

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 원미구 심곡동 소재 “부천역” 북측 인근에 위치하는 샘존프라자(통칭) 제1층 제101호 외 34개호로서 대한토지신탁(주)의 일반거래(공매) 목적을 위한 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정과 제반감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였음.

III. 감정평가의 방법 및 가격산출에 관한 의견

1. 본건 집합건물(상가)는 인근의 동류형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대 설비·관리정도·전용비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례 비교법으로 평가하였음.
2. 본 집합건물(상가)의 위치확인은 집합건축물대장상 배치도면 및 점유사용부분으로 위치확인 하였음.

()

					()		()	
		175- 6	,					
		175- 7	,					
		175- 8						
		175- 18	,	18				
		175- 19						
		175- 23	,					
		175- 28						
		175- 29						
				6	1,467.64			
				6	1,342.26			
				5	2,321.02			
				4	2,321.02			
				3	2,321.02			
				2	2,321.02			
				1	2,086.16			
				1	1,428.83			
				2	1,407.49			
				3	1,480.12			
				4	1,480.12			
				5	1,483.34			
				6	1,332.98			
				7	1,483.34			
				8	1,521.04			

()

					()		()	
				9	215.28			
				9	1,432.3			
				10	1,176.41			
				11	1,132.09			
				12	1,132.09			
				13	1,132.09			
				14	1,132.09			
				15	1,132.09			
				16	1,132.09			
				17	1,132.09			
				18	1,132.09			
1		175- 6			291.2			
2	"	175- 7		"	451.6			
3	"	175- 8		"	519.9			
4	"	175- 18		"	491.9			
5	"	175- 19		"	491.9			
6	"	175- 23		"	363.9			
7	"	175- 28		"	200			

()

					()		()	
(1)				()				
				1 101	139.19	139.19	3,062,000,000	
			1,3,5,6,7 /	36.738 /1,966.9	36.738			
(2)				1 102	58.58	58.58		1,029,000,000
				1,3,5,6,7 /	18.095 /1,966.9	18.095		
(3)				1 103	51.57	51.57	309,000,000	
				1,3,5,6,7 /	13.607 /1,966.9	13.607		
(4)				1 104	35.2	35.2		246,000,000
				1,3,5,6,7 /	9.287 /1,966.9	9.287		
(5)				1 105	35.84	35.84	251,000,000	
				1,3,5,6,7 /	9.456 /1,966.9	9.456		

()

					()		()	
(6)				1 106	32.19	32.19	193,000,000	
				1,3,5,6,7 /	3.493 /1,966.9	3.493		
(7)				1 107	44.02	44.02	264,000,000	
				1,3,5,6,7 /	11.615 /1,966.9	11.615		
(8)				1 108	44.75	44.75	269,000,000	
				1,3,5,6,7 /	11.807 /1,966.9	11.807		
(9)				1 109	44.75	44.75	269,000,000	
				1,3,5,6,7 /	11.807 /1,966.9	11.807		
(10)				1 110	43.29	43.29	260,000,000	
				1,3,5,6,7 /	11.422 /1,966.9	11.422		

()

					()			
(11)				1 111	18.61	18.61	130,000,000	
				1,3,5,6,7 /	4.910 /1,966.9	4.91		
(12)				1 112	25.29	25.29	177,000,000	
				1,3,5,6,7 /	5.673 /1,966.9	5.673		
(13)				1 113	19.97	19.97	120,000,000	
				1,3,5,6,7 /	5.269 /1,966.9	5.269		
(14)				1 114	40.07	40.07	240,000,000	
				1,3,5,6,7 /	10.572 /1,966.9	10.572		
(15)				1 115	40.07	40.07	240,000,000	
				1,3,5,6,7 /	10.572 /1,966.9	10.572		

()

					()			()
(16)				1 116	40.07	40.07	240,000,000	
				1,3,5,6,7	10.572	10.572		
				/	1,966.9			
(17)				1 117	40.07	40.07	240,000,000	
				1,3,5,6,7	10.572	10.572		
				/	1,966.9			
(18)				1 118	31.7	31.7	190,000,000	
				1,3,5,6,7	3.364	3.364		
				/	1,966.9			
(19)				1 119	45.62	45.62	274,000,000	
				1,3,5,6,7	12.037	12.037		
				/	1,966.9			
(20)				1 120	27.49	27.49	165,000,000	
				1,3,5,6,7	7.253	7.253		
				/	1,966.9			

()

					()			
(21)				1 121	27.74	27.74	}	194,000,000
				1,3,5,6,7	7.319	7.319		
				/	1,966.9			
(22)				2 201	568.99	568.99	}	3,129,000,000
				1,3,5,6,7	150.239	150.239		
				/	1,966.9			
(23)				2 202	36.64	36.64	}	183,000,000
				1,3,5,6,7	9.674	9.674		
				/	1,966.9			
(24)				2 203	93.91	93.91	}	498,000,000
				1,3,5,6,7	24.795	24.795		
				/	1,966.9			
(25)				2 204	36.62	36.62	}	183,000,000
				1,3,5,6,7	9.669	9.669		
				/	1,966.9			

()

					()			
(26)				2 205	97.08	97.08	}	485,000,000
				1,3,5,6,7	25.632	25.632		
				/	/1,966.9			
(27)				2 206	33.4	33.4	}	167,000,000
				1,3,5,6,7	3.818	3.818		
				/	/1,966.9			
(28)				2 207	47.43	47.43	}	237,000,000
				1,3,5,6,7	12.523	12.523		
				/	/1,966.9			
(29)				2 208	23.56	23.56	}	125,000,000
				1,3,5,6,7	5.220	5.22		
				/	/1,966.9			
(30)				3 301	244.21	244.21	}	977,000,000
				1,3,5,6,7	55.592	55.592		
				/	/1,966.9			

()

					()		()	
(31)				3 302	446.46	446.46	1,563,000,000	
				1,3,5,6,7	119.915	119.915		
				/	1,966.9			
(32)				3 303	285.02	285.02	998,000,000	
				1,3,5,6,7	76.553	76.553		
				/	1,966.9			
(33)				4 401	244.21	244.21	330,000,000	
				1,3,5,6,7	56.034	56.034		
				/	1,966.9			
(34)				4 402	410.29	410.29	1,313,000,000	
				1,3,5,6,7	110.942	110.942		
				/	1,966.9			
(35)				4 403	315.66	315.66	1,010,000,000	
				1,3,5,6,7	33.354	33.354		
				/	1,966.9			
							<u>20,060,000,000.-</u>	

I. 대상물건의 개요

소재지	경기도 부천시 원미구 심곡동 175-6외				건물명	잼존프라자			
구조	철골 및 철근콘크리트조 평스라브지붕 18층				규모	지하6층/지상18층			
용도	판매시설, 업무시설, 근린생활 시설, 문화 및 집회시설, 위락시설				신축년도	1996.12.10			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	-	-	○	○	○	○	

기호	층별/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	비고
(1)	제1층 제101호	36.738	139.19	
(2)	제1층 제102호	18.095	68.58	
(3)	제1층 제103호	13.607	51.57	
(4)	제1층 제104호	9.287	35.2	
(5)	제1층 제105호	9.456	35.84	
(6)	제1층 제106호	8.493	32.19	
(7)	제1층 제107호	11.615	44.02	
(8)	제1층 제108호	11.807	44.75	
(9)	제1층 제109호	11.807	44.75	
(10)	제1층 제110호	11.422	43.29	
(11)	제1층 제111호	4.91	18.61	
(12)	제1층 제112호	6.673	25.29	
(13)	제1층 제113호	5.269	19.97	
(14)	제1층 제114호	10.572	40.07	

기호	층별/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	비고
(15)	제1층 제115호	10.572	40.07	
(16)	제1층 제116호	10.572	40.07	
(17)	제1층 제117호	10.572	40.07	
(18)	제1층 제118호	8.364	31.7	
(19)	제1층 제119호	12.037	45.62	
(20)	제1층 제120호	7.253	27.49	
(21)	제1층 제121호	7.319	27.74	
(22)	제2층 제201호	150.239	568.99	
(23)	제2층 제202호	9.674	36.64	
(24)	제2층 제203호	24.795	93.91	
(25)	제2층 제204호	9.669	36.62	
(26)	제2층 제205호	25.632	97.08	
(27)	제2층 제206호	8.818	33.4	
(28)	제2층 제207호	12.523	47.43	
(29)	제2층 제208호	6.22	23.56	
(30)	제3층 제301호	65.592	244.21	
(31)	제3층 제302호	119.915	446.46	
(32)	제3층 제303호	76.553	285.02	
(33)	제4층 제401호	66.034	244.21	

기호	층별/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	비고
(34)	제4층 제402호	110.942	410.29	
(35)	제4층 제403호	83.354	315.66	

II. 가격자료

1. 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	가격수준 전유면적당단가 (원/㎡)	비고
잼죤프라자	1층상급	21,000,000 ~ 23,000,000	
	1층중급	14,000,000 ~ 16,000,000	
	1층하급	6,000,000 ~ 7,000,000	
	2층	5,000,000 ~ 5,500,000	
	3층	3,500,000 ~ 4,000,000	
	4층	3,200,000 ~ 3,400,000	

2. 거래사례

거래시점	소재지 건물명/층	전유면적 (㎡)	금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
10.08.20	심곡동175-9 1층101호	69.58	1,170,000,000	16,800,000	
09.02.11	심곡동175-9 1층102호	63.2	1,000,000,000	15,800,000	
11.11.24	심곡동175-9 1층105호	61.09	1,260,000,000	20,600,000	
09.02.23	심곡동175-9 1층108호	63.2	1,050,000,000	16,600,000	

거래시점	소재지 건물명/층	전유면적 (㎡)	금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
10.12.24	심곡동175-9 1층109호	63.2	1,250,000,000	19,700,000	
09.12.24	심곡동175-9 2층201호	805.48	3,680,000,000	4,560,000	

3. 평가선례

가격시점 평가목적	소재지 건물명/층	전유면적 (㎡)	금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
10.05.17. 담보	심곡동175-9 1층108호	63.2	1,050,000,000	16,600,000	
11.11.18. 담보	심곡동175-9 3층301,302호	396.8	1,500,000,000	3,780,000	
11.07.08. 경매	심곡동175-9 3층301,302호	396.8	1,784,000,000	4,490,000	

4. 본건 토지 개별공시지가

공시기준일	소재지	지목	공시지가 (원/㎡)	비고
2012.01.01.	심곡동 175-6	대	7,800,000	
2012.01.01.	심곡동 175-7	대	7,800,000	
2012.01.01.	심곡동 175-8	대	7,800,000	
2012.01.01.	심곡동 175-18	대	7,800,000	
2012.01.01.	심곡동 175-19	대	7,800,000	
2012.01.01.	심곡동 175-23	대	7,800,000	
2012.01.01.	심곡동 175-28	대	7,800,000	

III. 가격의 결정

평가대상 부동산과 유사한 인근 거래사례, 평가선례, 인근 동종·유사물건의 가격수준 등을 참작하여 다음과 같이 결정하였음.

기호	층별	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	금액 (원)
(1)	제1층	제101호	139.19	36.738	21,900,000	3,062,000,000
(2)	제1층	제102호	68.58	18.095	15,000,000	1,029,000,000
(3)	제1층	제103호	51.57	13.607	5,990,000	309,000,000
(4)	제1층	제104호	35.2	9.287	6,980,000	246,000,000
(5)	제1층	제105호	35.84	9.456	7,000,000	251,000,000
(6)	제1층	제106호	32.19	8.493	5,990,000	193,000,000
(7)	제1층	제107호	44.02	11.615	5,990,000	264,000,000
(8)	제1층	제108호	44.75	11.807	6,010,000	269,000,000
(9)	제1층	제109호	44.75	11.807	6,010,000	269,000,000
(10)	제1층	제110호	43.29	11.422	6,000,000	260,000,000
(11)	제1층	제111호	18.61	4.91	6,980,000	130,000,000
(12)	제1층	제112호	25.29	6.673	6,990,000	177,000,000
(13)	제1층	제113호	19.97	5.269	6,000,000	120,000,000
(14)	제1층	제114호	40.07	10.572	5,980,000	240,000,000
(15)	제1층	제115호	40.07	10.572	5,980,000	240,000,000
(16)	제1층	제116호	40.07	10.572	5,980,000	240,000,000
(17)	제1층	제117호	40.07	10.572	5,980,000	240,000,000

기호	층별	호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	금액 (원)
(18)	제1층	제118호	31.7	8.364	5,990,000	190,000,000
(19)	제1층	제119호	45.62	12.037	6,000,000	274,000,000
(20)	제1층	제120호	27.49	7.253	6,000,000	165,000,000
(21)	제1층	제121호	27.74	7.319	6,990,000	194,000,000
(22)	제2층	제201호	568.99	150.239	5,490,000	3,129,000,000
(23)	제2층	제202호	36.64	9.674	4,990,000	183,000,000
(24)	제2층	제203호	93.91	24.795	5,300,000	498,000,000
(25)	제2층	제204호	36.62	9.669	4,990,000	183,000,000
(26)	제2층	제205호	97.08	25.632	4,990,000	485,000,000
(27)	제2층	제206호	33.4	8.818	5,000,000	167,000,000
(28)	제2층	제207호	47.43	12.523	4,990,000	237,000,000
(29)	제2층	제208호	23.56	6.22	5,300,000	125,000,000
(30)	제3층	제301호	244.21	65.592	4,000,000	977,000,000
(31)	제3층	제302호	446.46	119.915	3,500,000	1,563,000,000
(32)	제3층	제303호	285.02	76.553	3,500,000	998,000,000
(33)	제4층	제401호	244.21	66.034	3,390,000	830,000,000
(34)	제4층	제402호	410.29	110.942	3,200,000	1,313,000,000
(35)	제4층	제403호	315.66	83.354	3,190,000	1,010,000,000
합계			3,779.56	1,006.4		20,060,000,000

I. 입지 조건

1. 지리적 위치

본건은 경기도 부천시 원미구 심곡동 소재 “부천역” 북측으로 직선거리 약 70m지점에 위치하는 잼존프라자 제1층 제101호 외 34개호임.

2. 부근상황

본건은 부천역(경인선) 광장에 위치하고, 부천역광장 주변으로 근린생활시설 등이 밀집형성되어 있으며, 본건 남측 소로변으로 로데오거리가 형성되어 있는 등 상권배후지 및 유동인구로 보아 전반적인 주위환경은 양호함.

3. 교통상황

본건까지 차량 진·출입 자유롭고, 인근으로 노선버스정류장 및 부천역(경인선)이 위치하여 대중교통사정은 양호함.

4. 접면도로 상황

북측으로 노폭 약 25m, 동측으로 노폭 약 30m, 남측으로 노폭 약 8m의 아스팔트포장도로와 각각접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

- 기호(1) - 일반상업지역, 방화지구, 중심지미관지구, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.
- 기호(2) - 일반상업지역, 방화지구, 중심지미관지구, 소로2류(폭 8M~10M)(접함), 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.
- 기호(3) - 일반상업지역, 방화지구, 중심지미관지구, 대로3류(폭 25M~30M)(접함), 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.
- 기호(4) - 일반상업지역, 방화지구, 중심지미관지구, 대로3류(폭 25M~30M)(접함), 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.
- 기호(5) - 일반상업지역, 방화지구, 중심지미관지구, 소로2류(폭 8M~10M)(접함), 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

기호(6) - 일반상업지역, 방화지구, 중심지미관지구, 대로3류(폭 25M~30M)(접합), 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

기호(7) - 일반상업지역, 방화지구, 중심지미관지구, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

6. 기타사항

해당사항 없음.

II. 건물상황

1. 건물의 구조

- 철골 및 철근콘크리트조 평스라브지붕 18층 중 제1층 제101호외 34개호로서,
 외벽 : 대리석 및 화강석 붙임 마감,
 내벽 : 페인팅 마감,
 바닥 : 아스타일붙임 마감,
 천정 : 아미텍스 마감,
 창호 : 페어그라스 복층유리창호임.

2. 이용상태

- 제1층 제101호 : 근린생활시설(TOM N TOMS COFFEE).
- 제1층 제102호 : 근린생활시설(DUNKIN DONUTS).
- 제1층 제103호 : 근린생활시설(미정).
- 제1층 제104호~121호 : 근린생활시설(ENTER 게임장, ENCAFE).
- 제2층 제201호 : 근린생활시설(TGI FRIDAYS).
- 제2층 제202호,203호 : 근린생활시설(놀부부대찌개).
- 제2층 제204호~206호 : 근린생활시설(WEWE 커플카페).
- 제2층 제207호 : 사무실(신승원컷앤컷).
- 제2층 제208호 : 근린생활시설(애플클리닉).
- 제3층 제301호 : 근린생활시설(예리나성형외과).
- 제3층 제302호,303호 : 근린생활시설(미정).
- 제4층 제401호 : 사무실(에코스마트II 분양사무실).
- 제4층 제402호,403호 : 근린생활시설(미정).

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급배수, 위생설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재탐지설비, 자주식주차설비 등 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

후면 「임대사항조사서」 참고바람.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

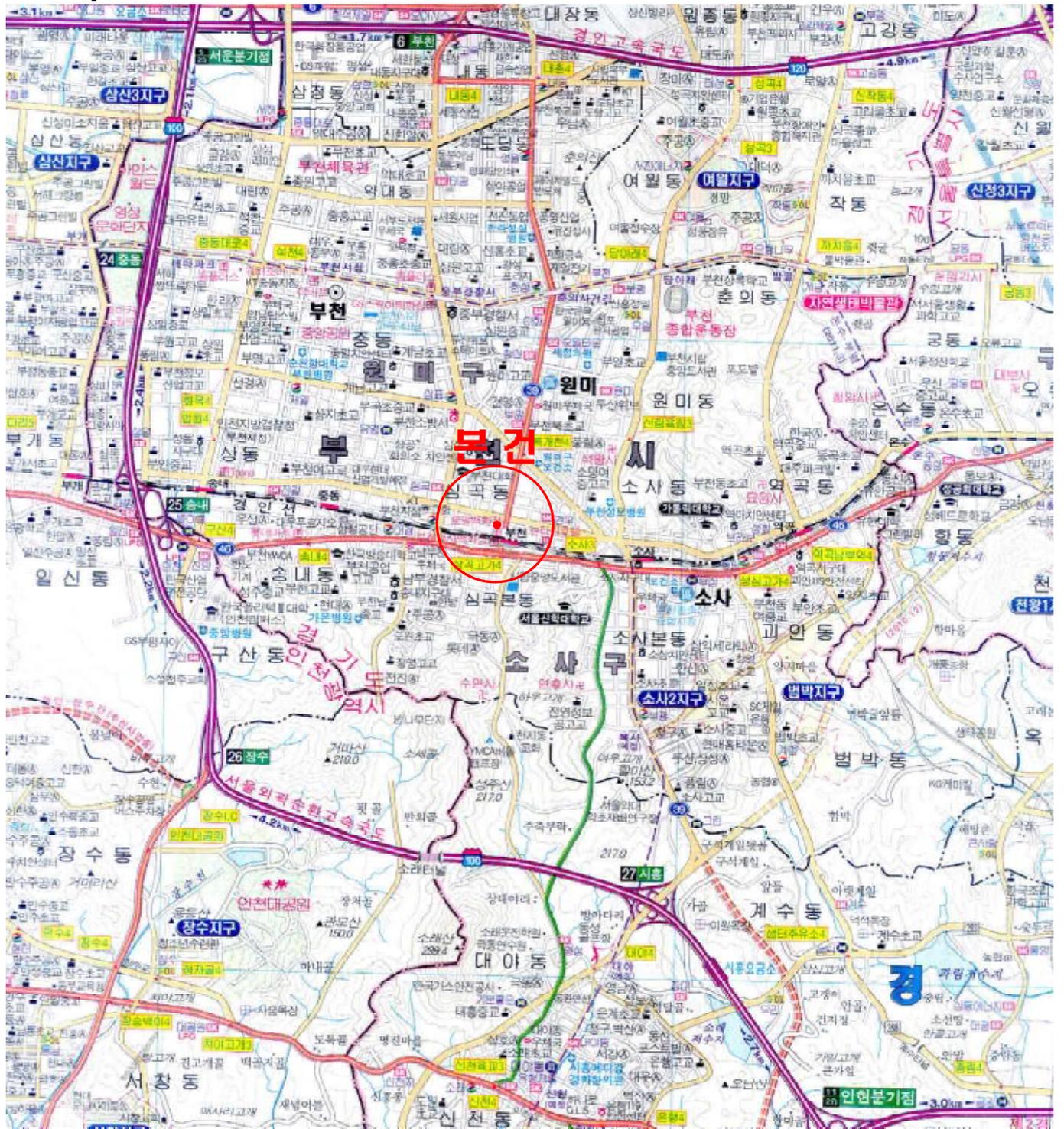
해당사항 없음.

위치도

기호 : ()



소재지	경기도 부천시 원미구 심곡동 175-6외
-----	------------------------

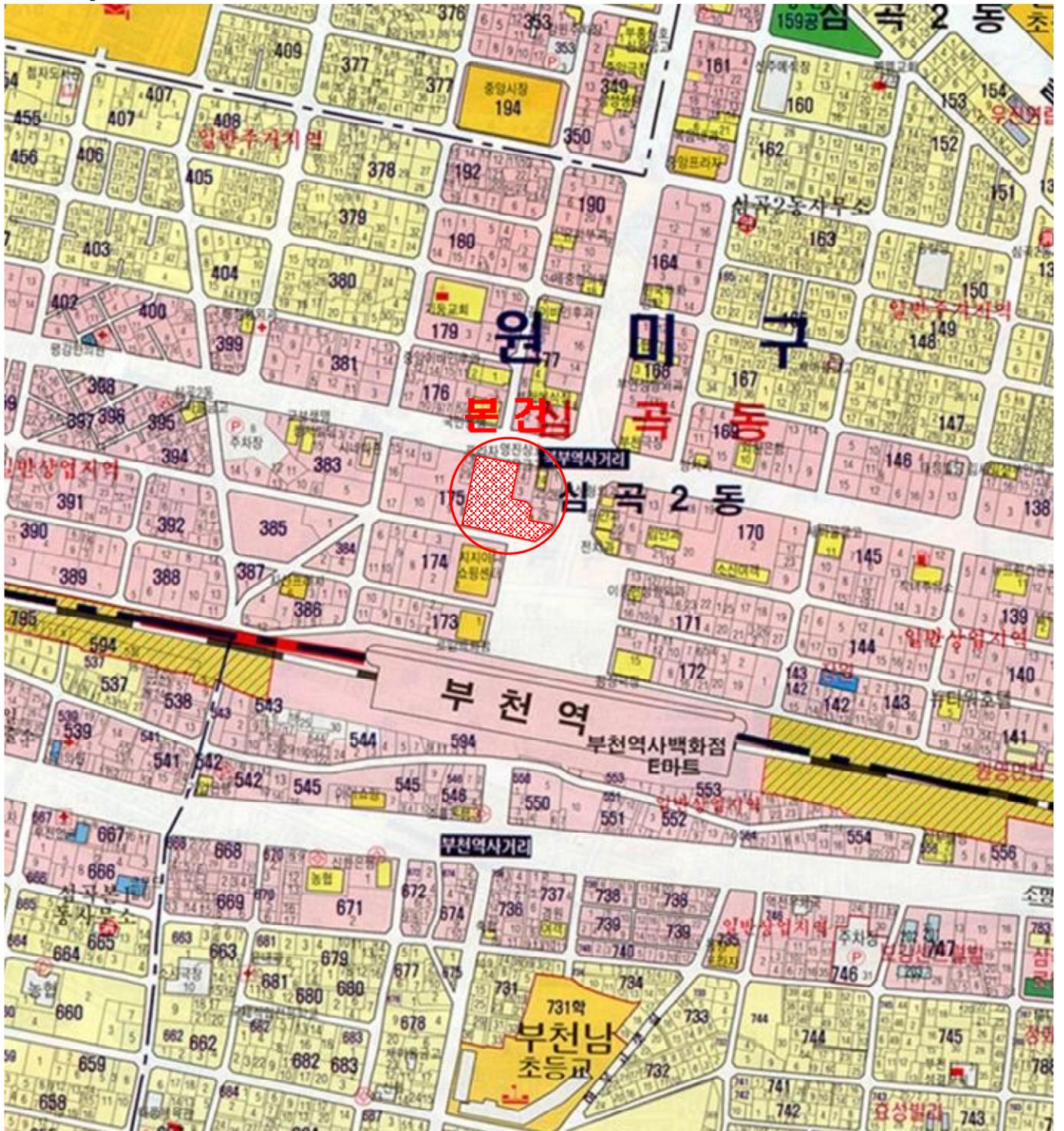


위치도

기호 : ()



소재지	경기도 부천시 원미구 심곡동 175-6외
-----	------------------------



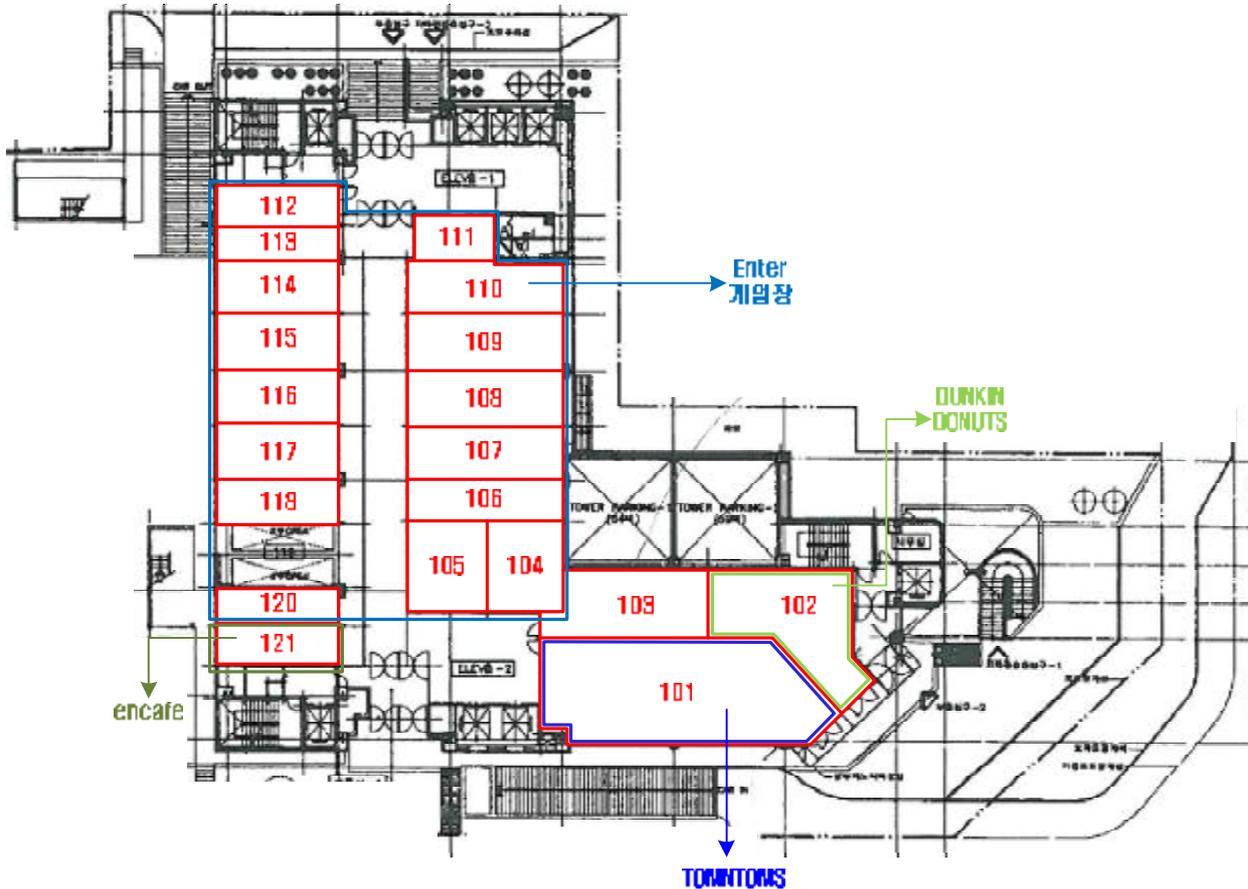
내부구조도

기호 : ()



NO SCALE

잼존프라자 제1층 제101호외



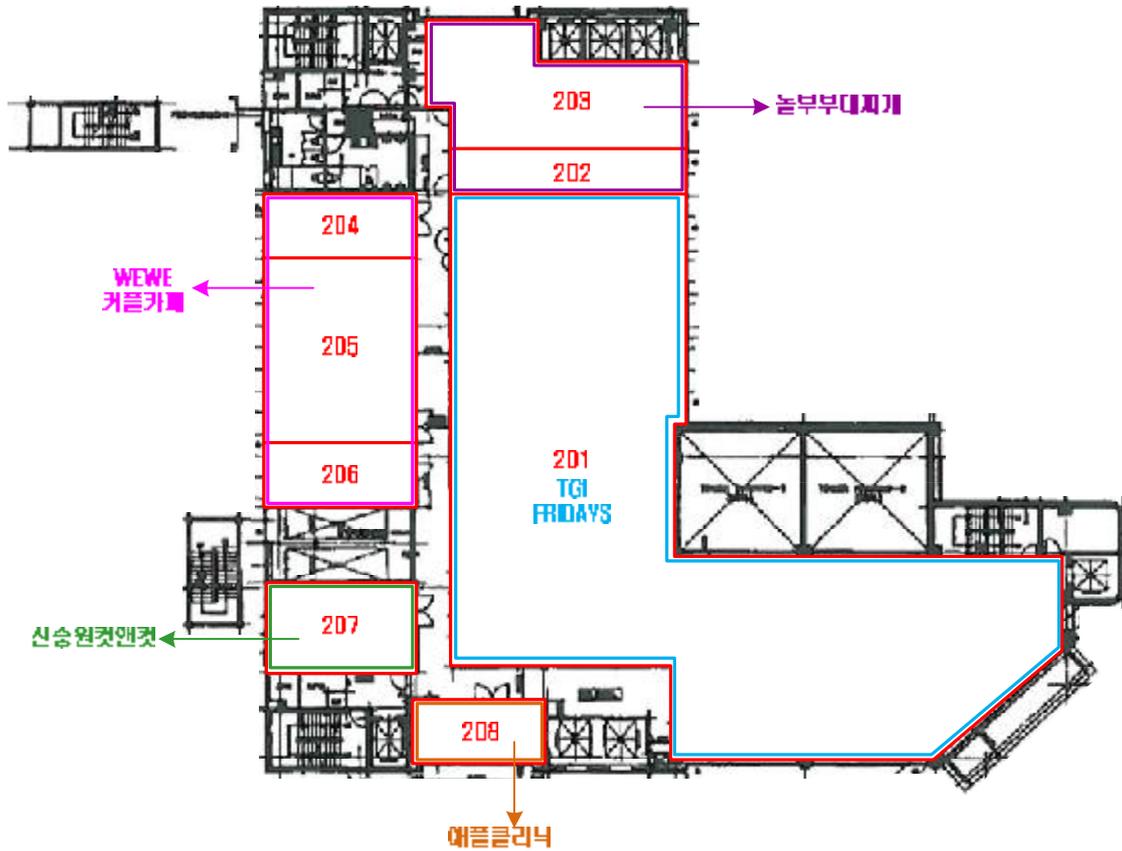
내부구조도

기호 : ()



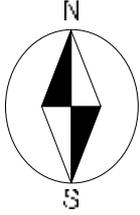
NO SCALE

잠존프라자 제2층 제201호외



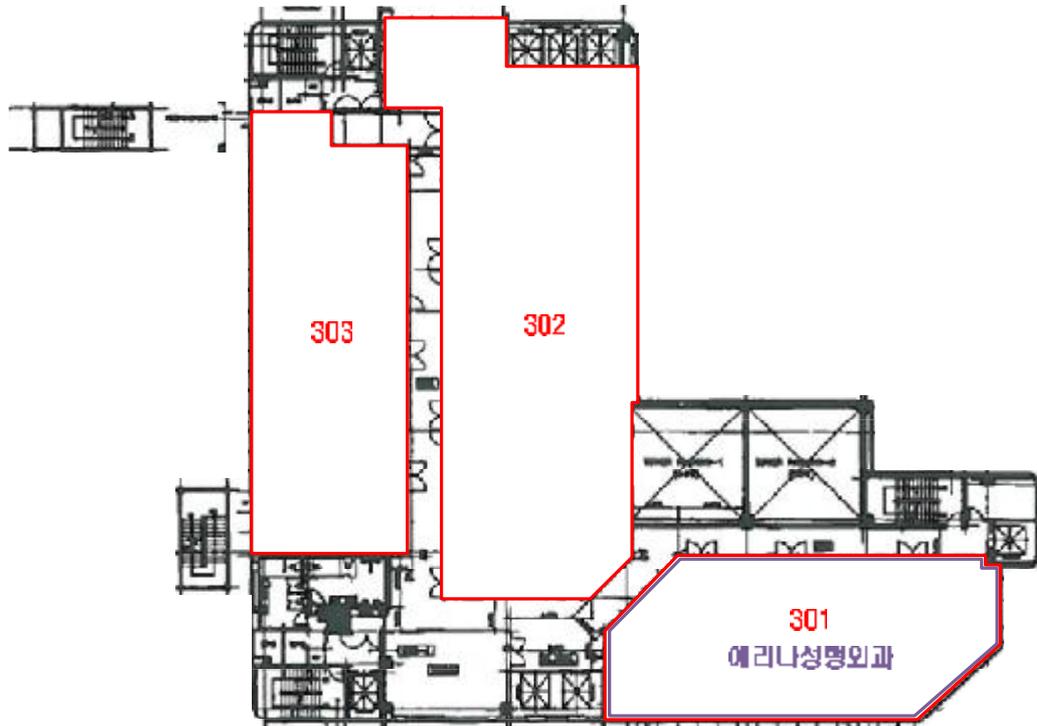
내부구조도

기호 : ()



NO SCALE

잼존프라자 제3층 제301호외



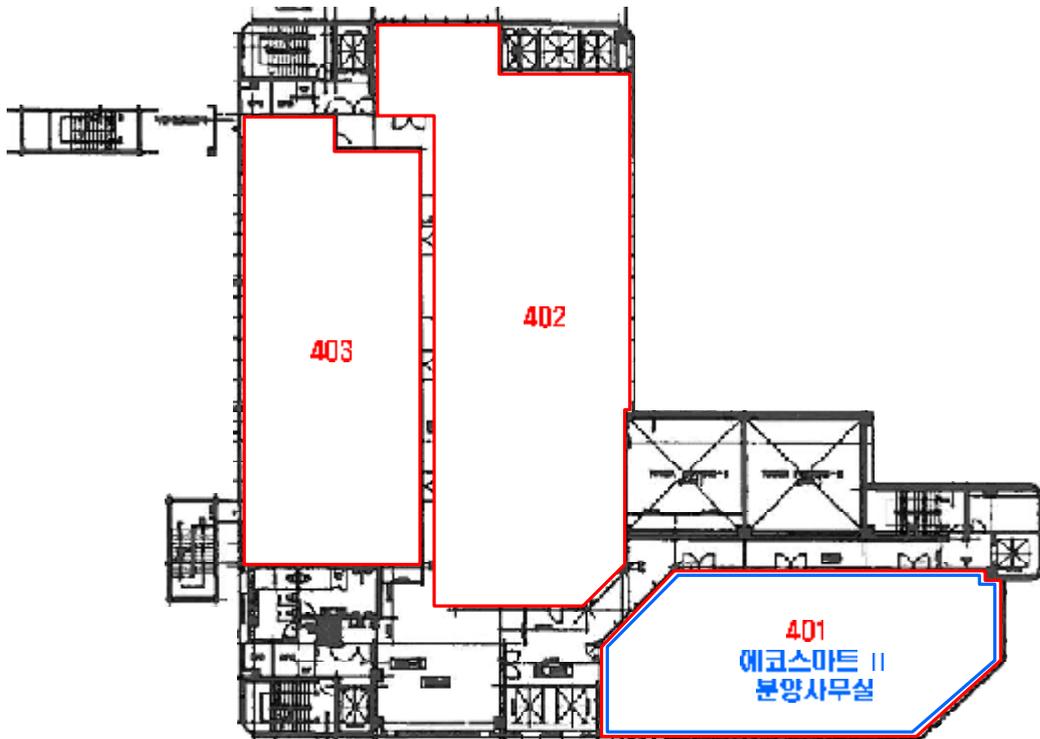
내부구조도

기호 : ()



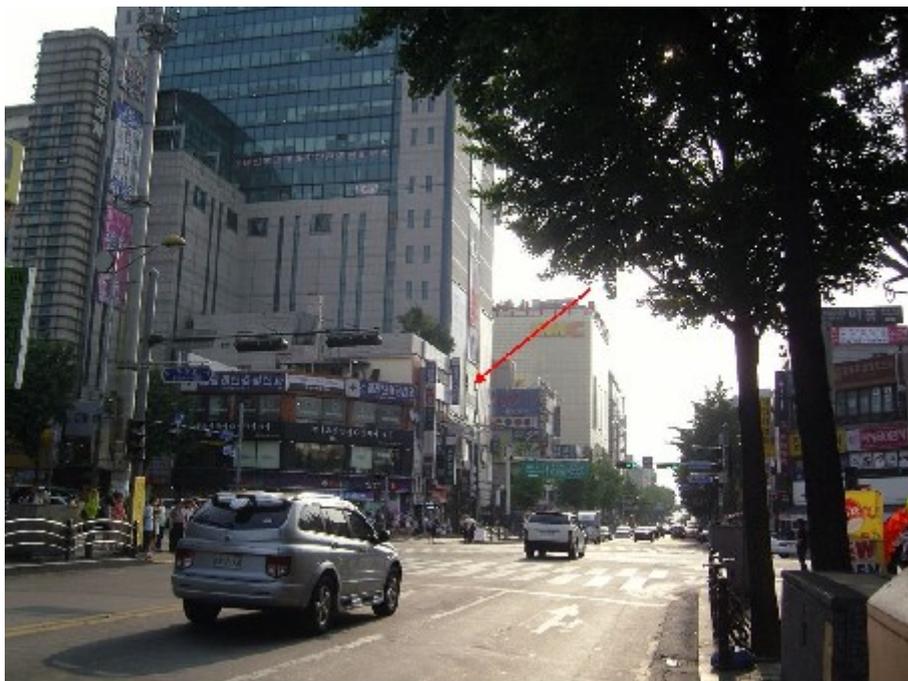
NO SCALE

잠존프라자 제2층 제201호외



임대사항조사서

기 호	층 별	호 수 (통칭)	임 차 인	임대보증금 (원)	월 임료 (원)	비 고
TOM N TOMS	1층	101호	박정임	130,000,000	매출액의 8%	유선으로 확인
DUNKINDONUTS	1층	102호	한순우	150,000,000	2,600,000	유선으로 확인
미정	1층	103호	이원주	20,000,000	150,000	유선으로 확인
ENYER 게임장	1층	104호 ~120호	-	비 협조		
ENCAFE	1층	121호	-	비 협조		
TGI FRIDAYS	2층	201호	TGI 본사	300,000,000	매출액의 7%	유선으로 확인
놀부부대찌개	2층	202호, 203호	추순권	50,000,000	2,500,000	직접 자필서명
WEWE 커플카페	2층	204호 ~206호	-	비 협조		
신승원컷앤컷	2층	207호	신승원	-	600,000	직접 자필서명
애플클리닉	2층	208호	김지환	10,000,000	600,000	유선으로 확인
예리나성형외과	3층	301호	-	비 협조		
미정	3층	302호, 303호	이지문	120,000,000	-	유선으로 확인
에코스마트II 분양사무실	4층	401호	윤외완	10,000,000	5,000,000	직접 자필서명
미정	4층	402호, 403호	이원주	120,000,000	-	유선으로 확인
합 계				<u>910,000,000</u>	<u>11,450,000</u>	

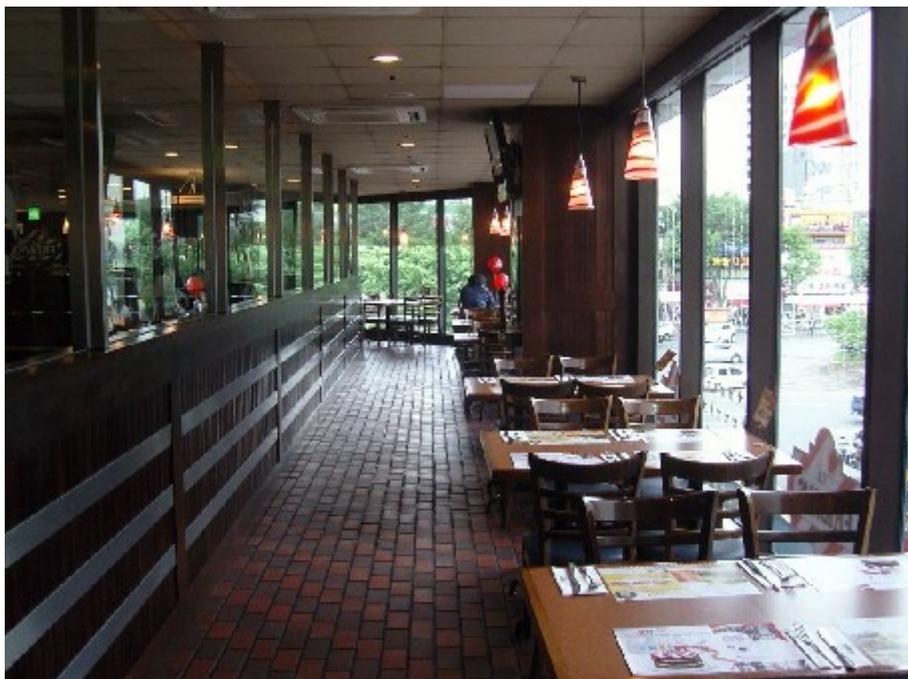




(())



1 ()



2 (TGI FRIDAY)



2



3 301 ()



3 302 , 303



4 402 , 403

()

: DA124- 053001
: -
: \ 20,060,000,000.-

2011. 11. 24)

(2011-1093 ,

1. : \ 13,964,500.- ()

2

		(× 0.0006 × 0.9) 1,630,500 : 0.9	12,462,900
			-
			12,462,900
			68,000
		35 × @ 3,000	105,000
			40,000
		10 × @ 2,000	20,000
			233,000
	()		12,695,000
	()	10	1,269,500
			13,964,500
			-
			13,964,500

3 : 1005- 700- 541430, : ()

4 : 107- 81- 83669

2012 06 08

감정평가법인 대일감정원





공정한 감정평가! 고객감동의 경영!
감정평가법인 대일감정원

()

1.

2 2012 05 30

175-6

1

101

34

3.

16

2 (

)

(

)

: 1.

2

2

1 . .

감정평가법인 대일감정원

