


# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	인천광역시 서구 연희동 793-7 미라클프라자 제지하1층 제비101호 외 소재 부동산
의뢰인	대한토지신탁주식회사
감정평가서번호	경일(동부)13-161018-402

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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관  
 (주)경일감정평가법인 동부지사



경기도 성남시 분당구 야탑로 26 한국골프회관 301호  
☎ (031)706-0003 FAX.(031)706-0070

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

홍경표




(인)

(주)경일감정평가법인

동부지사장

이현상 (서명 또는 인)



감정평가액	일십육억팔천만원정(W1,680,000,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁주식회사		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	대한토지신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	수탁자 : 대한토지신탁주식회사 (주식회사대평디앤씨)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2016.10.19	2016.10.19	2016.10.20	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m²)	종류	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물 (상가)	4개호	구분건물 (상가)	4개호	-	1,680,000,000
		이	하	여	백	
	합계					W1,680,000,000.-
심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사</p> <p> (인)</p>					

# 부동산(집합건물)의 가액산출근거

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 연희동 소재 " 인천청라고등학교 " 남서측 인근 일반상업지역 내에 위치하는 건물(통칭 "미라클프라자") 제지하1층 제비101호(공용면적 포함 93.97㎡) 외 3개호로서, 본 감정평가서는 대한토지신탁주식회사의 의뢰에 의한 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치

#### (1) 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 " 시장가치 " 를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액 등을 결정하였음.

#### (2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일인 2016.10.19일로 하였음.

# 부동산(집합건물)의 가액산출근거

---

## 4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2016.10.19일임.

## 5. 감정평가의 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 비교검토는 하지 않았음.

## 6. 그 밖의 사항

(1) 본건 평가대상은 제시된 목록을 기준으로 평가하였음.

(2) 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가 목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무 진행 시 참고 바람.

(3) 본건 관할 세무서에서 상가건물 임대차 현황서 내역은 하기와 같음.

---

# 부동산(집합건물)의 가액산출근거

발급번호 137-2016-1-100134757888			처리기간 즉시		
대상	인천광역시 서구 청라에메랄드로 102번길 8-22, 지하1층 비101호 (연희동, 미라클프라자)				
임대인	성명 ---		주민등록번호 ---		
	※ 법인(법인 아닌 단체)의 경우				
	법인명(단체명) 대한토지신탁(주) 대표자 ---		법인등록번호(사업자등록번호 또는 고유번호) ---		
임차인별 현황 : 임차인 전부					
구분	인적사항 : 성명(법인명), 주민등록번호(법인등록번호), 법인 등의 대표자				
	사업자등록 신청일 (정정신고일)	위치(건물명·층· 열·호수)	면적(㎡)	임대차기간	보증금  차임
	확정일자 부여일				
-	- 해 당 없 음 -				

발급번호 137-2016-1-100134758353			처리기간 즉시		
대상	인천광역시 서구 청라에메랄드로 102번길 8-22, 지하1층 비102호 (연희동, 미라클프라자)				
임대인	성명 ---		주민등록번호 ---		
	※ 법인(법인 아닌 단체)의 경우				
	법인명(단체명) 대한토지신탁(주)		법인등록번호(사업자등록번호 또는 고유번호)		
	대표자 ---		---		
임차인별 현황 : 임차인 전부					
구분	인적사항 : 성명(법인명), 주민등록번호(법인등록번호), 법인 등의 대표자				
	사업자등록 신청일 (정정신고일)	위치(건물명·층· 열·호수)	면적(㎡)	임대차기간	보증금
					차임
	확정일자 부여일				
-	- 해 당 없 음 -				

# 부동산(집합건물)의 가액산출근거

발급번호 137-2016-1-100134758748			처리기간 즉시		
대상	인천광역시 서구 청라에메랄드로 102번길 8-22, 1층 110호 (연희동, 미라클프라자)				
임대인	성명 ---		주민등록번호 ---		
	※ 법인(법인 아닌 단체)의 경우				
	법인명(단체명) 대한토지신탁(주) 대표자 ---		법인등록번호(사업자등록번호 또는 고유번호) ---		
임차인별 현황 : 임차인 전부					
구분	인적사항 : 성명(법인명), 주민등록번호(법인등록번호), 법인 등의 대표자				
	사업자등록 신청일 (정정신고일)	위치(건물명·층· 열·호수)	면적(㎡)	임대차기간	보증금
					차임
	확정일자 부여일				
-	- 해 당 없 음 -				

발급번호 137-2016-1-100134780671			처리기간 즉시		
대상	인천광역시 서구 청라에메랄드로 102번길 8-22, 1층 111호 (연희동, 미라클프라자)				
임대인	성명 ---		주민등록번호 ---		
	※ 법인(법인 아닌 단체)의 경우				
	법인명(단체명) 대한토지신탁(주)		법인등록번호(사업자등록번호 또는 고유번호)		
	대표자 ---		---		
임차인별 현황 : 임차인 전부					
구분	인적사항 : 성명(법인명), 주민등록번호(법인등록번호), 법인 등의 대표자				
	사업자등록 신청일 (정정신고일)	위치(건물명·층· 열·호수)	면적(㎡)	임대차기간	보증금
					차임
	확정일자 부여일				
-	- 해 당 없 음 -				

# 부동산(집합건물)의 가액산출근거

## II. 시산가액의 산출

### 1. 시산가액산출의 방법

#### (1) 전체 부동산 개요

소재지	인천광역시 서구 연희동 793-7		
명칭	미라클프라자	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
총 층수	지하 3 층/지상 7 층	총 동수	1 개동
용도	제 1,2 종 근린생활시설	사용승인일자	2013-06-21
비고	-		

#### (2) 평가대상 부동산

기호	층 · 호수	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	공부상용도 (현 이용)
가	제지하 1 층 제비 101 호	44.27	49.70	93.97	13.21	소매점 (현 “공실”)
나	제지하 1 층 제비 102 호	36.67	41.17	77.84	10.94	소매점 (현 “공실”)
다	제 1 층 제 110 호	36.48	32.86	69.34	10.88	소매점 (현 “공실”)
라	제 1 층 제 111 호	37.44	33.72	71.16	11.17	부동산중개사무소 (현 “공실”)
합계	-	154.86	157.45	312.31	46.2	-

# 부동산(집합건물)의 가액산출근거

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

### (1) 비교거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	층·호수	전용면적 (㎡)	거래가액 (원)	거래단가 (원/전용면적㎡)	자료출처	거래시점
A	연희동 793-7	제지하1층 제비108호	44.27	597,030,000	13,490,000	등기사항 전부증명서	2016-01-18

※ 거래단가는 천원단위에서 반올림하였음.

#### 2) 비교사례의 선정

본건의 평가에 적용할 비교사례는 인근지역내의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 거래사례<A>를 선정하였음.

### (2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)



# 부동산(집합건물)의 가액산출근거

## (3) 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 한국감정원에서 발표한 지역별(인천) 집합건물 부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

<변동률>

2016년 1분기	2016년 2분기	2016년 3분기
0.22	0.17	0.17

※ 2016년 4분기 자본수익률 미발표로 2016년 3분기 자본수익률을 연장 적용하였음.

- ▶ 거래사례<A>의 매매 당시 가격변동률 :0.22 (2016년 1분기)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격변동률 :0.17 (2016년 3분기)
- ▶ 거래사례<A> 시점 수정치 :  $(1+0.0022 * 74/91) * (1+0.0017) * (1+0.0017*111/91)$   
≒ 1.00557

# 부동산(집합건물)의 가액산출근거

## (4) 가치형성요인비교

### 1) 가치형성 요인 비교항목

구 분	
조 건	상 세 항 목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
누 계	

# 부동산(집합건물)의 가액산출근거

## 2) 가치형성 요인 비교치

거래사례 기호	본건 기호	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인			누계치
				층별	호별	누계	
A	가	1.000	1.000	1.000	0.900	0.900	0.900
	나	1.000	1.000	1.000	0.900	0.900	0.900
	다	1.000	1.000	1.150	0.600	0.690	0.690
	라	1.000	1.000	1.150	0.600	0.690	0.690

- ※ 거래사례의 경우 본 건물내 사례로 단지 외부요인 및 내부요인은 동일함.
- ※ 본건 층별 및 호별요인은 본건의 분양가 및 주변 시세 수준 등을 감안하여 결정하였으며 기호(가), (나)의 경우 공부상 지하1층이나 남측 수변공원쪽에선 현황 1층이며 기호(다), (라)의 경우 공부상 1층이나 수변공원쪽에선 현황 2층인 점 등을 고려하여 개별요인을 비교 하였음.

## (5) 대상물건의 단가 결정

거래사례 기호	본건 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
A	가	13,490,000	1.000	1.00557	0.900	12,208,625	12,210,000
	나	13,490,000	1.000	1.00557	0.900	12,208,625	12,210,000
	다	13,490,000	1.000	1.00557	0.690	9,359,946	9,360,000
	라	13,490,000	1.000	1.00557	0.690	9,359,946	9,360,000

- ※ 결정단가는 천원단위에서 반올림 하였음.

## 부동산(집합건물)의 가액산출근거

### (6) 대상물건의 시산가액

구분	동·호수	전용면적 (㎡)(A)	결정단가 (원/㎡)(B)	산출가격(원) (C = A x B)	결정가격(원)
가	제지하1층 제비101호	44.27	12,210,000	540,536,700	541,000,000
나	제지하1층 제비102호	36.67	12,210,000	447,740,700	448,000,000
다	제1층 제110호	36.48	9,360,000	341,452,800	341,000,000
라	제1층 제111호	37.44	9,360,000	350,438,400	350,000,000
합 계		154.86	—	—	1,680,000,000

※ 결정가격은 십만원단위에서 반올림하였음.

# 부동산(집합건물)의 가액산출근거

## Ⅲ. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정에 참고가 되는 자료

#### (1) 본건 인근 유사부동산 가격 수준

구 분	전용면적당 가격수준 (원/㎡)	비 고
상가	14,000,000 ~ 15,000,000	1층 전면
	12,000,000 ~ 13,000,000	1층 후면 및 지하1층 전면

#### (2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	층·호수	전용면적 (㎡)	평가단가 (원/㎡)	평가금액 (원)	목적	평가시점
1	연희동 793-7	제지하1층 제비101호	44.27	10,260,000	454,000,000	담보	2015-07-17
2		제지하1층 제비102호	36.67	10,250,000	376,000,000	담보	2014-03-17
3		제1층 제110호	36.48	7,730,000	282,000,000	담보	2015-01-28
4		제1층 제111호	37.44	7,750,000	290,000,000	담보	2016-08-08
5		제1층 제102호	38.00	7,470,000	284,000,000	일반거래	2015-04-16
6		제2층 제201호	86.84	4,260,000	370,000,000	경매	2016-01-20
7	연희동 793-14	제1층 제105호	53.54	10,910,000	584,000,000	경매	2015-01-22

# 부동산(집합건물)의 가액산출근거

(3) 최근 1년간 법원경매 낙찰가율 (단위 : %, 자료출처 : 인포케어)

구 분	인천광역시	서 구	연 회 동
상 가	74.39	69.16	-

## 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 참고가격 자료(가격수준, 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합적으로 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

## 3. 감정평가액

구분	동·호수	전용면적 (㎡)	결정가격(원)	토지·건물 배분금액(원)	
				토지	건물
가	제지하1층 제비101호	44.27	541,000,000	113,610,000	427,390,000
나	제지하1층 제비102호	36.67	448,000,000	94,080,000	353,920,000
다	제1층 제110호	36.48	341,000,000	71,610,000	269,390,000
라	제1층 제111호	37.44	350,000,000	73,500,000	276,500,000
합 계		154.86	1,680,000,000	352,800,000	1,327,200,000

※ 결정가격은 십만원단위에서 반올림하였음.



구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다				1소유권대지권	10.94 1,260x----- 1,260	10.94  토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 94,080,000 353,920,000	(공용면적 포함 :77.84㎡)
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제110호	36.48	36.48		
				1소유권대지권	10.88 1,260x----- 1,260	10.88  토지·건물 토 지 : 건 물 :		
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제111호	37.44	37.44		
라				1소유권대지권	11.17 1,260x----- 1,260	11.17  토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 73,500,000 276,500,000	(공용면적 포함 :71.16㎡)
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제112호	37.44	37.44		
합 계					₩1,680,000,000.-			
			이	하 여	백			



# 구 분 건 물 감정평가요항표(1)

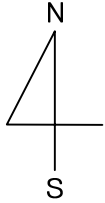
위치 및 주위환경	본건은 인천광역시 서구 연희동 소재 " 인천청라고등학교 " 남서측 인근 일반상업지역 내에 위치하는 건물(통칭 “미라클프라자” ) 제지하1층 제비101호(공용면적 포함 93.97㎡) 외 3개호로서, 주위는 상업용 및 업무용 부동산, 아파트단지, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 입지조건은 보통시 됨.
교 통 상 황	본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통시 됨.
토지의 형상 및 이용상태	대체로 정방형의 평지로서 제1,2종 근린생활시설 건부지로 이용중임.
인접도로상태	본건 북측으로 왕복2차선의 포장도로와 접함.
토지이용계획관계	일반상업지역(2012-12-24), 제1종지구단위계획구역, 종로2류(폭15M~20M)(접함), 경제자유구역(2014-07-29)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

# 구 분 건 물 감정평가요항표(2)

건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상7층 중 제지하1층 제비101호 외 3개호로서,[사용승인일자 : 2013.06.21] 외벽 : 복층강화유리 및 인조석 붙임 마감. 내벽 : 시멘트몰탈위 페인트 마감. 창호 : 알루미늄창호 및 페어글라스 마감임.
이 용 상 태	기호(가) ~ (다) : 공부상 “소매점” 으로 등재되어 있으나 공히 공실 상태임. 기호(라) : 공부상 “부동산중개사무소” 로 등재되어 있으나 공실 상태임.
위생설비 및 기 타 설 비	위생 급·배수설비, 옥내 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 도시가스설비 등 이 설비 되어 있음.
공부와의 차이	-.
임 대 관 계	미상임.
기 타 사 항	-.



# 광역위치도



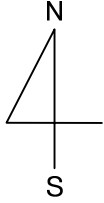
소재지

인천광역시 서구 연희동 일대



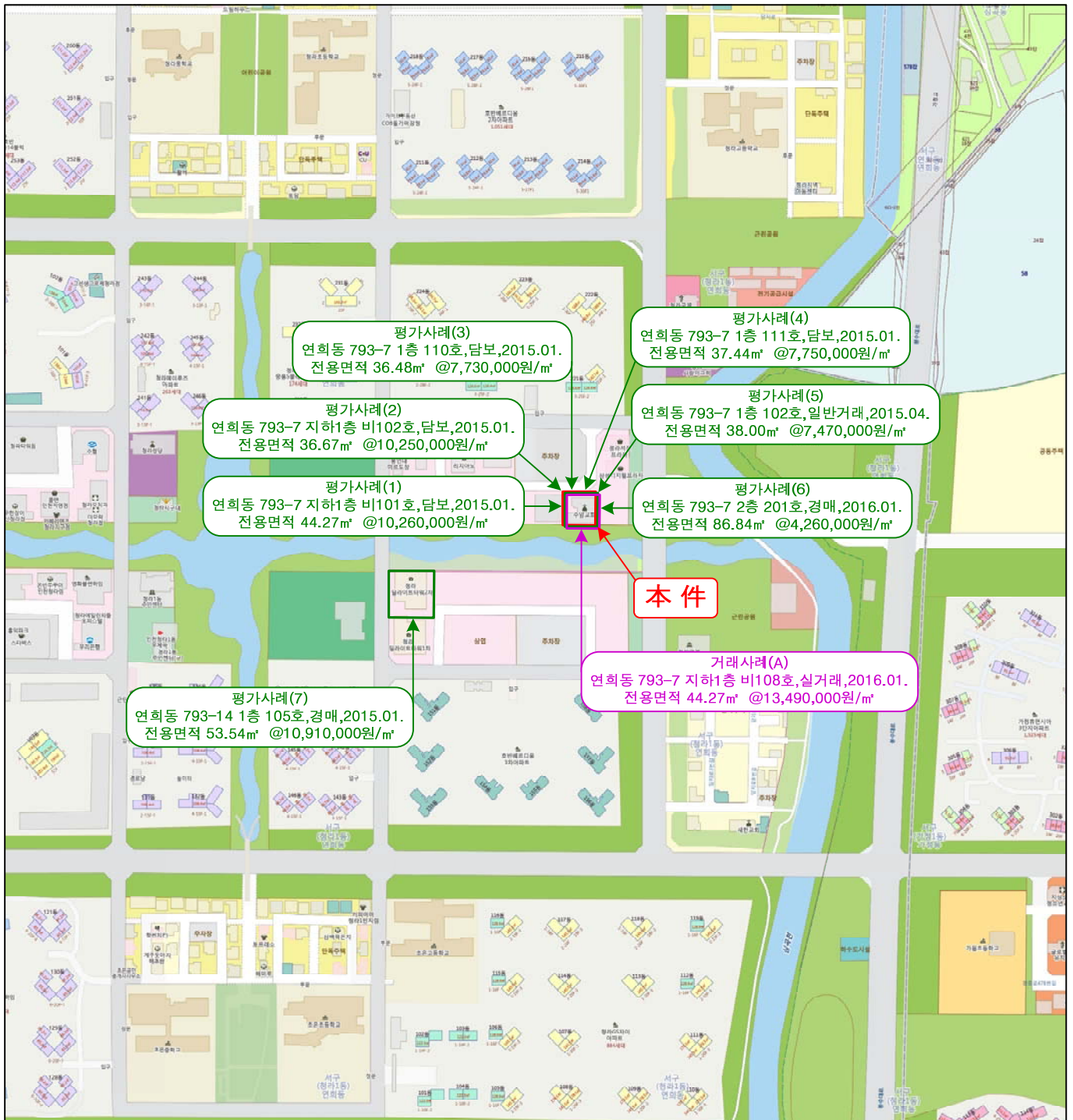


# 상 세 위 치 도

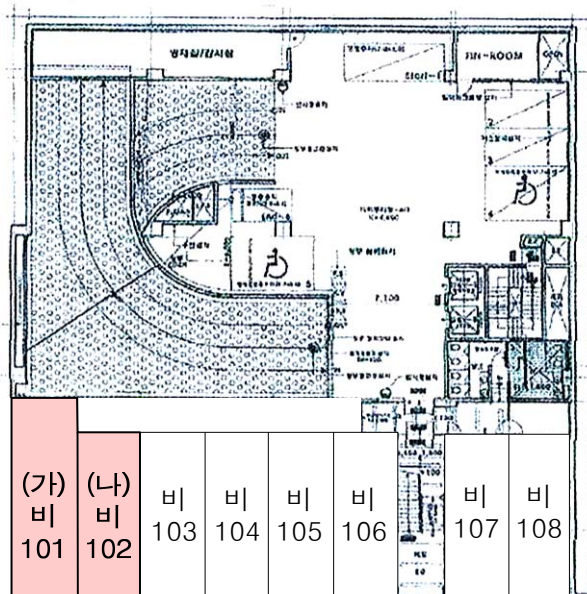
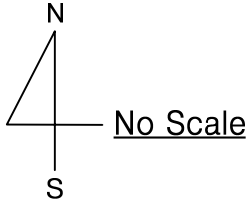


소재지

인천광역시 서구 연희동 793-7  
미라클프라자 제지층 제비101호 외



# 

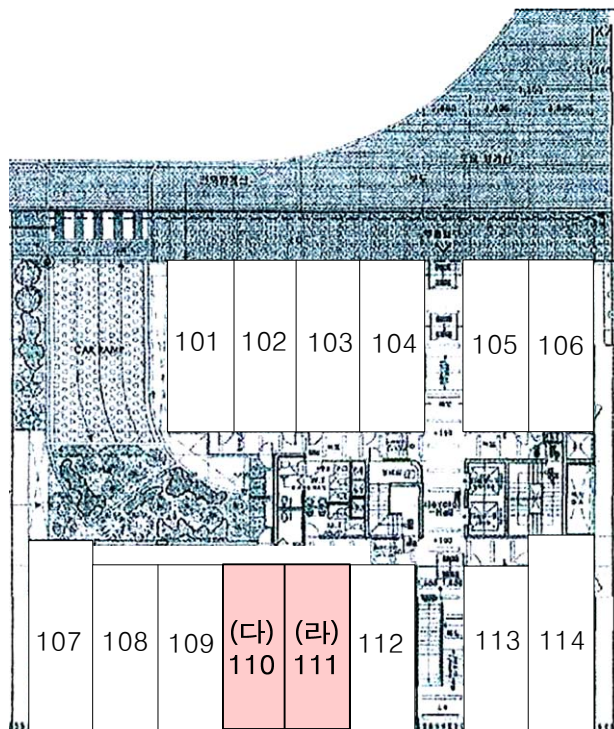
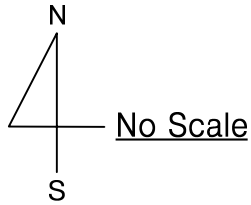


<호별배치도 및 내부구조도>

미라클프라자 제지1층 제비101호 외

임대부분	임차인	임 대 내 역		비 고
		보 증 금	월 세	
(가), (나)	—	—	—	임대관계는 이상임.
	—	—	—	—
	—	—	—	—

# 내부구조도 및 임대상황



<호별배치도 및 내부구조도>

미라클프라자 제1층 제110호 외

임대부분	임차인	임 대 내 역		비 고
		보 증 금	월 세	
(다), (라)	-	-	-	임대관계는 이상임.
	-	-	-	-
	-	-	-	-

# 사 진 용 지



[ 본 건물 북측 촬영 ]



[ 본 건물 남서측 촬영 ]



# 사 진 용 지



[ 본건 기호(가), (나) 남측 촬영 ]



[ 본건 기호(다), (라) 북서측 촬영 ]



# 사 진 용 지



[ 본건 주위 환경 ]

# (주) 경 일 감 정 평 가 법 인

우)463-840 경기도 성남시 분당구 야탑동 537-3 (한국골프회관 3층)

☎(031)706-0003 FAX. (031)706-0070

문서번호 : 경일 13-161018-402

시행일자 : 2016-10-20

수 신 : 대한토지신탁주식회사

참 조 :

제 목 : 감정평가서회보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 * 공 람		
	번호				
처리과					
담당자					

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

2. 관련문서 2016-10-18 자로 의뢰하신 『 인천광역시 서구 연희동 793-7 미라클프라자 제지하1층 제비101호 외 소재 부동산 』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

붙 임 : 감 정 평 가 서 2 부  
청 구 서 1 부

(주) 경 일 감 정 평 가 법 인 동 부 지 사 장