


감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 대한토지신탁(주)
건명	경기도 부천시 원미구 심곡동 175-29 "토지"
감정평가서번호	DA154-022403

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.



대표이사 김재철 (인)

137-940 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

(토지)감정평가표

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

감정평가사 김이건 (인)

감정평가액	金칠억이천오백칠십육만원整(W725,760,000.-)			
의뢰인	대한토지신탁(주)	감정평가목적	일반거래(공매)	
채무자	-	제출처	대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지)	기준시점	조사기간	작성일
		2015.02.25.	2015.02.25	2015.03.04.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	129.6	토지	129.6	5,600,000	725,760,000
	합계					<u>₩725,760,000.-</u>
		-	이	하	여	백

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)
------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 원미구 심곡동 소재 "부천역" 북서측 인근 일반상업지역내에 위치하는 토지로서 대한토지신탁(주)의 일반거래(공매) 목적을 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치 및 기준시점

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2015.02.25.임.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가방법을 적용하고 있음.

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가 기준법"
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.
3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
4. 본건 일련번호(1) 토지는 집합건축물대장상 175-6외 7필지와 관련된 필지 중 하나의 필지이나 귀 요청에 의거 이에 구매됨 없이 개별 토지만의 평가를 하였던 바, 업무진행시 참고바람.
5. 본건 일련번호(1) 토지 지상에는 건축물(철골구조, 외부계단 (각층 15.39㎡))이 소재하여 토지의 사용·수익에 영향을 미치고 있으나, 귀 요청에 의거 이에 구매됨이 없이 토지만을 평가하였는 바, 업무진행시 참고바람.

V. 그 밖의 사항

1. 본건은 인접필지(175-6, 175-7, 175-8, 175-18, 175-19, 175-23, 175-28, 175-29)와 관련지번으로 집합건축물대장상 등재되어 있으나, 해당필지(175-29)는 토지 등기사항전부증명서상 별개의 토지로 소유권 관계가 되어 있음.
2. 본건은 인접필지(175-6, 175-7, 175-8, 175-18, 175-19, 175-23, 175-28, 175-29)와 관련지번으로 집합건축물대장상 부천시건축과-1520(04.2.6)호 위락시설 용도변경에 따른 증축사용승인에 의거 심곡동 175-29번지 추가 등재 직권정리 되었으며, 원미구도시건축과-39817(11,11,11)호 증축 및 용도변경으로 900호 문화 및 집회시설(음악당)에서 901호~952호 업무시설(오피스텔)로 용도변경 및 전유부분할 된 상태임.

※ 문의기관 및 담당자

- 부천시청 건축과 변종선주무관(032-625-3531)
- 원미구청 건축과 고만석주문관(032-625-5182)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

I. 대상물건 개요

소재지	경기도 부천시 원미구 심곡동 175-29			
토 지	이용상황	용도지역	면적 (㎡)	비고
	상업용	일반상업지역	129.6	

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2015.01.01.]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
41195- 191(A)	심곡동 383-1	443	대	일반상업	정방형	부천역 북서측 인근	8,390,000
			상업용	광대소각	평지		

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2015.01.01. ~ 2015.02.25.
- 대상지역 : 부천원미구
- 용도지역 : 상업지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2015.01.01. ~ 2015.01.31.	0.320%	1월까지 누계
2015.02.01. ~ 2015.02.25.	$0.320\% \times 25/31$	1월 지가변동률 : 0.320%
누 계	0.579% (1.00579)	$(1+0.00320) \times (1+0.00320 \times 25/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2015년 2월 지가변동률이 발표되지 않아 2015년 1월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (상업지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자투형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	(A)심곡동 383-1	0.92	1.00	0.98	0.65	1.00	1.00	0.586
	비교표준지 대비 가로조건 및 환경조건, 획지조건에서 열세함.							

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적
		건물		이용상황			기준시점
1	심곡동 176-10	대	317.4	일반상업	3,253,350,000	10,250,000	담보
		건물	1,401.93	상업용			2014.08.14
2	심곡동 175-13	대	277	일반상업	2,936,200,000	10,600,000	담보
		건물	971.31	상업용			2012.11.30
3	심곡동 394-11	대	506.1	일반상업	1,948,485,000	3,850,000	담보
		건물	101.5	상업나지			2014.08.14
4	심곡동 386-1	대	243.4	일반상업	1,158,584,000	4,760,000	경매
		건물	757	상업용			2014.01.07
5	심곡동 388-10	대	47.23	일반상업	162,943,500	3,450,000	경매
		-	-	상업나지			2015.02.05

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			
1	심곡동 169-5	대	341.2	일반상업	3,000,000,000	8,380,000	2014.03.02
		건물	828.1	상업용			
	건물가격 산정 : $828.1 \times 168,000(600,000 \times 14/50) = 139,120,800\text{원}$ 토지가격 배분 : $\{ 3,000,000,000 - 139,120,800 = 2,860,879,200 \} \div 341.2 = 8,380,000\text{원/㎡}$						
2	심곡동 391-23	대	186.1	일반상업	760,000,000	2,940,000	2014.04.07
		건물	417.1	주거용			
	건물가격 산정 : $417.1 \times 510,000(750,000 \times 34/50) = 212,721,000\text{원}$ 토지가격 배분 : $\{ 760,000,000 - 212,721,000 = 547,279,000 \} \div 186.1 = 2,940,000\text{원/㎡}$						

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가격을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
일반상업	광로변	상업용	10,000,000 ~ 12,000,000	

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2014.01.01.]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	심곡동 175-29	대	129.6	7,914,000	1,025,654,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
대지	원미구	최근1년	82.98	4	11건중 4건낙찰

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

평가사례기준 대상토지가액	=	평가사례	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인
공시지가기준 대상토지가액	=	공시지가	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인

(2) 평가사례의 채택

평가사례중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례(5)을 선택하였음.

(3) 평가사례를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점㉠ 수정	지역㉡ 요인	개별㉢ 요인	산정단가 (원/㎡)
1	5	3,450,000	1.00217	1.00	1.688	5,836,000

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #5	2015.02.05. ~ 2015.02.25.	상업지역	0.217% (1.00217)

㉡ 지역요인

대상토지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

㉔ 개별요인

대상토지 일련번호	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	5	1.35	1.25	1.25	0.80	1.00	1.00	1.688
	사례대비 가로조건 및 접근조건, 환경조건에서 우세이나, 획지조건에서 열세함.							

(4) 공시지가를 기준한 대상토지가액

대상토지 일련번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	A	8,390,000	1.00579	1.00	0.586	4,945,000

(5) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

대상토지 일련번호	평가사례 기준 가액(원/㎡)	공시지가 기준 가액(원/㎡)	산출 보정치	결정 보정치
1	5,836,000	4,945,000	1.18	1.15

마. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지 가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 그 밖의 요인으로 1.15의 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

7. 토지단가의 결정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	8,390,000	1.00579	1.00	0.586	1.15	5,686,758	5,600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	129.6	5,600,000	725,760,000	

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 비교 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		
2	삼곡동 391-23	대	186.1	일반상업	760,000,000	2014.04.07
		건물	417.1	주거용		

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 주변시세 등을 감안할 때 적절한 가격에 거래된 것으로 판단되어 비교 거래사례 2를 사례자료로 채택함.

3. 사정보정

비교 거래사례는 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정요인 없음.(1.00)

4. 비교 거래사례의 가격구성비 산정

가. 산정의견

건축물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

나. 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
2	417.1	750,000	34/50	510,000	212,721,000

다. 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
2	760,000,000	212,721,000	547,279,000

라. 가액구성 비율

사례 기호	구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)	구성비율 (%)
2	토지	186.1	2,940,000	547,279,000	72.01
	건물	417.1	510,000	212,721,000	27.99

5. 토지단가의 산정

일련 번호	사례 기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	2	2,940,000	1.00	1.00157	1.00	1.941	5,700,000

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #2	2014.04.07. ~ 2015.02.25.	상업지역	0.157% (1.00157)

㉡ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

㉔ 개별요인

일련번호	사례기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	2	1.35	1.25	1.25	0.92	1.00	1.00	1.941
사례대비 가로조건 및 접근조건, 환경조건에서 우세하나, 획지조건에서 열세함.								

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	129.6	5,700,000	738,720,000	

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방식에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	725,760,000	
거래사례비교법	738,720,000	

2. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방법 중 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토 하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

3. 감정평가액의 결정

본건은 일반거래(공매)물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	<u>725,760,000</u>
----------	--------------------

토 지 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 경기도 부천시 원미구 심곡동 소재 "부천역" 북서측 인근에 위치함.

2. 부근상황

본건 인근으로는 각종 근린생활시설 및 업무시설, 숙박시설, 오피스텔 등이 소재하는 노선상가지대로서 제반 주위환경은 보통시됨.

3. 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근으로 부천역사 및 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통의 편의성은 무난시됨.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

본건은 자루형 토지로서 인접도로 및 인접토지와 등고 평탄함.

2. 이용상황

상업용 건부지로 이용중임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

3. 접면도로 상황

북측으로 노폭 약 25미터의 아스팔트 포장도로에 접함.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한
일련번호 1 : 일반상업지역, 방화지구, 중심지미관지구, 대로3류(폭 25M~30M)(접함),
과밀억제권역<수도권정비계획법>

5. 제시목록외의 물건

본건 지상으로 인접필지와 관련된 외부계단(철골구조, 1층~8층까지 각층 15.39㎡)이 소재하는
바, 업무진행시 참고바람.

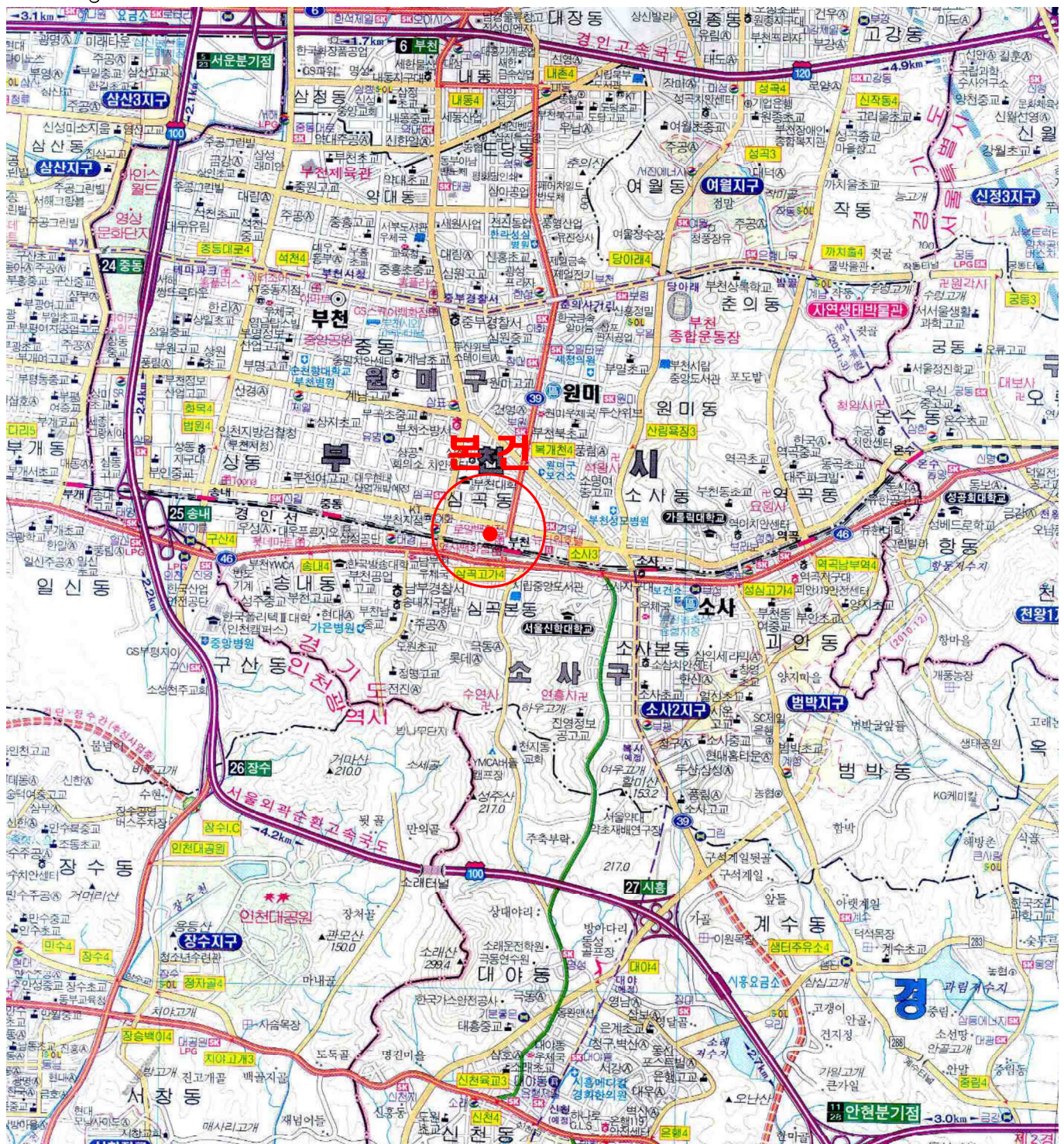
6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

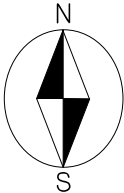
해당사항 없음.

경기도 부천시 원미구 심곡동 175-29

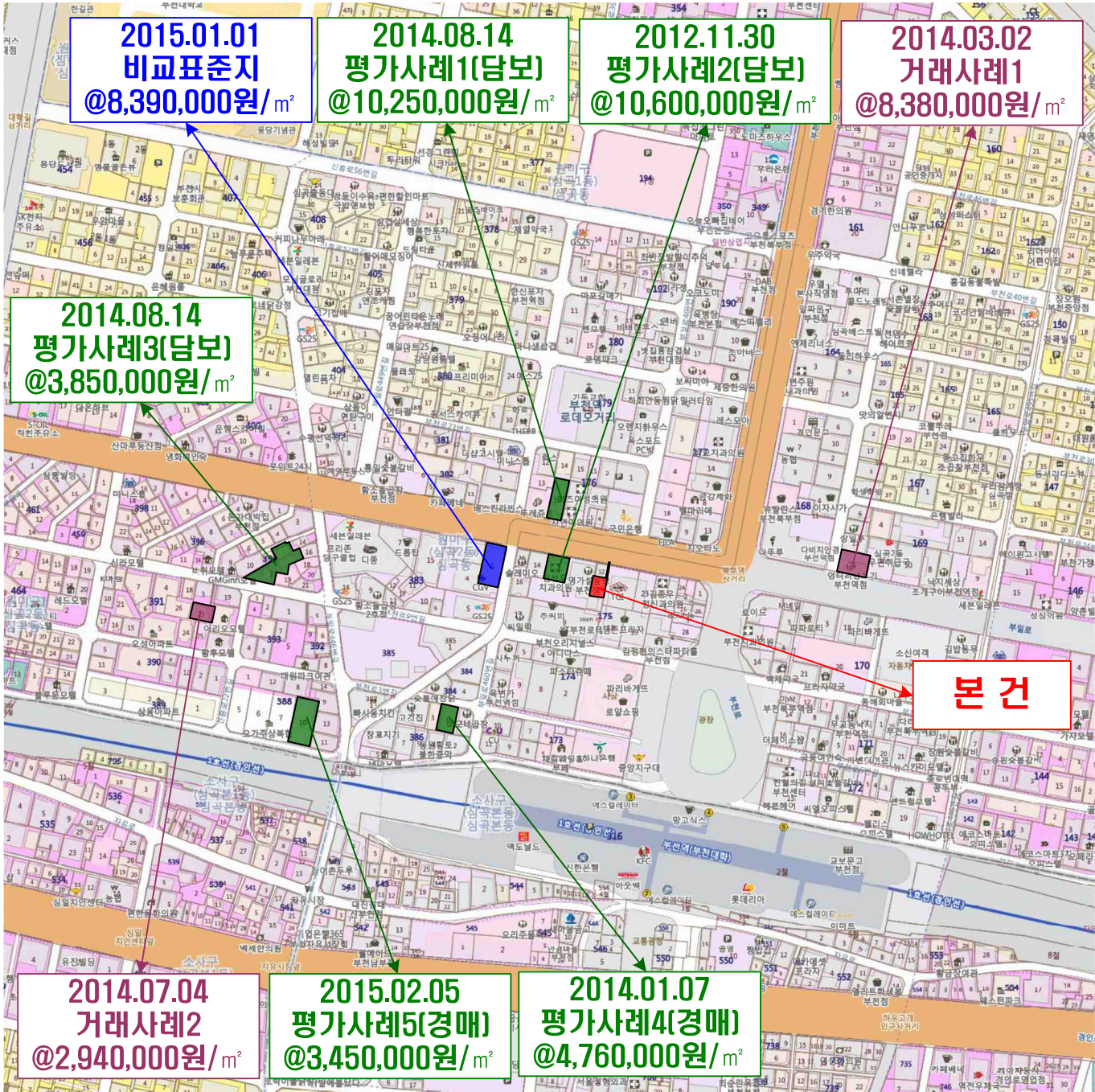


위 치 도

일련번호: ()



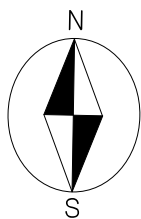
소재지	경기도 부천시 원미구 심곡동 175-29
-----	------------------------



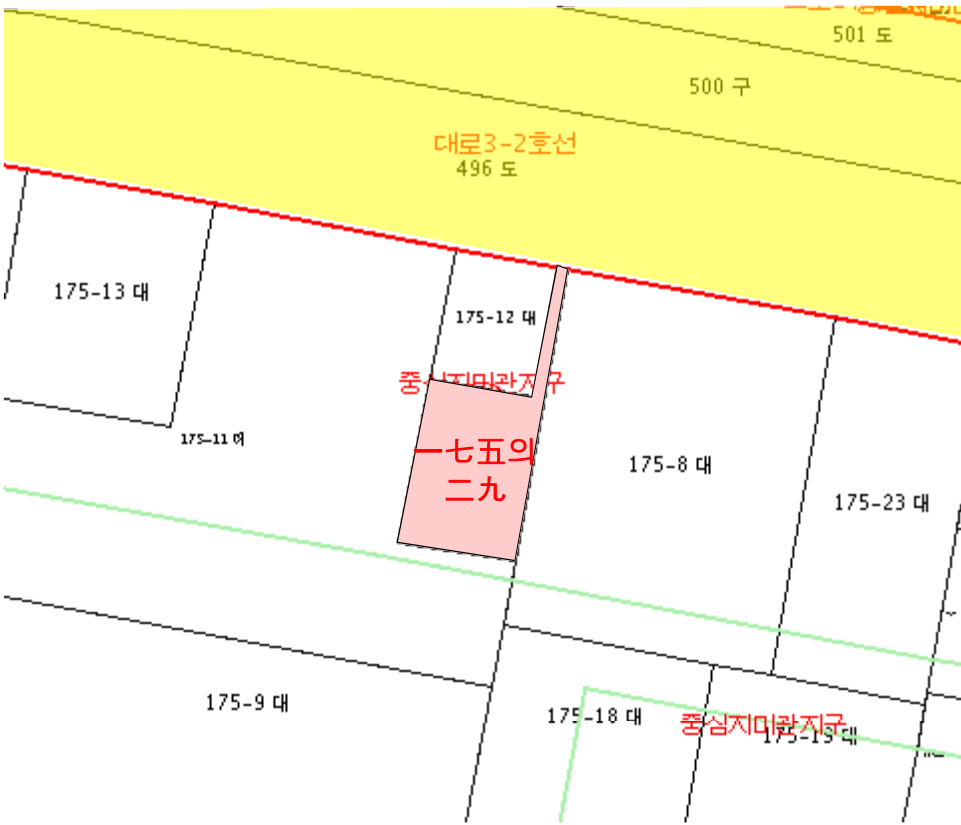
범 례	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가사레	■ 거래사레
-----	--	---	---	--

지적 및 건물개항도

일련번호 : ()



S : 1/600



범 레	 1층	 2층	 3층 이상	 제시외건물
-----	--	--	---	---

현 황 사 진



본건 전경



본건 전경

현 황 사 진



본건 전경



본건 전경

현 황 사 진



주위환경



주위환경