

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	대한토지신탁주식회사
건 명	서울특별시 구로구 고척동 50-77 외
감정서번호	2014. 07. 31 가람 0514-07-29006



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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)가람감정평가법인 동부지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
 TEL:031)707-5733 FAX:031)707-5766

(주)가람감정평가법인

우)463-828 경기도 성남시 분당구 서현동 249-3 대정빌딩 6층
E-Mail : kaaram04@kapaland.co.kr 홈페이지 : http://www.kaaram.com

Tel. 031)707-5733
FAX. 031)707-5766

문서번호 : 가람0514-07-29006

시행일자 : 2014. 07. 30

수 신 : 대한토지신탁주식회사

참 조 :

제 목 : 감 정 의 례 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처 리 과			공		
담 당 자			람		

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2014-07-29일자로 우리 법인에 의뢰하신 『서울특별시 구로구 고척동 50-77 외 』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부

(주)가람감정평가법인 동부지사장

수수료 청구서

평가서번호 : 가람 0514-07-29006호
2014.07.30

대한토지신탁주식회사 귀하

一金參拾九萬八千貳百圓整 (₩398,200.-)

2014.07.29일자 우리 법인에 의뢰하신 서울특별시 구로구 고척동 50-77 외 1에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 감정평가업자의 보수에관한기준에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
평가수수료		₩313,190	(152,900,000x(11/10,000)+145,000) ≈313,190
실	여 비	30,000	
	토지조사비		
	물건조사비		
	공부발급비	6,100	
비	기 타 실 비	13,000	
	소 계	49,100	
특별용역비			
공 급 가 액		362,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		36,200	
합 계		₩398,200	
기납부 착수금			
정 산 청 구 액		₩398,200	

※ 송 금 처 ※

(주)국민은행 584101-01-044454 예금주: (주)가람감정평가법인동부지사

◆ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서 번호(0514-07-29006)로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서 발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-0000)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 동부지사장

대표전화 : 031)707-5733 팩 스 : 031)707-5766

법 인 사 업 자 등 록 번 호 : 129-85-29149

(토지)감정평가표

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

감정평가사

신 지혜




감정평가액	一金壹億五阡貳百九拾萬圓整 (₩152,900,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁주식회사		감정평가목적	일반거래		
채무자	-		제출처	대한토지신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2014.07.30	2014.07.29~2014.07.30	2014.07.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	53	토지	53	-	152,900,000
			이	하 여 백		
	합계					₩152,900,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사					

정 다 정



토지 입지분석 및 개별요인 분석표

소재지	서울특별시 구로구 고척동 50-77, 50-111	
지리적 위치	본 건물은 서울특별시 구로구 고척동 소재 "고척1동 주민센터" 북동측 인근에 위치함.	
주위 환경	본 건물 주위는 주택, 공장, 상가 등이 혼재하는 지대로서 전반적인 주위환경은 보통임.	
교통 상황	본 건물까지 차량 진입·출입 가능하며, 북서측 근거리에는 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.	
형상 지세	공히 인접 필지와 등고 평탄한 부정형의 토지임.	
이용 상황	공히 나지상태임.	
접면도로상황	본 건물 기호 1 토지는 맹지이고, 기호 2 토지는 남측 끝으로 노폭 약 10미터의 도로 끝에 접함.	
토지이용계획 및 공법상제한 사항	기호1	도시지역, 준공업지역, 도로(접합), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 공항소음피해예상지역(3종구역), 장애물제한표면구역(진입표면)임.
	기호2	도시지역, 준공업지역, 도로, 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 공항소음피해예상지역(3종구역), 장애물제한표면구역(진입표면)임.
공부와외 차이 및 기타	없음.	
제시외 물건	없음.	
주위 전 경		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 서울특별시 구로구 고척동 소재 “고척1동 주민센터” 북동측 인근에 위치한 토지로서 일반거래(매각)을 목적으로 하는 평가이며, 담보 등 기타 목적으로는 사용할 수 없고, 평가 목적을 달리할 경우 감정평가액이 달라질 수 있음.

2. 감정평가의 근거

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

3. 감정평가 대상물건

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	개별공시지가 (원/㎡)
1	고척동 50-77	18.0	대	준공업지역	2,356,000
2	고척동 50-111	35.0	대	준공업지역	2,072,000
합계		53.0			

4. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 방법

본 건은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련법령에 근거하여 당해 토지와 용도, 주위환경 및 이용가치가 유사한 인근 표준지의 공시지가를 기준으로 공시 기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 참작하고 표준지와 대상 토지의 위치·교통·지형·환경·객관적 가치에 영향을 미치는 지역요인 및 개별요인의 우열비교분석 및 인접토지와와의 상관관계, 기여도 등과 인근의 지가수준을 종합적으로 고려하여 평가하였음.

6. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 가격조사 완료일인 2014년 07월 30일로 함.

7. 임대관계 등

미상임.

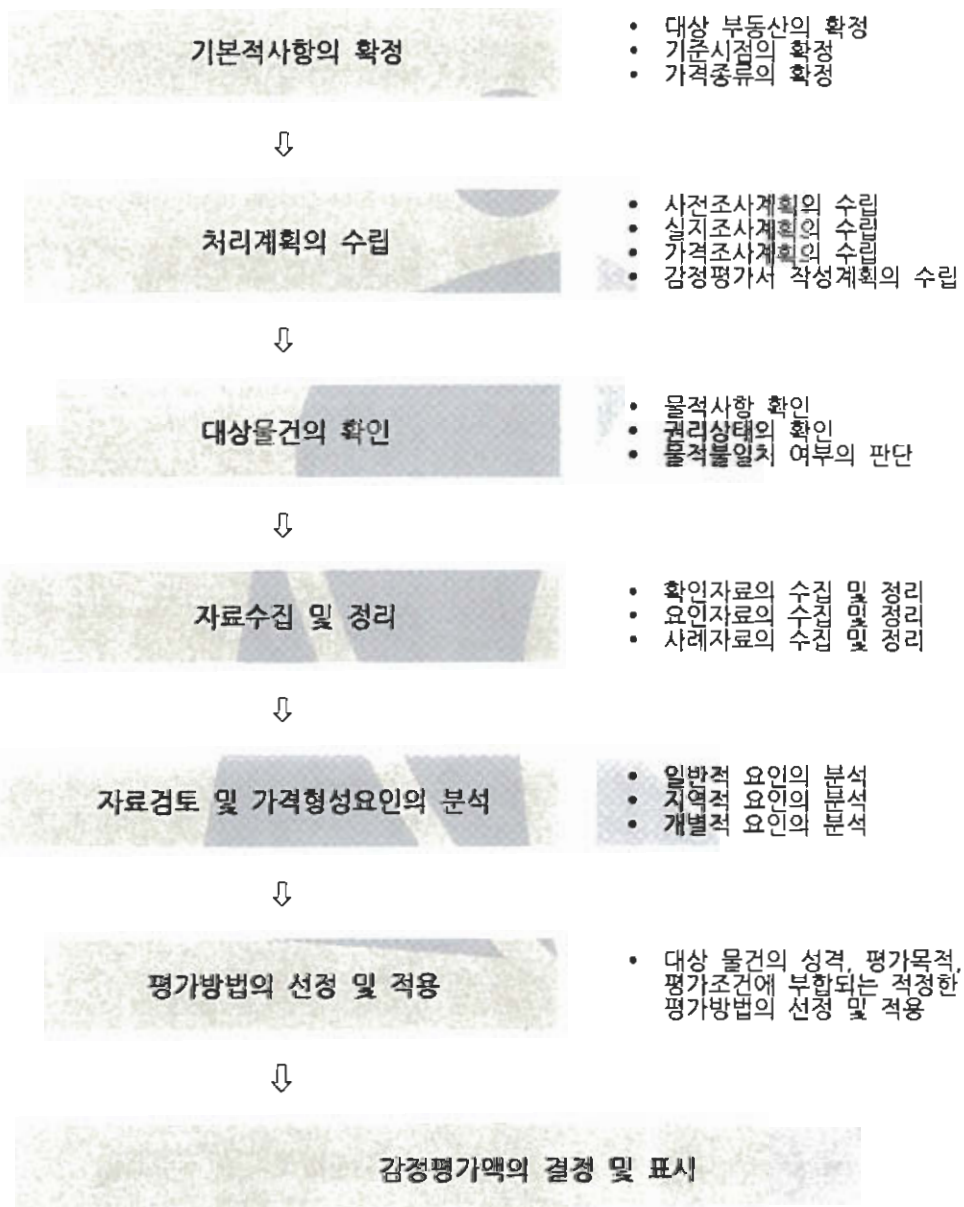
8. 기타 참고사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가의 절차

본 감정평가보고서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제 8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 산출근거

1. 비교 표준지 선정

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반가액 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

구분	본 건 기호1	본 건 기호2	표준지	지 번 도
소재지	고척동 50-77	고척동 50-111	고척동 43-41	
면적(㎡)	18.0	35.0	518.0	
지목	대	대	대	
용도지역	준공업지역	준공업지역	준공업지역	
이용상황	공업나지	공업나지	상업용	
도로조건	맹지	소로한면	소로한면	
형상 지세	부정형 평지	부정형 평지	사다리 완경사지	
공시지가 (원/㎡)	2,356,000	2,072,000	3,000,000	
공시기준일	2014.01.01	2014.01.01	2014.01.01	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점수정

가. 지가변동률

기 간	용도지역별	비고
	서울특별시 구로구 공업지역	
2014.01.01 ~ 2014.06.30	0.519%	2014년 06월 누계
2014.06.01 ~ 2014.06.30	0.109%	2014년 06월 지가변동률
누 계 (2014.01.01 ~ 2014.07.30)	0.629%(1.00629배)	$(1 + 0.00519) \times (1 + 0.00109 \times 30/30)$

2014년 07월 이후는 미고시로 2014년 06월 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

나. 생산자물가상승률 (기준일 2010년 = 100)

$$\frac{2014\text{년 } 06\text{월}}{2013\text{년 } 12\text{월}} = \frac{105.60}{105.36} \approx 1.00228(0.228\%)$$

다. 적용 시점수정치

결정의견	생산자물가상승률은 거시경제지표로서 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 당해 지역의 지가변동 추이가 적절히 반영된 지가변동률을 시점수정치로 적용함.
적용 시점수정치	1.00629배

3. 지역요인의 비교

결정의견	본 건은 비교 표준지와 인근지역에 위치하여 지역요인이 동일함.
지역요인 비교치	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인의 비교

가. 개별요인의 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
		공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적,형상 등	면적
		형상
		고저
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타 규제
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타

나. 개별요인의 비교치

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	0.85	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.595
2	1.00	1.00	1.00	0.70	0.78	1.00	0.546
결정 의견	본 건 기호1은 표준지와 비교하여 가로조건, 획지조건에서 열세함. 본 건 기호2는 표준지와 비교하여 획지조건, 행정적조건에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 건설교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 그 밖의 요인 보정치의 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}$$

다. 그 밖의 요인 보정을 위한 조사, 분석 자료

1) 본 건의 최근 3년간 개별공시지가

구분	2012년	2013년	2014년
기호 1	2,300,000	2,320,000	2,356,000
기호 2	2,020,000	2,040,000	2,072,000

2) 인근 토지의 호가 수준

용도지역	주위환경	표준적 이용	점면도로 등	호가수준(원/㎡)	비고
준공업지역	주택, 공장, 상가 등이 혼재하는 지역	대	소로변	3,600,000 ~ 3,900,000원	인근 중개사무소 등 탐문조사

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 평가전례

일련 번호	소재지	용도지역 이용상황	도로 조건	단가 (원/㎡)	평가년도 개별지가(원/㎡)	격차율	기준 시점	비고
a	구로구 고척동 50-59	준공업 공업용	소로 한면	3,560,000	2,370,000 (2012년)	1.50	'12.11.09	담보
b	구로구 고척동 50-108	준공업 주상용	세로 (불)	2,600,000	1,840,000 (2012년)	1.41	'12.11.14	담보

4) 매매사례(등기사항전부증명서 및 KAIS 기준)

일련 번호	소재지	용도지역 이용상황	도로 조건	토지면적(㎡)	거래가액 (천원)	단가 (원/㎡)	매매 시점
A	구로구 고척동 50-77 (본 건 기호1)	준공업 공업나지	맹지	18.0	55,000	3,056,000	'06.04.07
B	구로구 고척동 76-11	준공업 공업용	세로 (불)	542.0	1,700,000	3,137,000	'13.06.17

5) 기타참고자료(경매동향)

구분	서울시 구로구			비고
	유형별	낙찰률(%)	낙찰가율(%)	
경매동향	대지	26.32(10/38)	64.78	최근 1년 평균
	공장	25.00(1/4)	53.20	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 비교사례 기준 그 밖의 요인 보정치의 산출

1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	기호 a
비교사례 선정의견	상기 비교사례 중 용도지역이 유사하며, 지리적으로 근접하고, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 사례를 선정하였음.

2) 비교사례 기준 대상 토지가격

전례기호	단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	토지가격(원/㎡)
a	3,560,000	1.00	1.01344	1.00	0.772	2,785,257
사정보정	본 비교사례는 거래당사자간의 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례로 판단됨.					
시점수정	2012.11.09 ~ 2014.07.30까지 용도지역별 지가변동률을 적용하여 산정함.					
지역요인	대상 토지는 비교사례와 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.					
개별요인	대상 토지는 비교사례와 비교하여 획지조건, 행정적조건 등에서 열세함.					

3) 표준지공시지가 기준 그 밖의 요인 보정 전 대상 토지가격

기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	토지가격(원/㎡)
2	3,000,000	1.00629	1.00	0.546	1,648,303

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

기호	①-비교사례 기준가격(원/㎡)	②-공시지가 기준가격(원/㎡)	보정치의 산출(① / ②)
2	2,785,257	1,648,303	1.69

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

결정의견	본 건 주변의 지가수준 및 거래동향, 본 건의 매매로서의 환가성, 당해지역의 지가추이, 본 건 및 인근의 매매사례, 평가전례 등 토지가격에 영향을 미칠 수 있는 가격형성상의 제요인 등을 종합참작하고, 상기의 그 밖의 요인 보정치 산출을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.
그 밖의 요인 보정치	1.70

6. 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시정수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,000,000	1.00629	1.00	0.595	1.70	3,053,587	3,050,000
2	3,000,000	1.00629	1.00	0.546	1.70	2,802,115	2,800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	결정가격(원)	비고
기호 1	18.0	3,050,000	54,900,000	-
기호 2	35.0	2,800,000	98,000,000	-
합계	53.0	-	152,900,000	

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본 감정평가액은 공시지가, 인근 시세, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가전례 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 물건의 시장성 등 평가목적에 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

토지 감정평가 명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 구로구 고척동	50-77	대	준공업지역	18	18	3,050,000	54,900,000	
2	"	50-111	대	준공업지역	35	35	2,800,000	98,000,000	
	합 계							₩152,900,000.-	
				이	하	여	백		

광역위치도



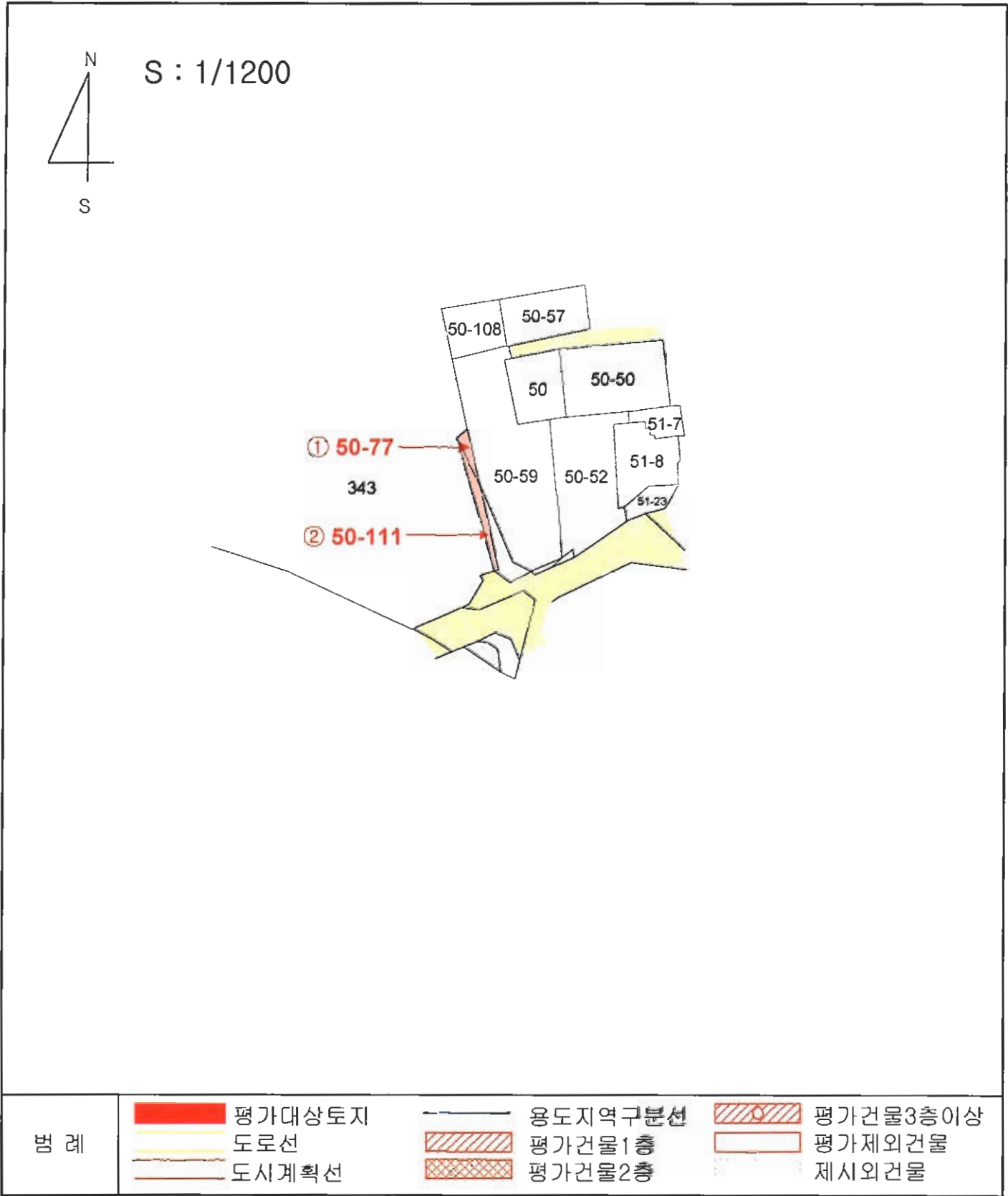
위 치 도

소재지

서울특별시 구로구 고척동 50-77 외



지 적 도



사 진 용 지



본 건 전경1(남측에서 촬영)



본 건 전경2



주위 전경1



주위 전경2