감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 118080914호
건 명	인천광역시 연수구 연수동 596 연수프르지오3단지 2층 C-201호 외 12개호 소재 구분건물

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)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO
Since 1973
서울특별시 서초구 방배로 28(방배동 덕산빌딩3층)
TEL : (02)3019-1200 FAX : (02)3019-1234

118080914

[부동산]감정평가표

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

감정평가사 최명근 (인)

(주)제일감정평가법인 대표이사 류 종 억 (서명 또는 인)

감정평가액	사십억팔천삼백만원(₩4,083,000,000.-)			
평가의뢰인	북금제1차유동화전문유한회사	감정평가 목적	공매(NPL)	
		제 출 처	북금제1차유동화전문유한회사	
소 유 자 (대상업체명)	해창미담가영농영어조합법인 (수탁자 :주식회사하나은행)	기 준 가 치	시 장 가 치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자
		2018. 08. 14	2018. 08. 14~ 2018. 08. 14	2018. 08. 16

감정평가내용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		평 가 가 격	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	13개호	구분건물	13개호	-	4,083,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩4,083,000,000.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

[주]제일감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 인천광역시 연수구 연수동 소재 '연수역(지하철 수인선)' 남서측 인근에 위치한 '연수푸르지오3단지' 내 제2층 제시-201호외 12개호로서, 북금제1차유동화전문유한회사의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

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

3. 감정평가 대상 물건

가. 대상 물건 개요

1) 건물 개요 (건축물대장 기준)

소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일	비고
연수동 596외	철근콘크리트구조 평슬라브지붕	아파트,근린생활시설, 업무시설	28,675.03	지하5/ 지상25	2011.06.02	-

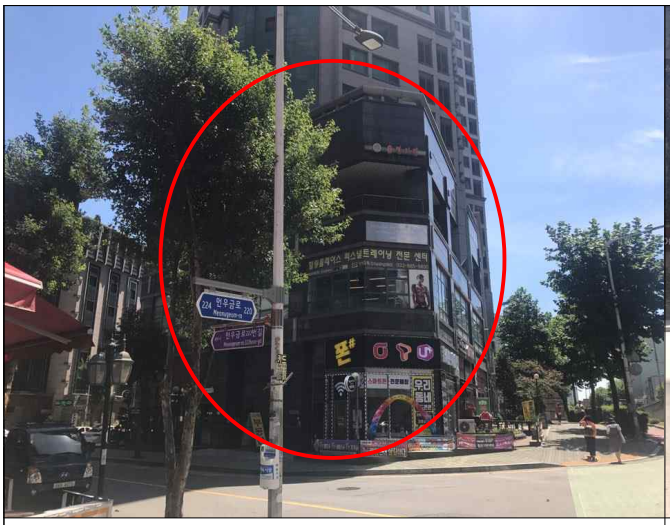
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 평가 대상물건

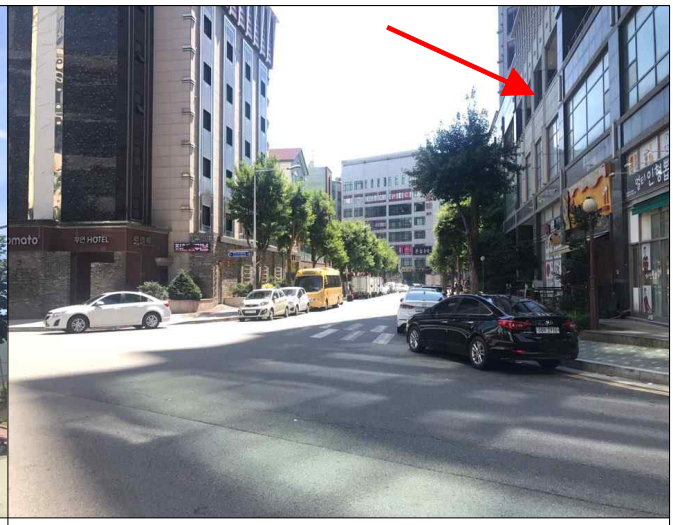
일련번호	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용(㎡)	전용률(%)	대지권(㎡)	용 도
가	2	시-201	47.42	54.08	101.50	46.7	7.47	근린생활시설
나	2	시-202	42.77	48.77	91.54	46.7	6.74	근린생활시설
다	2	시-203	71.71	81.78	153.49	46.7	11.29	근린생활시설
라	2	시-204	73.91	84.29	158.20	46.7	11.64	근린생활시설
마	2	시-205	74.81	85.31	160.12	46.7	11.78	근린생활시설
바	2	시-206	127.9	145.85	273.75	46.7	20.14	근린생활시설
사	2	시-207	73.99	84.38	158.37	46.7	11.65	근린생활시설
아	2	시-208	67.25	76.69	143.94	46.7	10.59	근린생활시설
자	2	시-209	64.51	73.55	138.06	46.7	10.16	근린생활시설
차	2	시-210	62.59	71.38	133.97	46.7	9.86	근린생활시설
카	2	시-211	56.00	63.85	119.85	46.7	8.82	근린생활시설
타	2	시-212	44.88	51.18	96.06	46.7	7.07	근린생활시설
파	2	시-213	20.57	23.46	44.03	46.7	3.24	근린생활시설

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 물건 현황



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 주위환경 】

다. 공법상 제한사항

【 토지이용계획도 】

중심상업지역, 중심지미관지구(도시관리계획(용도지구) 입안중), 제1종지구단위계획구역, 지구단위계획구역(2014-07-14), 사업지역기타(택지개발지구), 과밀억제권역<수도권정비계획법>

【 토지이용계획 】

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2018년 08월 14일**임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 **2018년 08월 14일**에 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.

7. 기타 참고사항

대상 물건의 위치는 배치도면 및 실지조사를 통해 확인하였음.

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	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
1	연수동 596외	1/ 시-105	22.27	3.41	293,000,000	13,156,713	2017.02.13	연수푸르지오 3단지
2	연수동 593-3외	1/ 에이-104	32.24	4.26	394,864,000	12,247,643	2016.02.19	연수푸르지오 1단지
3	연수동 499외	2/ 디-206	115.03	19.26	616,207,326	5,356,927	2015.03.23	연수푸르지오 4단지
4	연수동 499외	2/ 디-207-1	48.4	8.105	242,447,905	5,009,254	2015.03.23	연수푸르지오 4단지

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
1	연수동 596외	1/ 시-102	26.23	322,000,000	12,276,020	법원 경매	2015.06.30	연수푸르지오 3단지
2	청학동 499외	1/ 디-105	30.09	390,700,000	12,984,380	담보	2017.12.13	연수푸르지오 4단지
3	청학동 499외	1/ 디-107	30.32	382,500,000	12,615,435	담보	2017.04.05	연수푸르지오 4단지
4	청학동 499외	1/ 디-109	51.39	690,000,000	13,426,737	담보	2015.02.06	연수푸르지오 4단지
5	청학동 499외	2/ 디-206	115.03	515,000,000	4,477,093	담보	2015.03.31	연수푸르지오 4단지
6	청학동 499외	2/ 디-208-1	48.40	216,000,000	4,462,810	담보	2015.03.02	연수푸르지오 4단지

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

다. 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	대상과 유사한 2층 소재 아파트 상가의 경우 약 5,000,000 원/전유면적(㎡) 내외수준인 것으로 조사됨.

라. 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 비교사례 선정

가장 최근의 거래사례로서, 대상물건과 지리적으로 근접(동일건물)하고 구조, 이용상황, 규모 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 **「거래사례1」**을 비교사례로 선정함.

선정 사례	소재지	명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	연수동 596외	연수푸르지오 3단지	1/ 시-105	22.27	3.41	293,000,000	13,156,713	2017.02.13
								2011.06.02

4. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

5. 시점수정

기 간	구 분	시점수정치	비 고
2017.02.13 ~ 2018.08.14	지가변동률	1.05131	인천광역시 연수구 상업지역
	한국감정원 집합상가 매매가격지수	1.02278	인천광역시

지가변동률은 대상물건이 소재하는 지역의 국지적 지가변동을 나타내는 지표이므로 건물의 구분소유권과 그 대지사용권을 일체로 하여 평가하는 경우에는 가격의 변동추이를 적절히 반영하지 못하므로 대상물건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 집합상가 매매가격지수 기준으로 시점수정치를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목(상업용)

구분	
특성요인	**세부항목**
일반적 요인	
지역적 요인	
단지 외부요인	1. 대중교통의 편의성
	2. 차량이용의 편의성
	3. 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	4. 고객 유동성과의 적합성
	5. 배후지의 크기
	6. 상가의 성숙도
단지 내부요인	1. 건물의 구조 및 마감상태
	2. 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	3. 건물의 규모 및 최고층수
	4. 단지내 주차의 편의성
	5. 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율
	6. 건물 전체의 공실률
호별요인	1. 층별 효용
	2. 향별 효용
	3. 위치별 효용(동별 및 라인별)
	4. 전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	5. 주출입구와의 거리
	6. 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 가치형성요인 비교치

1층 소재 거래사례 대비 수직적 효용에 따른 격차(1층 대비 약 40% 수준)를 반영하였으며, 개별호의 위치, 규모 등을 고려하여 아래와 같은 가치형성요인 비교치를 산출하였음.

기호	비교 사례	일반적 요인	지역적 요인	단지 외부요인	단지 내부요인	호별 요인	기타 요인	가치 형성요인
가	사례1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.38	1.00	0.380
나	사례1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.38	1.00	0.380
다	사례1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.37	1.00	0.370
라	사례1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.37	1.00	0.370
마	사례1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.37	1.00	0.370
바	사례1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.39	1.00	0.390
사	사례1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.37	1.00	0.370
아	사례1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.36	1.00	0.360
자	사례1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.36	1.00	0.360
차	사례1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.36	1.00	0.360
카	사례1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.36	1.00	0.360
타	사례1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.36	1.00	0.360
파	사례1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.22	1.00	0.220

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 가치형성요인 비교내용

특성 요인			비교 내용
일반적 요인			대상물건(가~파)은 거래사례1과 일반적 요인이 상호 대등함.
지역적 요인			대상물건(가~파)은 거래사례1과 지역적 요인이 상호 대등함.
단지 외부요인			대상물건(가~파)은 거래사례1과 단지 외부요인이 상호 대등함.
단지 내부요인			대상물건(가~파)은 거래사례1과 단지 내부요인이 상호 대등함.
호별 요인	본건 기호	층/호	호별요인 비교 내용
	가	2/ 시-201	대상물건은 거래사례1 대비 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열등함.
	나	2/ 시-202	대상물건은 거래사례1 대비 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열등함.
	다	2/ 시-203	대상물건은 거래사례1 대비 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열등함.
	라	2/ 시-204	대상물건은 거래사례1 대비 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열등함.
	마	2/ 시-205	대상물건은 거래사례1 대비 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열등함.
	바	2/ 시-206	대상물건은 거래사례1 대비 위치별 효용에서 우등하나, 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열등하여 종합적인 호별요인은 열등함.
	사	2/ 시-207	대상물건은 거래사례1 대비 위치별 효용에서 우등하나, 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열등하여 종합적인 호별요인은 열등함.
	아	2/ 시-208	대상물건은 거래사례1 대비 층별 효용, 위치별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열등함.
	자	2/ 시-209	대상물건은 거래사례1 대비 층별 효용, 위치별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열등함.
	차	2/ 시-210	대상물건은 거래사례1 대비 층별 효용, 위치별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열등함.
	카	2/ 시-211	대상물건은 거래사례1 대비 층별 효용, 위치별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열등함.
	타	2/ 시-212	대상물건은 거래사례1 대비 층별 효용, 위치별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열등함.
	파	2/ 시-213	대상물건은 거래사례1 대비 층별 효용 및 위치별 효용 등에서 열등함.
기타요인			대상물건(가~파)은 거래사례1과 기타요인이 상호 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 감정평가액 산정

기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산출단가 (원/㎡)
가	13,156,713	1.00	1.02278	0.380	5,113,441
나	13,156,713	1.00	1.02278	0.380	5,113,441
다	13,156,713	1.00	1.02278	0.370	4,978,876
라	13,156,713	1.00	1.02278	0.370	4,978,876
마	13,156,713	1.00	1.02278	0.370	4,978,876
바	13,156,713	1.00	1.02278	0.390	5,248,005
사	13,156,713	1.00	1.02278	0.370	4,978,876
아	13,156,713	1.00	1.02278	0.360	4,844,312
자	13,156,713	1.00	1.02278	0.360	4,844,312
차	13,156,713	1.00	1.02278	0.360	4,844,312
카	13,156,713	1.00	1.02278	0.360	4,844,312
타	13,156,713	1.00	1.02278	0.360	4,844,312
파	13,156,713	1.00	1.02278	0.220	2,960,413

Ⅳ. 그 밖의 사항

* 대상물건(가~파) 최근 거래내역

- 매매금액 : 일괄 3,600,000,000 원
- 매미일자 : 2016.09.21.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

기호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	결정가격(원)
가	47.42	5,113,441	242,479,372	242,000,000
나	42.77	5,113,441	218,701,872	218,000,000
다	71.71	4,978,876	357,035,198	357,000,000
라	73.91	4,978,876	367,988,725	367,000,000
마	74.81	4,978,876	372,469,714	372,000,000
바	127.9	5,248,005	671,219,840	671,000,000
사	73.99	4,978,876	368,387,035	368,000,000
아	67.25	4,844,312	325,779,982	325,000,000
자	64.51	4,844,312	312,506,567	312,000,000
차	62.59	4,844,312	303,205,488	303,000,000
카	56.00	4,844,312	271,281,472	271,000,000
타	44.88	4,844,312	217,412,723	217,000,000
파	20.57	2,960,413	60,895,695	60,000,000
감정평가액 (합계)	828.31	-	-	4,083,000,000

2. 결정의견

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

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2018-08-14]

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	인천광역시 연수구 연수동 [도로명주소] 인천광역시 연수구 먼우금로 218	596, 596-1 연수 푸르지오 3단지	아파트, 근린생활 시설, 업무시설	철근콘크리트조 평슬라브지붕 25층 지5층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5 ~ 7층 각 8층 9 ~ 24층 각 25층	 1,448.25 1,783.69 1,777.69 1,780.24 1,752.47 740.02 1,508.74 1,093.29 753.2 919.56 790.58 752.55 447.38			
1	인천광역시 연수구 연수동	596	대	중심상업지역	1,035.2			
2	"	596-1	대	중심상업지역	1,085.4			
가				(내) 제2층 제시-201호 1,2 소유권 ------- 대지권	 47.42 7.47 ------ 2,120.6	 47.42 7.47	242,000,000	비준가격 공용면적 포함
						배분내역 **토지가격** **건물가격**	 **72,600,000** **169,400,000**	

(주)제일감정평가법인

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2018-08-14]

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
나				제2층 제시-202호 1,2 소유권 ------- 대지권	42.77 6.74 ------ 2,120.6	42.77 6.74	218,000,000 **배분내역** **토지가격 65,400,000** **건물가격 152,600,000**	비준가격 공용면적 포함
다				제2층 제시-203호 1,2 소유권 ------- 대지권	71.71 11.29 ------ 2,120.6	71.71 11.29	357,000,000 **배분내역** **토지가격 107,100,000** **건물가격 249,900,000**	비준가격 공용면적 포함
라				제2층 제시-204호 1,2 소유권 ------- 대지권	73.91 11.64 ------ 2,120.6	73.91 11.64	367,000,000 **배분내역** **토지가격 110,100,000** **건물가격 256,900,000**	비준가격 공용면적 포함

(주)제일감정평가법인

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2018-08-14]

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
마				제2층 제시-205호 1,2 소유권 ------- 대지권	74.81 11.78 ------ 2,120.6	74.81 11.78	372,000,000 **배분내역** **토지가격 111,600,000** **건물가격 260,400,000**	비준가격 공용면적 포함
바				제2층 제시-206호 1,2 소유권 ------- 대지권	127.9 20.14 ------ 2,120.6	127.9 20.14	671,000,000 **배분내역** **토지가격 201,300,000** **건물가격 469,700,000**	비준가격 공용면적 포함
사				제2층 제시-207호 1,2 소유권 ------- 대지권	73.99 11.65 ------ 2,120.6	73.99 11.65	368,000,000 **배분내역** **토지가격 110,400,000** **건물가격 257,600,000**	비준가격 공용면적 포함

(주)제일감정평가법인

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2018-08-14]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
아				제2층 제시-208호 1,2 소유권 ------- 대지권	67.25 10.59 ------ 2,120.6	67.25 10.59	325,000,000 **배분내역** **토지가격** **건물가격**	비준가격 공용면적 포함 **97,500,000** **227,500,000**
자				제2층 제시-209호 1,2 소유권 ------- 대지권	64.51 10.16 ------ 2,120.6	64.51 10.16	312,000,000 **배분내역** **토지가격** **건물가격**	비준가격 공용면적 포함 **93,600,000** **218,400,000**
차				제2층 제시-210호 1,2 소유권 ------- 대지권	62.59 9.86 ------ 2,120.6	62.59 9.86	303,000,000 **배분내역** **토지가격** **건물가격**	비준가격 공용면적 포함 **90,900,000** **212,100,000**

(주)제일감정평가법인

구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2018-08-14]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적(㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
카				제2층 제시-211호 1,2 소유권 ------- 대지권	56 8.82 ------ 2,120.6	56 8.82	271,000,000 **배분내역** **토지가격** **건물가격**	비준가격 공용면적 포함 **81,300,000** **189,700,000**
타				제2층 제시-212호 1,2 소유권 ------- 대지권	44.88 7.07 ------ 2,120.6	44.88 7.07	217,000,000 **배분내역** **토지가격** **건물가격**	비준가격 공용면적 포함 **65,100,000** **151,900,000**
파				제2층 제시-213호 1,2 소유권 ------- 대지권	20.57 3.24 ------ 2,120.6	20.57 3.24	60,000,000 **배분내역** **토지가격** **건물가격**	비준가격 공용면적 포함 **18,000,000** **42,000,000**
	합 계						**₩4,083,000,000**	.-
			이	하	여	백		

(주)제일감정평가법인

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 이 용 상 태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비	8. 임 대 관 계
3. 건물의 구조	6. 토지이용계획 및 공법상제한사항	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

대상물건은 인천광역시 연수구 연수동 소재 '연수역(지하철 수인선)' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트단지 및 숙박시설 등이 혼재되어 있는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

대상물건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(수인선 연수역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬라브지붕 지하5층/지상25층 건물 내 제2층 제시-201호 외 12개호로서,
외 벽 : 대리석 붙임 마감 등,
내 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
창 호 : 강화유리 및 칼라알루미늄시시 창호 등임.

4. 이 용 상 태

기호(가~라) 및 기호(사~파) : 근린생활시설로서 현황 공실인 것으로 조사되었으며,
기호(마,바) : 근린생활시설(상호 : Fitness Healing place)로 이용중임.

5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비

위생 및 급배수설비, 스프링클러, 소화전, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

6. 토지이용계획 및 공법상제한사항

중심상업지역, 중심지미관지구(도시관리계획(용도지구) 입안중), 제1종지구단위계획구역, 지구단위계획구역(2014-07-14), 사업지역기타(택지개발지구), 과밀억제권역<수도권정비계획법>

7. 공부와의 차이

-

8. 임 대 관 계

후첨 "건물이용 및 임대개황도 참조.

9. 기타 참고사항

-

(주)제일감정평가법인

광 역 위 치 도

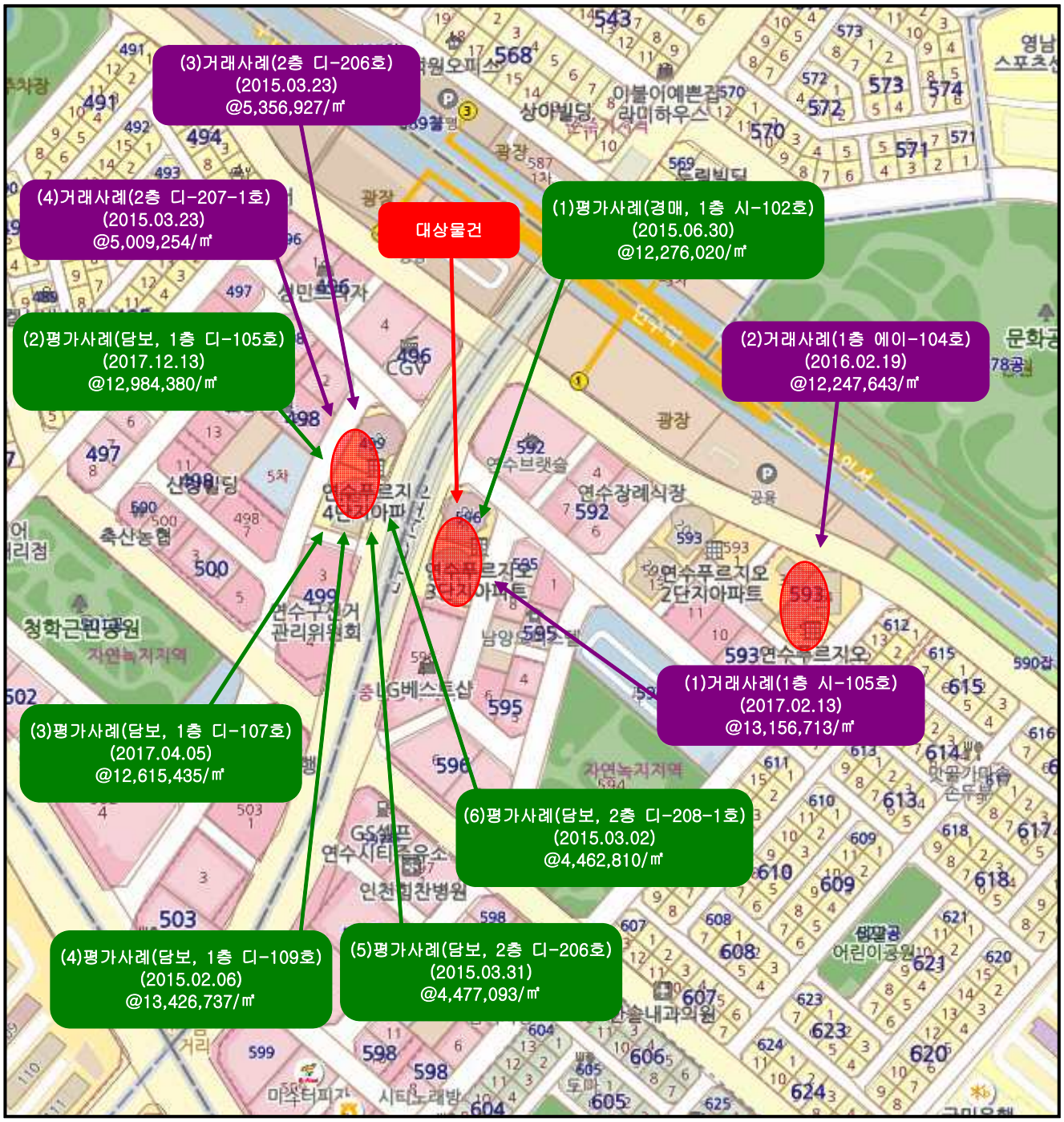
[구분건물]

대상물건 소 재 지	인천광역시 연수구 연수동 596외 1필지 연수푸르지오3단지 제2층 제시-201호 외 12개호

상 세 위 치 도

[구분건물]

대상물건 소 재 지	인천광역시 연수구 연수동 596외 1필지 연수푸르지오3단지 제2층 제시-201호 외 12개호

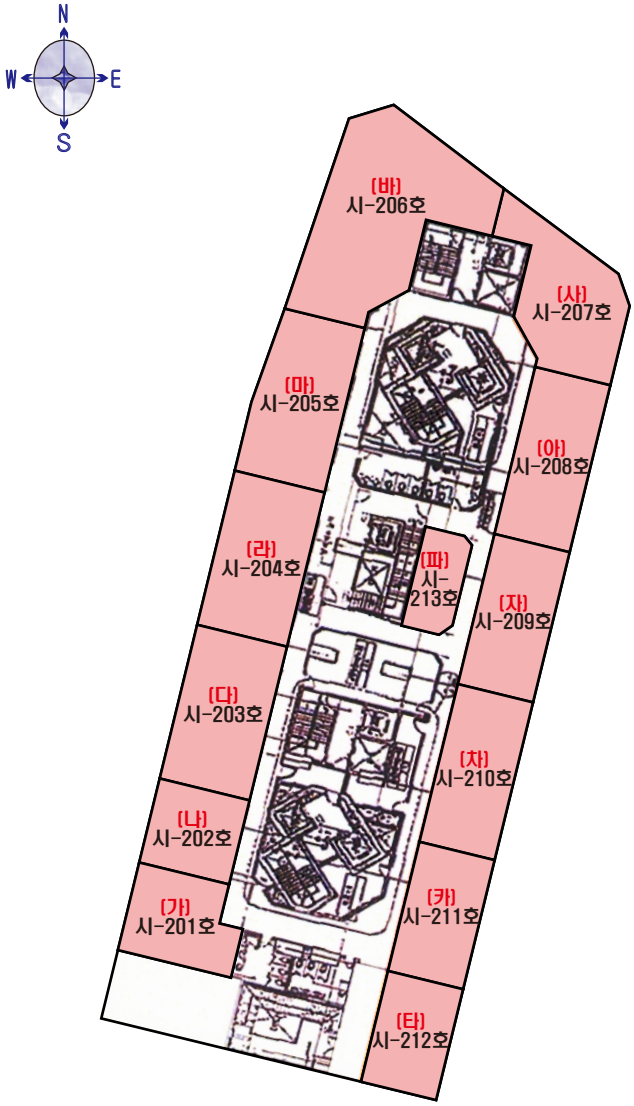


(주)제일감정평가법인

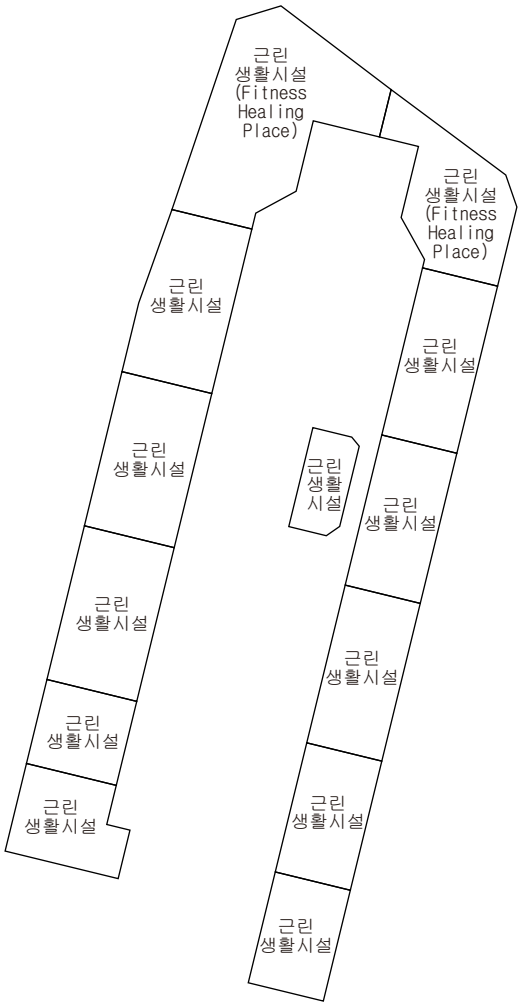
118080914

현 황 도

(건물이용 및 임대개황도)



< 연수푸르지오3단지 제2층 호별배치도 >

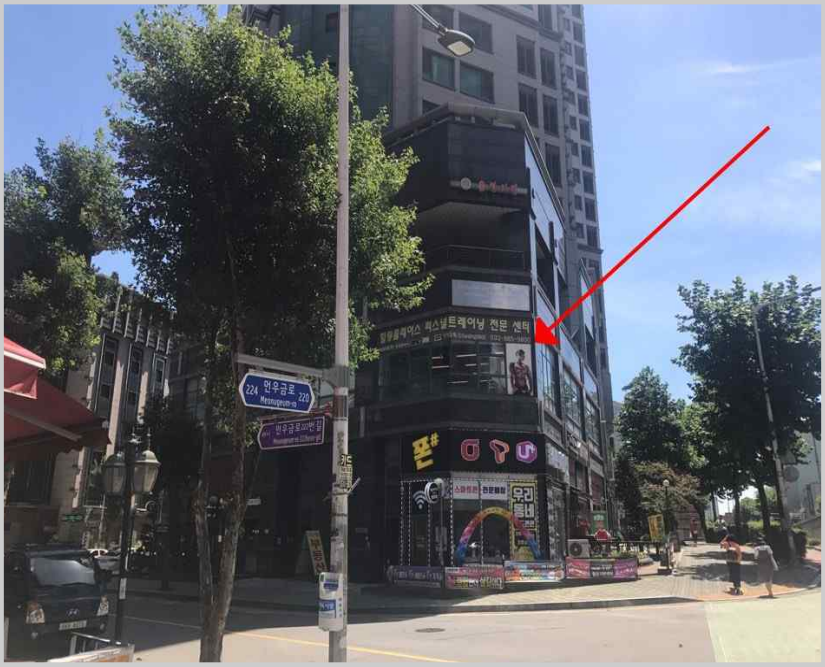


< (가)제시-201호 ~ (파)제시-213호 내부구조도 >

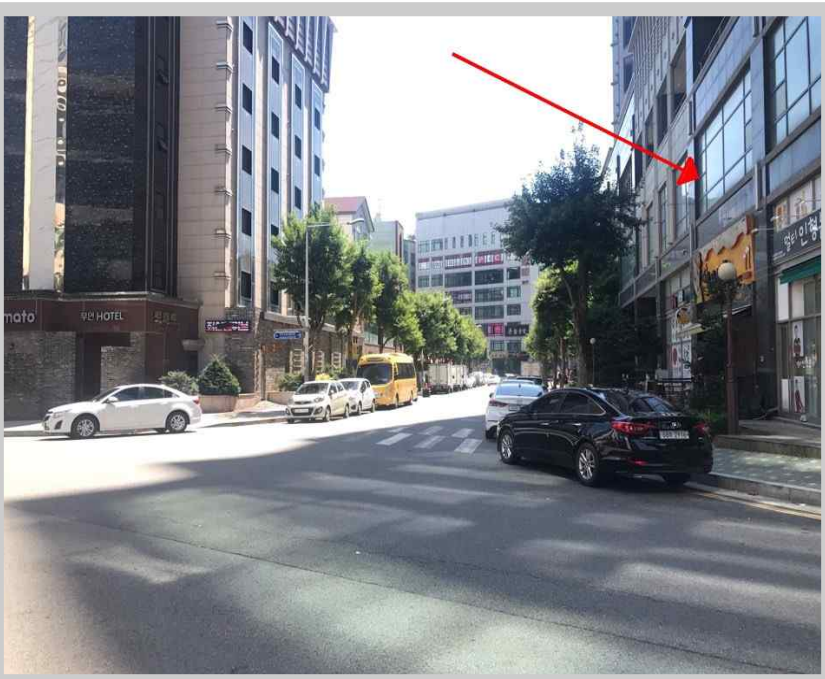
임 대 내 용

구 분	임 차 인	임 대 차 내 역		비 고
		임대보증금	월 임 대 료	
		임 대 미 상		
		₩	₩	
		₩	₩	
합 계		₩	₩	

사 진 용 지



【 대상물건이 속한 건물 외부전경 】



【 주위환경 】

사 진 용 지

【 일련번호(가) 】

【 일련번호(나) 】

사 진 용 지

【 일련번호(다) 】

【 일련번호(라) 】

사 진 용 지

【 일련번호(마) 】

【 일련번호(바) 】

사 진 용 지

【 일련번호(사) 】

【 일련번호(아) 】

사 진 용 지

【 일련번호(자) 】

【 일련번호(차) 】

사 진 용 지

【 일련번호(카) 】

【 일련번호(타) 】

사 진 용 지

【 일련번호(파) 】

【 복도 전경 】

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 118080914호

북금제1차유동화전문유한회사 귀하

一金사백일십만오천이백원整 (₩4,105,200.-)

1. 2018.08.09자로 의뢰하신 『인천광역시 연수구 연수동 596 연수프르지오3단지 2층 C-201호 외 12개호 소재 구분건물』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 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	3,611,400	1,145,000 + (3,083,000,000 x 8/10,000) ≒3,611,400
나. 여 비	90,400	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	-	
공 부 발 급 비	15,000	
기 타 실 비	16,000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	121,400	
합 계	3,732,000	
부 가 가 치 세	373,200	
총 계	4,105,200	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩4,105,200.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.
※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (118080914) 로 해주시기 바랍니다.

★ 계 좌 번 호 ★

국민,서초동 079-25-0004-915 예금주: (주) 제 일 감 정 평 가 법 인
기업,방배동 073-045049-04-014 예금주: (주) 제 일 감 정 평 가 법 인
농협,방배 081-01-172363 예금주: (주) 제 일 감 정 평 가 법 인
신한,방배동 269-05-020802 예금주: (주) 제 일 감 정 평 가 법 인

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
대표이사 류 종 억

(TEL : 02-3019-1200 FAX : 02-3019-1234~8)