

감정평가서

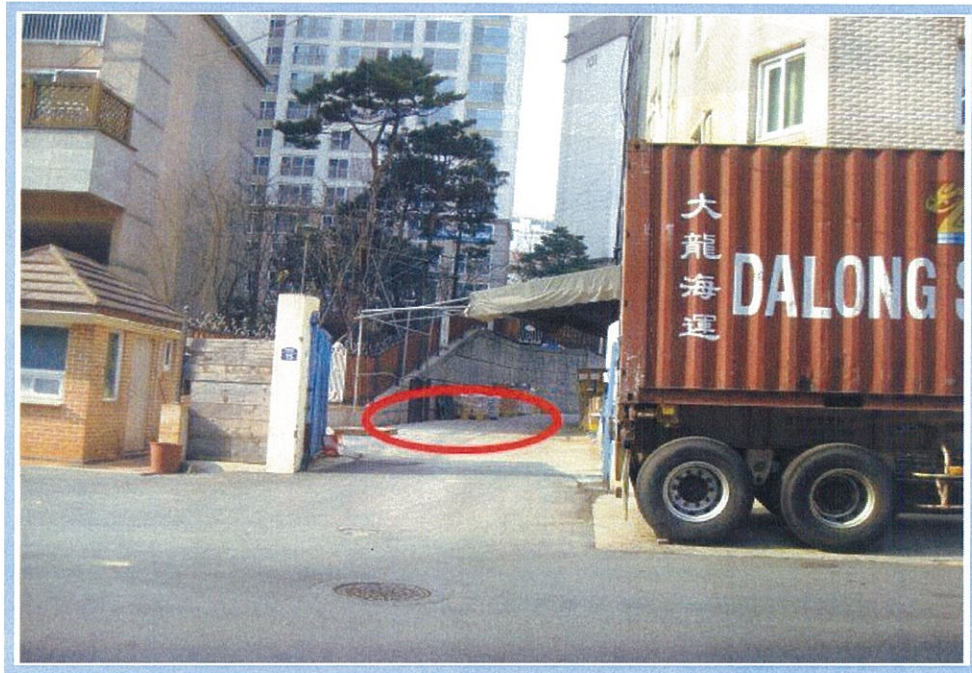
Appraisal Report

서울특별시 구로구 고척동 50-77 외 소재 토지

NA2014-0228-0018

2014-05-26

대한토지신탁(주)



대표이사 황 인 선 (인)

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에
사용하거나 타인(의뢰인 또는 당보감정평가 시 확인
은행이 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.



나라감정평가법인

전화:02)737-8871

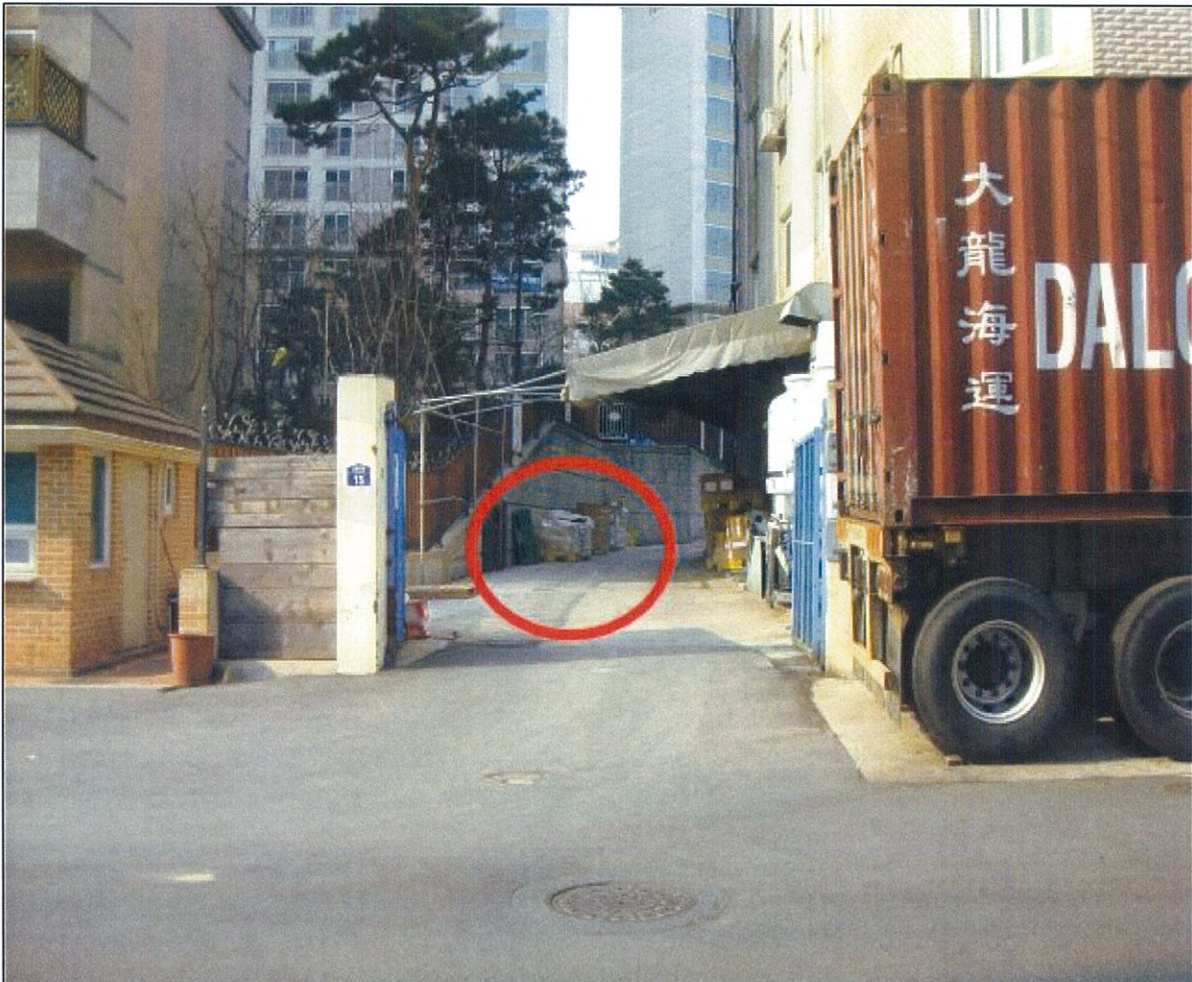
전송:02)739-2871



신뢰받는 감정평가법인

(주)나라감정평가법인

사 진 용 지



남측 촬영



(토지)감정평가표

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

감정평가사
박정주

서

서

서 (인)

감정평가액	—금일억오천사백일십사만원整 (₩154,140,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가 목 적	일반거래(매각)		
채무자	—		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 또는 대상업체명	대한토지신탁(주)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	토지 등기사항전부증명서		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2014.05.20	2014.03.04~ 2014.05.20	2014.05.26	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	53	토지	53	—	154,140,000
		이	하	여	백	
합 계						₩154,140,000.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자 감 정 평 가 사</p> <p>노 꽃 분 이 (인)</p>					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 구로구 고척동 소재 “고척프라자” 남측 인근에 소재하는 부동산(토지)으로서, 일반거래(매각)를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가 조건

없음.

4. 감정평가의 방법

(1) 본 감정평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

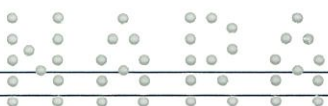
(2) 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 가액으로 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2014년 05월 20일자 임.

6. 그 밖의 사항

본건은 일반거래(매각)를 목적으로하는 감정평가로서, 담보 등 기타 목적으로는 사용할 수 없으며, 평가목적을 달리할 경우 감정평가액의 변동이 있을수 있음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 2

II. 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	2013년 개별지가 (원/㎡)
1	고척동 50-77	대	18	나지	준공업	맹지	부정형 평지	2,320,000
2	"50-111	대	35	나지	준공업	소로한면	부정형 평지	2,040,000
합계			53					

III. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용함.

2. 비교표준지의 선정

(1) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(2) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2014. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#1	고척동 43-41	대	518	상업용	준공업	소로한면	사다리 완경사	3,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 3

3. 시점수정

(서울시 구로구 공업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2014.01.01 ~ 2014.03.31	0.436	2014년도 03월 누계
2014.03.01 ~ 2014.03.31	0.152	2014년 03월 지가변동률
누 계 (2014.01.01 ~ 2014.05.20)	1.00682	$(1 + 0.00436) \times (1 + 0.00152 \times 50/31) \div 1.00682$

※ 2014년 4월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2014년 3월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바 지역요인은 동일함.(1.00)

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

◆ 공업지대		
조 건	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도 전용 인입선, 전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경	동력자원, 공업용수, 공장배수, 지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 4

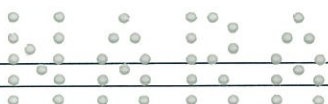
(2) 개별요인 비교치 결정

① [기호 1토지] - 비교 표준지 : #1

◆ 공업지대		
구 분	격차율 (표준지대비)	비 교 세 부 내 용
가로조건	1.00	가로의 폭, 구조 등의 상태에서 유사함.
접근조건	1.00	교통시설과의 거리 등에서 유사함.
환경조건	1.00	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 등에서 유사함.
획지조건	0.60	도로접면, 형상 등에서 본건이 열세임.
행정적조건	1.00	행정상의 조장 및 규제정도 등에서 유사함.
기타조건	1.00	장래동향, 기타 등에서 유사함.
격 차 율	0.60	

② [기호 2토지] - 비교 표준지 : #1

◆ 공업지대		
구 분	격차율 (표준지대비)	비 교 세 부 내 용
가로조건	1.00	가로의 폭, 구조 등의 상태에서 유사함.
접근조건	1.00	교통시설과의 거리 등에서 유사함.
환경조건	1.00	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 등에서 유사함.
획지조건	0.65	도로접면, 형상 등에서 본건이 열세임.
행정적조건	0.85	본건은 도시계획시설 도로저촉인바, 본건이 열세임.
기타조건	1.00	장래동향, 기타 등에서 유사함.
격 차 율	0.55	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 5

6. 기타요인 보정

1) 거래사례

기 호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
#1	고척동 50-77 (본건)	대 건물	18 -	준공업 (나지)	3,060,000	55,000,000	2006.04.07

※ 토지단가(유효자리 3자리) = 거래가액/토지면적

(2) 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적 기준시점
#1	고척동 50-108	대	132	준공업 (주상용)	2,600,000	343,200,000	담보 2012.11
#2	고척동 50-59	대	661	준공업 (공업용)	3,560,000	2,353,160,000	담보 2012.11
#3	고척동 43-35	대	251	준공업 (상업용)	2,600,000	652,600,000	담보 2012.03

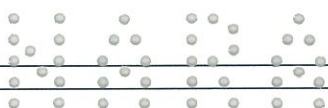
※ 토지단가 = 토지평가액 / 토지면적

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

인근 공업용지	@2,800,000 ~ 3,100,000원/㎡내외 수준인 것으로 조사됨
---------	---

(4) 기타요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 70%를 상향 보정함.(1.70)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 6

7. 토지가액 결정

(1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,000,000	1.00682	1.00	0.60	1.70	3,080,869	3,080,000
2	3,000,000	1.00682	1.00	0.55	1.70	2,824,130	2,820,000

(2) 토지가액 결정

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	18	3,080,000	55,440,000	
2	35	2,820,000	98,700,000	
합계	53		154,140,000	

IV. 감정평가액 결정 의견

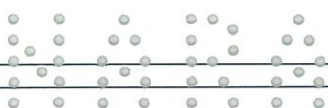
1. 감정평가액 : ₩154,140,000.-

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감 정 평 가 액 (원)	비 고
토 지	53	-	₩154,140,000.-	

2. 결정 의견

상기 평가사례와 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.



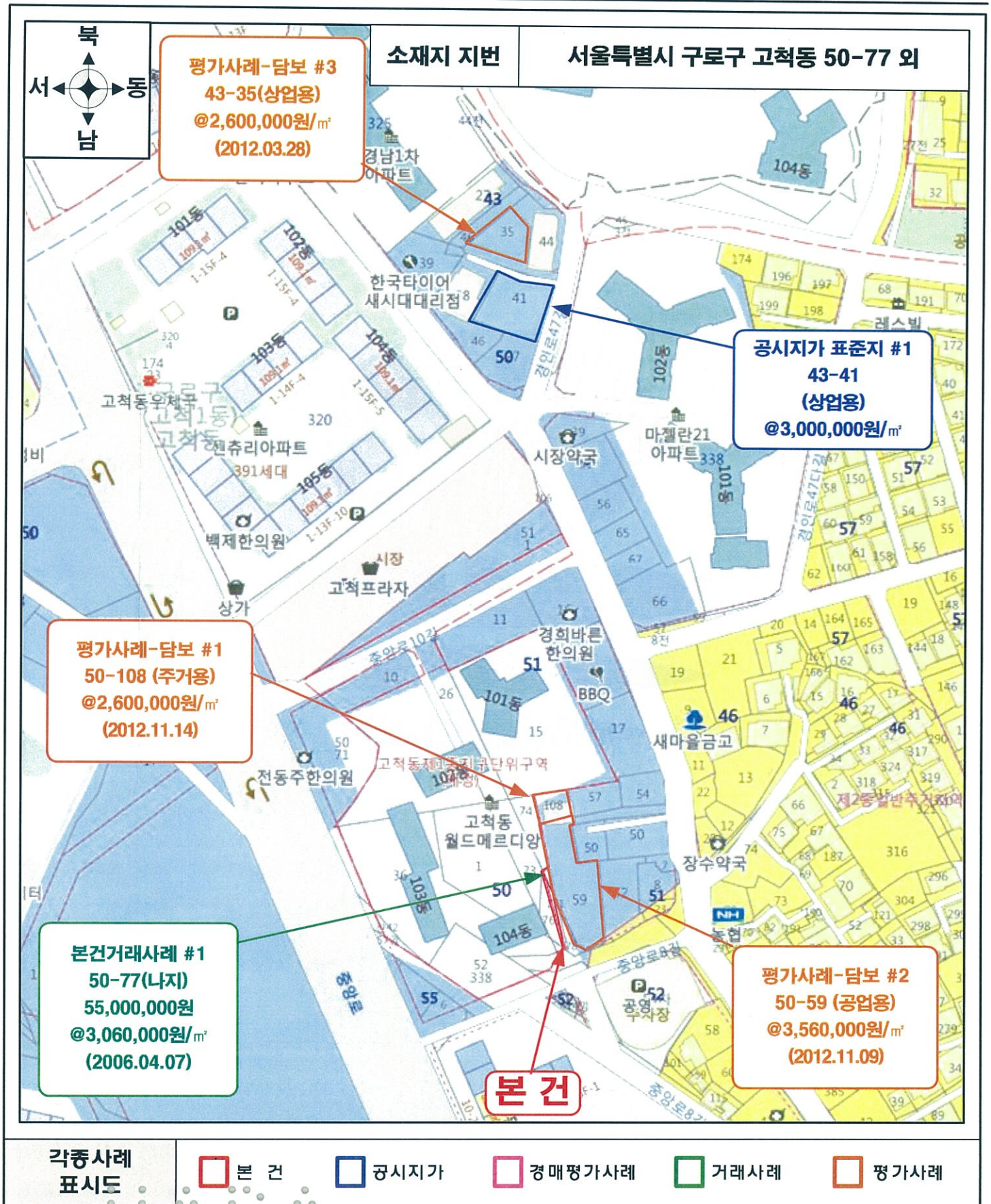
(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지 지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가	금액	
1	서울특별시 구로구 고척동 50-77	대	준공업지역	18	18	3,080,000	55,440,000	
2	" 50-111	대	준공업지역	35	35	2,820,000	98,700,000	
	합계						₩154,140,000.-	
		이	하	여	백			

광역위치도



위 치 도



입 지 조 건 요 항 표

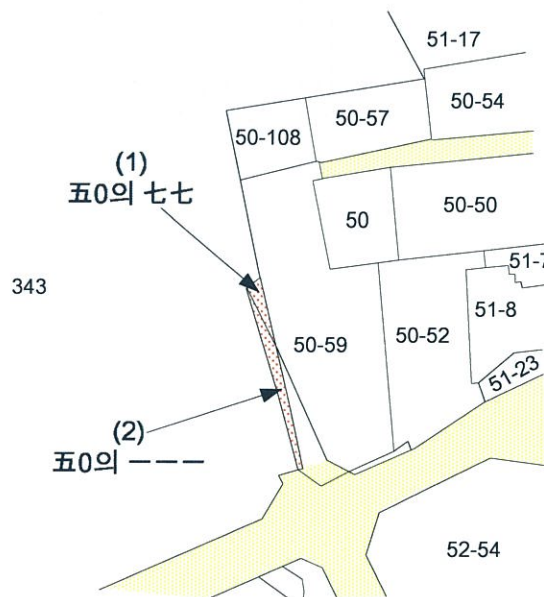
기 재 사 항	기 재 재 항 목
지 리 적 위 치	본건은 서울특별시 구로구 고척동 소재 “고척프라자” 남측 인근에 위치함.
간 선 도 로 상 황	본건이 소로변에 접하며, 서측으로 중앙로, 남측으로 경인로가 소재함.
전 철 역 과 의 거 리	남동측으로 마을버스로 5분여 거리에 지하철1호선 “구일역” 이 소재함.
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 서측으로 도보로 1~2분여 거리에 버스정류장이 소재함.
주 위 환 경	본건 인근은 주택, 다세대주택, 공장, 상가 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경 무난함.



토 지 상 황 요 항 표

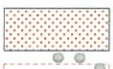
기 재 사 항	기 재 항 목
형 태	기호 1),2) 공히, 인접필지와 등고평탄한 부정형의 토지임.
이 용 상 황	기호 1),2) 공히, 나지상태임.
인접도로 상태	1)토지는 맹지이며, 2)토지는 남측 끝으로 노폭 약 8미터의 도로의 끝에 접함.
도 시 계 획 및 기타 공법관계	1) 준공업지역, 도로(접함), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 공항소음피해예상지역(3종구역), 장애물제한표면구역(진입표면). 2) 준공업지역, 도로, 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 공항소음피해예상지역(3종구역), 장애물제한표면구역(진입표면).
제 시 외 물 건	—
공부와외 차이 기 타 사 항	—

[축척 = 1/1,200]



범

례



평가대상토지



평가건물1층



평가건물2층



평가건물3층이상

제 사 외



평가제외건물



도로



계획도로선

용도지 구분선



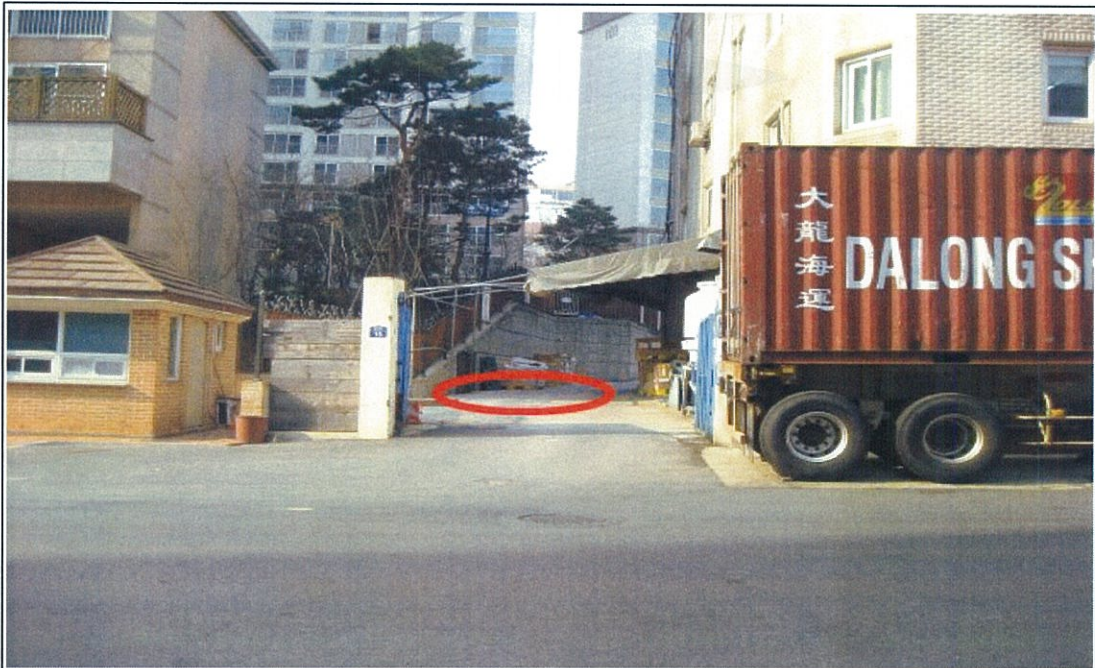
신뢰받는 감정평가법인

(주)나라감정평가법인

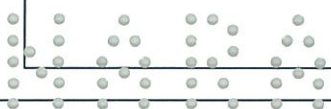
사 진 용 지



기호 1)토지 / 남측 촬영



기호 2)토지 / 남측촬영



사 진 용 지



서측 촬영



동측 촬영

