

# 감정평가서

번호	D41708-F-2501
건명	인천광역시 남동구 논현동 644-4 소재 "구분건물"
의뢰인	KEB하나은행 용산역지점장

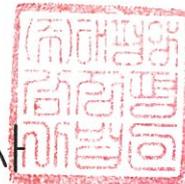
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)태평양감정평가법인 북부지사

PACIFIC APPRAISAL COMPANY

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

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





인증서번호 : P170830-D002

심의일자 : 2017-08-30

## 가 격 심 의 인 증 서

감정서 번호	D41708-F-2501	발 의 처	본사
감정평가액	一 金 卅 九 萬 五 千 三 百 元 整 (\4,953,000,000.-)		
물건소재지	인천광역시 남동구 논현동 644-4 논현두손지젤타워 제2층 제208호외		
물 건 종 별	상가	평 가 목 적	공 매
거 래 처	KEB하나은행 용산역지점장	제 출 처	KEB하나은행 용산역지점
담당평가사	류지호		

### ※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수여부
5. 기타 유의사항의 참작여부

### 심사의견

적정

본 감정평가서에 대하여 면밀하게 검토한 결과 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법인



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
( 류지호 )

(주)태평양감정평가법인 북부지사  
지사장

*류지호*

*이수연*

*류지호* (인)

(서명 또는 인)

감정평가액: **사십구억오천삼백만원정 (₩4,953,000,000.-)**

의뢰인	KEB하나은행 용산역지점장	감정평가목적	공매(인증서번호:P170830-D002)	
채무자	-	제출처	KEB하나은행 용산역지점	
소유자 (대상업체명)	수탁자:주식회사하나은행	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2017.08.28	2017.08.28	2017.08.30

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(㎡)	종별	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	4,953,000,000	
이		하	여	백		
합계					₩4,953,000,000.-	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

*김성서*

(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 “호구포역(수인선)” 남동측 근거리에 위치하고 있는 논현두손지젤타워 제2층 제207호 외 2개호로서, 공매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 가. 기준가치

본건은 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 가액인 “시장가치”를 기준하여 평가하였습니다.

#### 나. 감정평가조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가의 3방식

### 가. 공시지가기준법 및 원가법

"공시지가기준법"이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

### 나. 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

### 다. 수익환원법

"수익환원법"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

## 5. 감정평가방법의 적용

본건 부동산의 경우 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 실제구조가 독립되어 있는바, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 각각 소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 물건입니다.

따라서, 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

다만, 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 의거, 거래사례비교법 이외에 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 본건 평가에서는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2017년 8월 28일 입니다.

## 7. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2017년 8월 28일자로 동일성 여부, 권리상태, 물적사항, 가격형성요인 등에 대한 실지조사를 실시하였습니다.

## 8. 그 밖의 사항

본건은 기준시점일 현재 (주)드라리스 부폐에서 전체 사용중인 것으로 탐문조사 되었습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 물건의 개요

### 1. 대상물건의 개요

소재지	인천광역시 남동구 논현동 644-4		
건물명	논현두손지첼타워		
용도	근린생활시설 및 업무시설	사용승인일	2011-04-28

일련번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용율	대지권 (㎡)
가	2	207	241.16	202.68	443.84	54.3%	62.97
나	2	208	236.2	198.54	434.74	54.3%	61.67
다	3	301	1911.94	1607.08	3519.02	54.3%	499.23

※ 등기사항전부증명서, 관련공부 및 실지조사

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 입지 및 토지요향

위치 및 주위환경	본건은 인천광역시 남동구 논현동 소재 "호구포역(수인선)" 남서측 인근에 위치하며, 본건 주변일대는 역주변 상가지대로서 본건과 유사규모의 근린상가, 업무시설 및 소규모점포, 유흥시설 등으로 형성되어 있습니다.
형상 및 지세	세장형의 토지로서 인접지 및 인접도로와 등고 평탄합니다.
교통상황 및 도로상태	본건까지 차량의 진·출입이 자유로우며, 인근에 버스정류장 및 호구포역(수인선)이 위치하고 있어 대중교통이용 여건은 양호합니다.
토지이용계획 및 공법상 제한상태	일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(논현2), 대로1류(폭 35M-40M)(접합), 종로1류(폭 20M-25M)(접합), 현상변경허가 대상구역(역사문화환경 보존지역), 과밀억제권역입니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 건물요항

건물의 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
마감재	외벽	수성페인트 및 화강석붙임 등
	내벽	수성페인트 및 인테리어차장, 일부 타일붙임 등
	창호	알루미늄샷시창호 등
이용상황		일련번호(가)~(다): 드마리스부페로 이용 중입니다.
설비내역		기본적인 위생 및 급·배수시설, 승강기시설, 소방설비 등이 구비되어 있습니다.
공부와와 차이 및 기타		해당사항 없습니다.
임대관계 및 기타		미상입니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

### 1. 거래사례비교법

#### 가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 평가하는 방법입니다.

#### 나. 사례의 선정

##### 1) 인근지역 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	전유면적 (㎡)	거래일자	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)
		대지권 (㎡)	사용승인일		
ㄱ	논현동 644-4 논현두손지젤타워 제1층 제110호외	214.65	2016-05-26	2,800,000,000	13,000,000
		56.05	2011-04-28		
ㄴ	논현동 644-4 논현두손지젤타워 제1층 제101호	396.78	2017-05-30	4,500,000,000	11,300,000
		103.62	2011-04-28		
ㄷ	논현동 636-1 제일프라자 제2층 제201호	92.72	2016-11-26	225,000,000	2,430,000
		22.40	2009-04-20		
ㄹ	논현동 636-1 제일프라자 제2층 제202호	120.78	2016-10-27	330,000,000	2,730,000
		29.18	2009-04-20		
ㅁ	논현동 646-2 제2층 제207호	93.45	2017-03-03	285,000,000	3,050,000
		30.37	2010-08-12		
ㅂ	논현동 646-2 제2층 제209호	111.30	2016-08-09	320,000,000	2,880,000
		36.17	2010-08-12		

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 평가사례

기호	소재지	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)		평가목적
				평가금액(원)	평가단가(원/㎡)	
a	논현동 644-4 논현두손지펠타워 제2층 제201호외	907.10	2015-11-19	2,800,000,000	3,090,000	담보
				3,090,000		
b	논현동 644-4 논현두손지펠타워 제1층 제101호	396.78	2016-10-06	4,120,000,000	10,400,000	담보
				10,400,000		
c	논현동 644-4 논현두손지펠타워 제2층 제201호	182.52	2016-11-15	675,000,000	3,700,000	경매
				3,700,000		
d	논현동 636-2 더클래스프라자 제2층 제201호	140.76	2016-06-20	370,000,000	2,630,000	담보
				2,630,000		
e	논현동 645-2 다울프라자 제2층 제201호	247.66	2017-06-23	659,000,000	2,660,000	담보
				2,660,000		

※ 출처: 감정평가정보체계

## 3) 인근 부동산 탐문조사 가격수준

대상과 유사한 이용가치를 지니는 지상층의 근린생활시설은 전유면적 기준 약 2,500,000 ~ 3,000,000원/㎡ 수준의 시세를 형성하는 것으로 조사되었습니다.

## 4) 사례의 선정사유 및 선정

인근지역 내에 소재하는 사례로서 대상물건과 이용상황, 지역요인, 가치형성요인 등이 유사하여 대상물건과의 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례B”을 비교 사례로 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 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 것을 말합니다. 상기 선정된 사례는 거래당시 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 조사되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.00)

## 라. 시점수정

### 1) 일련번호(가~다) / 사례(ㄴ)

시점수정은 통계청에서 발표하는 지역·용도별 매매가격지수를 적용하였습니다.

지역	인천(평균)	용도	집합매장용	시점수정치	1.00951
인천					
2016년 03분기: 0.37					
2016년 04분기: -0.04					
2017년 01분기: 0.28					
2017년 02분기: 0.30					
$(1+0.0037*53/92) * (1-0.0004) * (1+0.0028) * (1+0.0030) * (1+0.0030*59/91) \approx 1.00951$					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 가치형성요인 비교

### 1) 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

### 2) 개별요인 비교

구 분	
요인구분	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

일련 번호	외부 요인	건물 요인	개별 요인	기타 요인	누계치	비고
가, 나	0.95	1.00	0.95	1.00	0.903	본건은 사례와 비교시 외부요인 및 개별요인에서 열세합니다.
다	0.95	1.00	0.70	1.00	0.665	본건은 사례와 비교시 외부요인 및 개별요인에서 열세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 비준가액의 산정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형 성요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	결정가격 (원/㎡)
가	2,880,000	1.00	1.00951	0.903	2,625,372	2,620,000	241.16	633,000,000
나	2,880,000	1.00	1.00951	0.903	2,625,372	2,620,000	236.2	620,000,000
다	2,880,000	1.00	1.00951	0.665	1,933,414	1,940,000	1911.94	3,700,000,000
합계							4,953,000,000	

(결정가격: 십만단위 절사)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 결정 의견

### 1. 감정평가액 결정 의견

금번 평가는 공매 목적의 감정평가로서 최근 부동산 경기동향, 거래동향 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액의 결정

일련번호	구 분		면적 (㎡)	평가금액	비고
	층	호수			
가	2	207	241.16	633,000,000	
나	2	208	236.2	620,000,000	
다	3	301	1911.94	3,700,000,000	
합계				4,953,000,000	

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고						
					공 부	사 정								
1 가 나	인천광역시 남동구 논현동  [도로명 주소] 인천광역시 남동구 호구포로 201	644-4	제2종근린 생활시설 및 업무시설	철근콘크리트구조 평지붕 15층	1층~3층(각)	2,230.06								
					4층~15층(각)	949.25								
					옥탑2층	111.39								
					옥탑1층	111.39								
					지하1층	3,124.71								
					지하2층	3,239.23								
					지하3층	2,966.59								
					(내)									
					철근콘크리트구조 제2층 제207호					241.16	241.16	633,000,000 비준가액 (공유면적 포함 443.84㎡)		
					1소유권대지권					62.97	62.97			
						-----								
						3,675.7								
	(내)													
	철근콘크리트구조 제2층 제208호					236.20	236.2	620,000,000 비준가액 (공유면적 포함 434.74㎡)						
1소유권대지권					61.67	61.67								
					-----									
					3,675.7									

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
다				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제3층 제301호	1,911.94	1,911.94	3,700,000,000	비준가액 (공유면적 포함 3,519.02㎡)	
					499.23				
1소유권대지권	-----	499.23							
	합 계				3,675.7	\4,953,000,000.-			
		이		하 여	백				

# 광역 위치도



# 지역 위치도



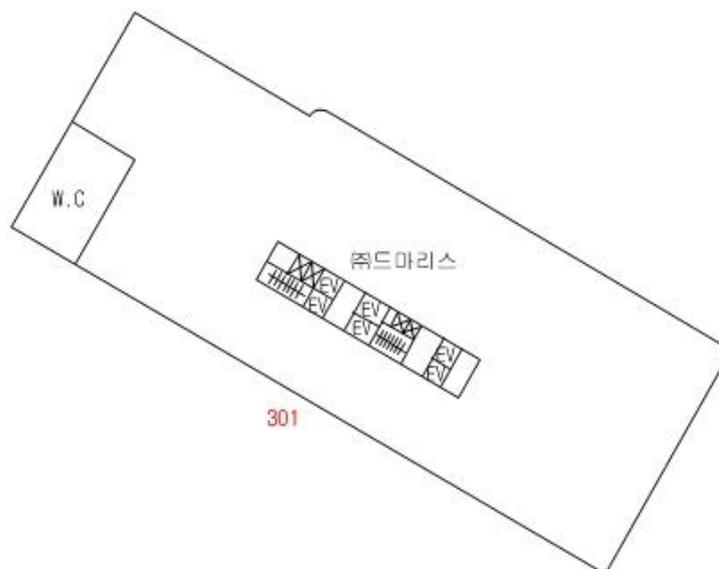
# 건물이용상태 및 임대내역

NON SCALE

[ 제2층 호별배치도 및 제207,208호 내부이용도 ]



[ 제3층 호별배치도 및 내부이용도 ]



# 사 진



[ 본 건 전 경 ]



[ 본 건 전 경 ]

# 사 진



[ 내부전경(일련번호(가, 나)) ]



[ 내부전경(일련번호(가, 나)) ]

# 사 진



[ 내부전경 (일련번호(다)) ]



[ 내부전경 (일련번호(다)) ]

# 수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 태평양 D41708-F-2501호

**KEB하나은행 용산역지점장 귀하**

**— 金삼백구십육만이천이백원整 (\3,962,200.-)**

1. 2017-08-25 일자 귀 제 『 201708009929 』 호로 의뢰하신 『 인천광역시 남동구 논현동 644-4 논현두손지젤타워 제2층 제208호 외 』 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
평 가 수 수 료		3,485,920	
실 비	여 비	90,000	
	물 건 조 사 비	9,000	
	공 부 발 급 비	5,100	
	기 타 실 비	12,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	116,100	
<b>합 계(공급가액)</b>		<b>\3,602,000</b>	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세(세액)		\360,200	
<b>총 계</b>		<b>\3,962,200</b>	
기납부 착수금		-	
<b>정 산 청 구 액</b>		<b>\3,962,200.-</b>	

- ※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(D41708-F-2501)로 하여 주시기 바랍니다.
- ※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주십시오.  
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 하나은행 : 125-910001-84005 ( 예금주 : (주)태평양감정평가법인 북부지사)

2017. 08. 30

**(주)태평양감정평가법인 북부지사**

[ 공급자(사업자) 등록번호 : 128-85-33470 ]

**지 사 장 이 수 언**

( TEL. : (031)932-0072 FAX. : (031)932-0073)