				1.소유권대지권	1,199.6x - - - 1,199.6	116.2505		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 254,660,000 494,340,000	
다				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제303호	69.66	69.66	180,000,000	비준가액 (공용면적: 41.4008㎡ 포함)
				27.9782				
				1.소유권대지권	1,199.6x - - - 1,199.6	27.9782		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 61,200,000 118,800,000	
합 계							1,909,000,000.-	
			0	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표(1)



위 치	본건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 수인선 "남동인더스파크역" 북측 인근에 위치함.
주위환경	본건 주변은 근린생활시설, 주상용건물, 각종 규모의 공장이 혼재하는 공장 지대로서 제반 입지조건은 보통임.
교통상황	본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 수인선 "남동인더스파크역"이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.
형태, 규모, 이용상태 등	본건은 인접지 및 인접도로와 등고평탄한 세장형의 토지로서, "근린생활시설" 및 "업무시설" 부지로 이용중임.
인접도로 상태	본건 남측 및 동측으로 폭 약 8m(남동대로239번길)의 포장도로에 각각 접함.
토지이용계획 관계	일반상업지역, 방화지구, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

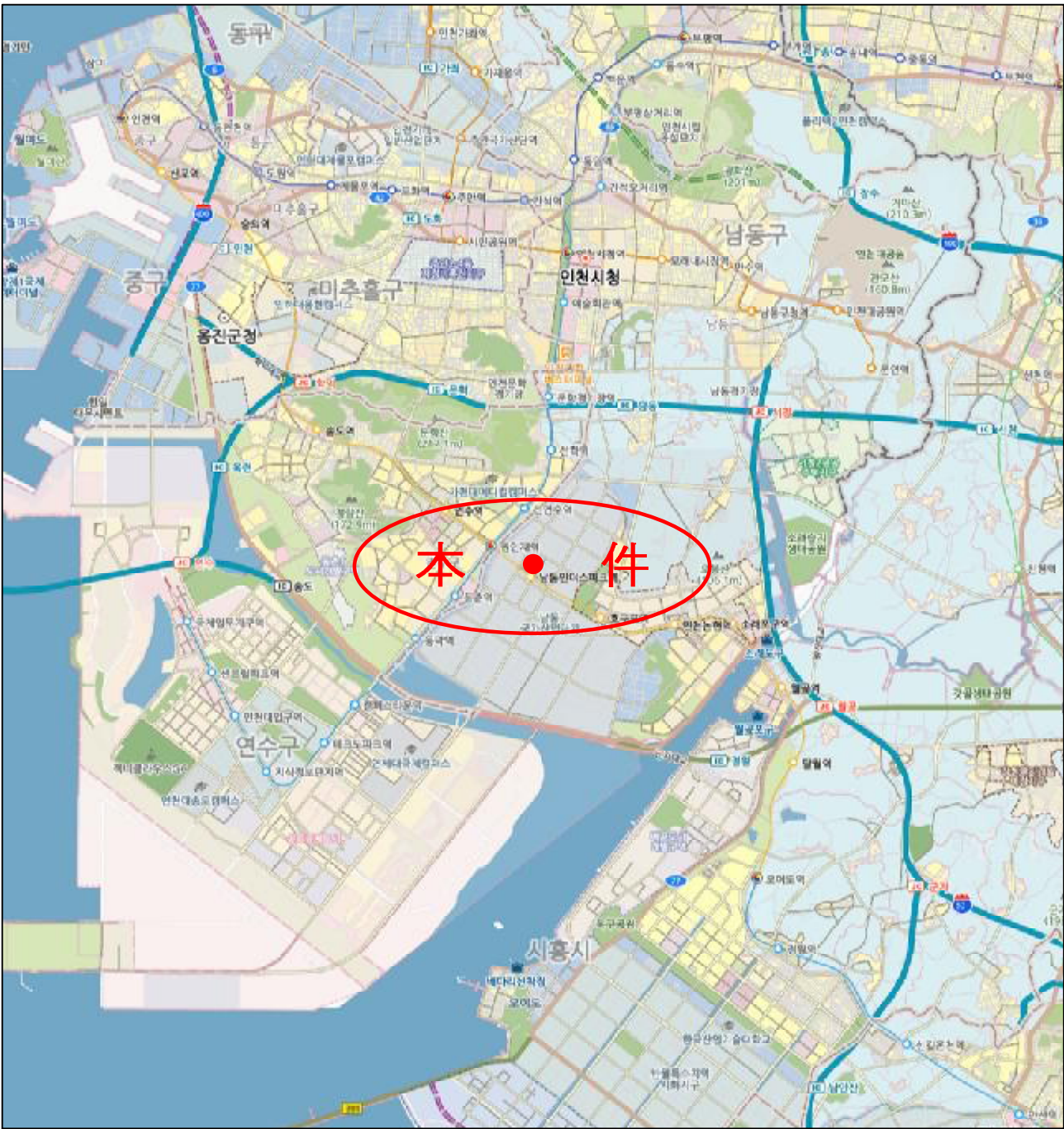
구분건물 감정평가요항표(2)



건물구조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지상5층건중 제3층 제301호 외 2개호로서, 외벽: 석재붙임 마감 등 창호: 플라스틱새시창 등임.
이용상황	기호 가~다: 벽체 구분없이 일체로 근린생활시설(골프연습장)으로 이용중이며 자세한 상황은 후첨 "호별배치도 및 내부구조도" 참조하시기 바람.
부대설비	위생설비, 난방설비, 승강기설비 등 되어있음.
부합물 및 종물관계	-
공부와의 차이 및 기타	본건 기호 가~다는 벽체 구분없이 일체로 이용중임.
임대사항	임대미상임.

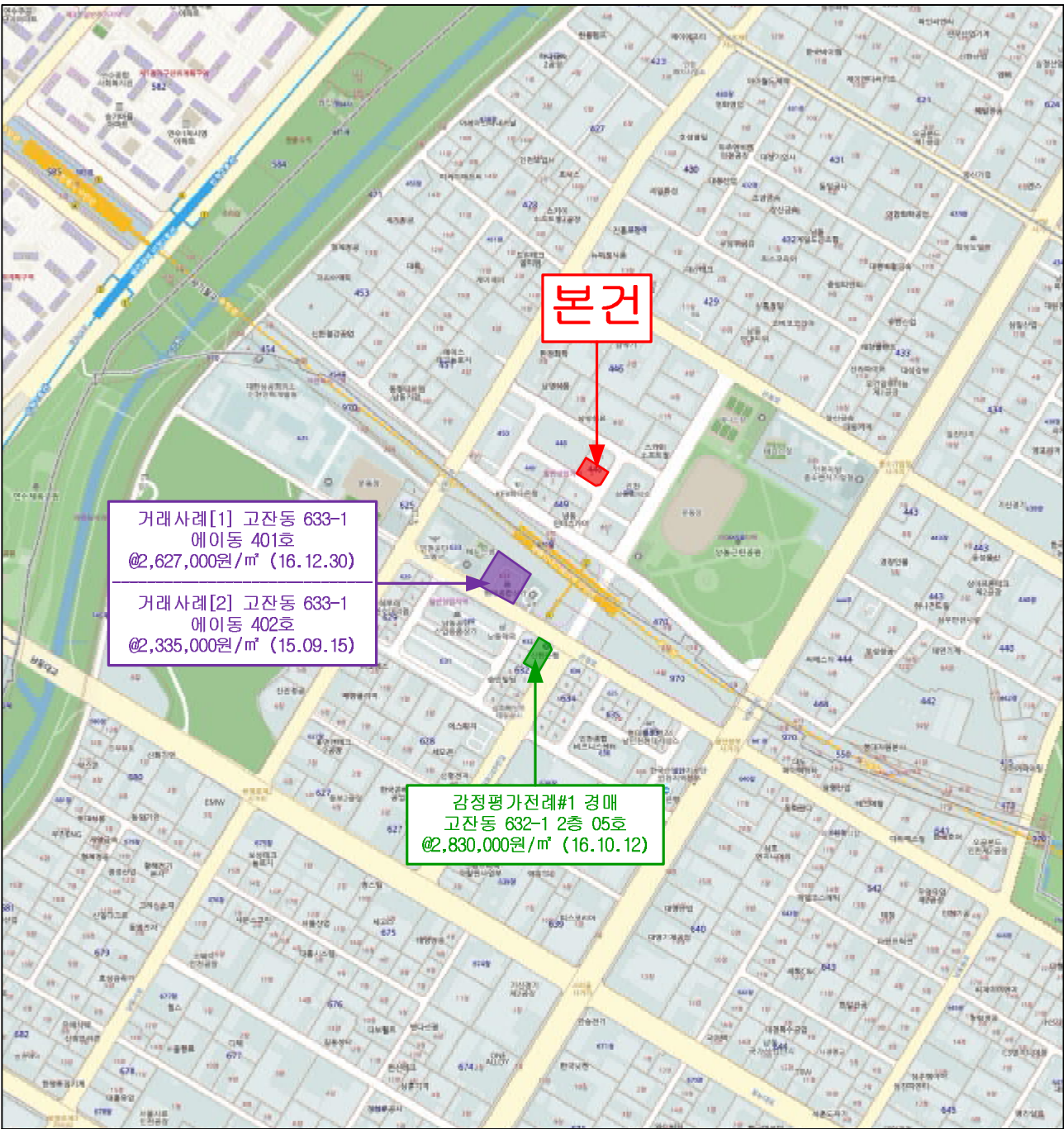
광역위치도

소재지	인천광역시 남동구 논현동 448-2
-----	---------------------

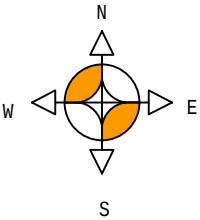


상 세 위 치 도

소 재 지	인천광역시 남동구 논현동 448-2 두레비즈니스센터 제3층 제301호 외
-------	--

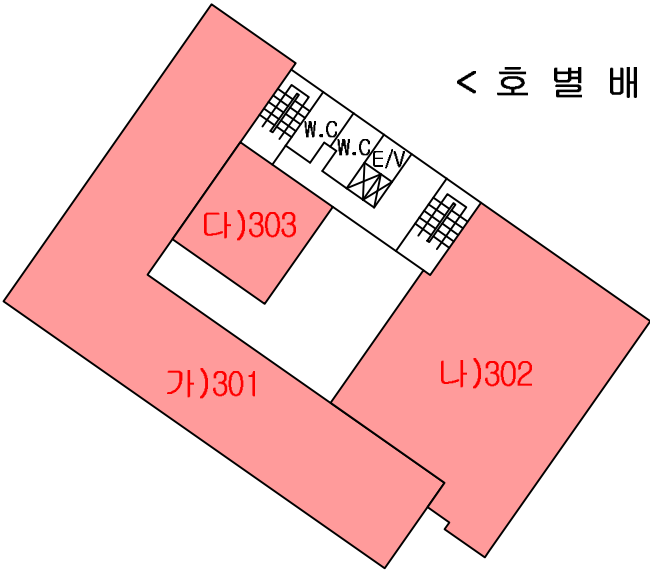


호 별 배 치 도



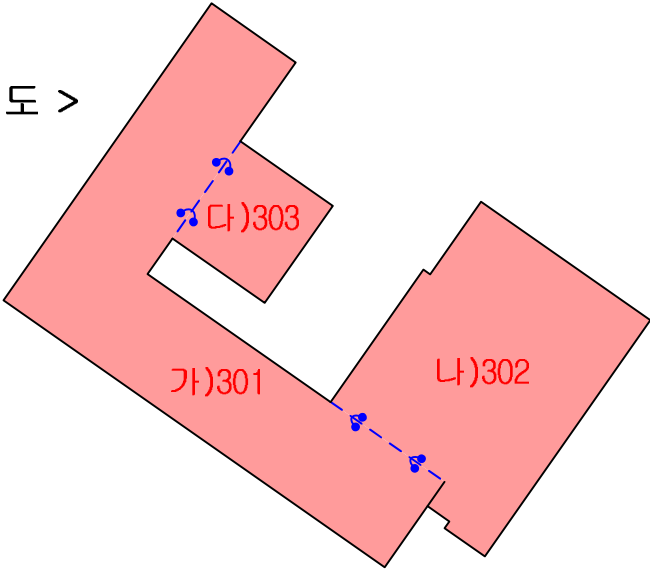
NON SCALE

< 호 별 배 치 도 >



본건 : 두레비즈니스센터 제3층 제301호, 제302호, 제303호

< 내 부 구 조 도 >



사 진 용 지



본 건 동 전 경(남동측에서 촬영)



본 건 동 전 경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



본 건 내 부 전 경



본 건 내 부 전 경

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 가온 20190717-601

국제자산신탁주식회사 귀하

2019. 07. 18

이백일십이만육천삼백원정 (₩2,126,300.-)

2019. 07. 17 일자로 의뢰하신 『인천광역시 남동구 논현동 448-2 두레비즈니스센터 제3층 제301호 외 소재』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가업자의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
감 정 평 가 수 수 료		1,872,200	1,145,000 + (909,000,000 × 8/10,000) ≒1,872,200
실 비	여 토 지 조 사 비	30,000	
	물 건 조 사 비	9,000	
	임대차 조사비	—	
	공 부 발 급 비	14,200	
	기 타 실 비	8,000	
	특 별 용 역 비	—	
소 계		61,200.-	
합 계(공급가액)		₩1,933,000.-	※ 1,000원미만절사
부가가치세(세 액)		₩193,300.-	
총 계		₩2,126,300.-	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩2,126,300.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 (0717-601)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금후 현금영수증 또는 세금계산서가 필요하시면 연락주시기 바랍니다.

□ 계 좌 번 호 □

◆ 우리은행

1005-801-080181

[예금주 |주|가온감정평가법인 경인지사]

|주|가온감정평가법인 경인지사

지 사 장 김 상 렬

(Tel. : (032) 428-9966 Fax. : (032) 434-4141)

[공 급 자 (사 업 자) 등 록 번 호 : 131-85-31406]