

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 115021302호
건 명	경기도 파주시 월릉면 덕은리 1300 엘씨디파크 제비동 제1층 제160호 소재 구분건물

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.



(주)제일감정평가법인

THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

서울특별시 서초구 방배로 28(방배동 덕산빌딩3층)

TEL : (02)3019-1200 FAX : (02)3019-1234

代表理事

宋桂注



감정평가 심사인증서

Certificate of Appraisal Review

인 증 번 호	FA15-1020347	발 급 일 자	2015.02.24
감정평가서 번호	115021302	심사일자	2015.02.24
평가목적	일반거래	발 의 처	본사
평가의뢰인	대한토지신탁주식회사		
건 명	경기도 파주시 월릉면 덕은리 1300'엘씨디파크 제비동 제1층 제160호 소재 구분건물		
감정평가금액	一금일억오천칠백만원整 (₩157,000,000.-)		

우리 법인의 「감정평가심사위원회 규정」 제4조에 의거한
심사대상물건으로서 제반규정 등에 의하여 심사하였습니다.

감정평가심사위원회



감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게
수행되었기에 감정평가 심사인증서를 발행합니다.

(주)제일감정평가법인
대 표 이 사 송 계 주



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김선태

김선태



감정평가액	— 金일억오천칠백만원整 (₩157,000,000.-)					
평가의뢰인	대한토지신탁주식회사		감정평가 목적	일반거래(시가참고)		
소유자 (대상업체명)	수탁자 대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치		
목표시근거	등기사항전부증명서		감정평가조건	-		
			기준시점	조사기간	작성일자	
			2015. 02. 16	2015. 02. 16	2015. 02. 17	
감정평가 내용	공부 (公簿) (의뢰)		사정		평가가격	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	157,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩157,000,000.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자: 감정평가사 김선태</p>					



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 파주시 월롱면 덕은리 소재 " 파주LCD산업단지" 북동측 인근에 위치한 집합건물 내 엘씨디파크 제비동 제1층 제160호로서, 대한토지신탁의 일반거래(시가참고) 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

1) 감정평가 기준

본 평가서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정 및 제반감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

2) 감정평가 방법 개관

① 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

② 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조제1항에 따른 공시지가 기준법이 있으며, 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조제1항에 따라 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

3. 감정평가방법 적용

본 평가는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지권(소유권)을 일괄하여 감정평가하는 경우이므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니하였음.

4. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2015년 02월 16일 임.

6. 그 밖의 사항

- ① 대상물건의 위치확인은 관리사무실에 비치된 호별배치도를 기준으로 위치확인 하였음.



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건 개요

1. 건물개요

소재지	경기도 파주시 월롱면 덕은리 1300			대지면적	6,101.9㎡				
용도지역	준공업지역			지 목	주차장				
구 조	일반철골구조 (철근)콘크리트지붕			사용승인일	2007.06.18				
				규 모	지상2층				
이 용 상 황	주용도	제1,2종근린생활시설			건물명칭	LCD파크 B동			
	평가대상	제2종근린생활시설			연 면 적	2,965.99㎡			
건물설비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	주차 시설
	유무	-	-	○	○	○	○	-	○

2. 대상물건 현황

일련 번호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률	대지권 (㎡)
(가)	1	160	55.80	49.77	105.57	52.86%	26.97



【 대상물건 위치 】



【 대상물건 외부 전경 】



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 적용 감정평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

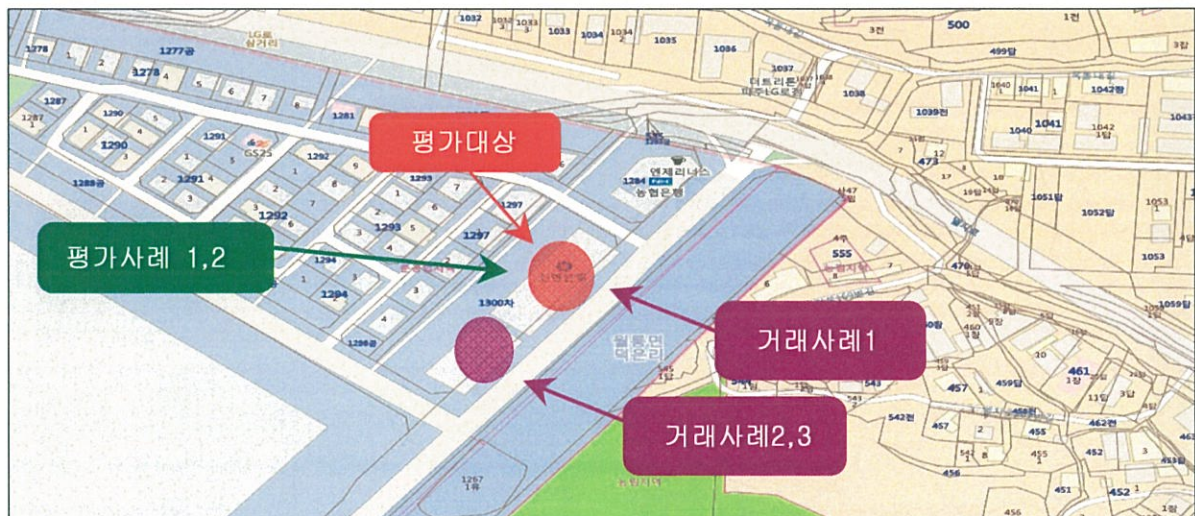
2. 비준가격 산정

가. 인근지역 거래사례

기 호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	덕은리 1300	엘씨디파크 비동	1층/ 107호 외	105.70	51.10	304,400,000	2,879,849	2014.07.23
2	덕은리 1300	엘씨디파크 에이동	1층/ 114호	53.20	25.72	143,200,000	2,691,729	2014.08.14
3	덕은리 1300	엘씨디파크 에이동	1/ 123호 외	106.40	51.44	291,400,000	2,738,722	2014.09.22

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서



※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조 및 전유면적, 이용상황 등의 규모가 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 「거래사례1」을 비교사례로 선정함.

기 호	소재지	이용 상황	동/ 층/호	전유면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
									사용승인일
1	덕은리 1300	근린 생활 시설	비동/ /1층 107호 외	105.70	94.28	51.1	304,400,000	2,879,849	2014.07.23
									2007.06.18

다. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

라. 시점수정

구분	기 간	시점수정치	비 고
지가변동률	2014.07.23 ~ 2015.02.16	1.00054	경기도 파주시 (공업지역)
자본수익률	2014.07.23 ~ 2015.02.16	1.00258	한국감정원

지가변동률은 대상물건이 소재하는 지역의 지가변동을 반영하는바 건물의 구분소유권과 그 대지사용권을 일체로 하여 평가하는 경우에는 적용함이 미흡하므로, 대상물건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 한국감정원 상업용부동산 자본수익률[비주거용]기준으로 시점수정치를 결정함.



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 가격형성요인 비교

구분		대상 기준		비고
특성요인	세부항목	우열 정도	소계	
일반적 요인		대등	1.00	대상과 사례는 일반적 요인이 상호 대등함.
지역적 요인		대등	1.00	대상과 사례는 동일한 지역 내에 소재하므로 지역적 요인이 상호 대등함.
단지외부 요인	1. 대중교통의 편의성	대등	1.00	대상과 사례의 단지외부요인은 대등함.
	2. 교육시설 등의 배치	대등		
	3. 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	대등		
	4. 차량이용의 편리성	대등		
	5. 공공시설 및 편익시설 등의 배치	대등		
	6. 자연환경(조망·풍치·경관 등)	대등		
단지내부 요인	1. 시공업체의 브랜드	대등	1.00	대상과 사례의 단지내부요인은 대등함.
	2. 단지 내 총 세대수 및 최고층수	대등		
	3. 건물의 구조 및 마감상태	대등		
	4. 경과연수에 따른 노후도	대등		
	5. 단지 내 면적구성(대형·중형·소형)	대등		
	6. 단지 내 통로구조(복도식/계단식)	대등		
호별요인	1. 층별 효용	대등	0.98	대상은 사례에 비해 위치별 효용에서 열등함.
	2. 향별 효용	대등		
	3. 위치별 효용(동별 및 라인별)	열등		
	4. 전유부분의 면적 및 대지권 크기	대등		
	5. 내부 평면방식(베이)	대등		
	6. 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	대등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-	1.00	-
누계	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.98 x 1.00		0.980	-



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 비준단가 산정

기호	층	호	비교사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인	산출단가 (원/㎡)
(가)	1층	160호	2,879,849	1.00	1.00258	0.98	2,829,533

IV. 가격자료 검토

1. 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
①	덕은리 1300	비동/1층 /103	52.09	25.19	137,000,000	2,630,063	시가 참고	2014. 12. 16
②	덕은리 1300	비동/1층 /104	59.95	28.99	157,000,000	2,618,849		

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보

2. 인근지역 유사부동산 가격수준

시세수준	<p>근린생활시설은 전용면적 기준 약 @2,500,000 ~ 3,000,000원/㎡내외 수준</p>
------	---



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 동일수급권 부동산시장 동향

- 월릉면(LCD단지, 월릉첨단산업단지) 공업지역은 서울에서의 진입이 용이하고 대규모 산업단지 및 최근 월릉첨단산업단지의 택지조성이 완료된 점 등으로 인해 공장용지에 대한 꾸준한 수요 및 주택용지 수요가 꾸준할 것으로 판단됨.
- 인근 공업지대의 근린생활시설은 전반적인 경기침체 등의 영향으로 인근 유사 부동산 거래는 한산한 편이며, 파주LCD 단지내 기숙사가 신축되는 등 본건 주변의 유동인구 감소로 인하여 상권은 하락세를 보일 것으로 판단됨.



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

기호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	비준가격(원)	결정가격(원)
(가)	55.80	2,829,533	157,887,941	157,000,000
감정평가액(합계)	-	-	-	157,000,000

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.



구분건물 평가명세표

[기준시점 : 2015-02-16]

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경기도 파주시 월롱면 덕은리	1300 엘씨디 파크 제비동	제1,2종 근린생활 시설	일반 철골구조 (철근) 콘크리트지붕 2 층				
	[도로명주소] 경기도 파주시 월롱면 엘씨디로 16			1 층	1,840.05			
				2 층	1,125.94			
	경기도 파주시 월롱면 덕은리	1300	주차장		6,101.09			
				(내) 일반철골구조 제1층 제160호	55.80	55.80	157,000,000	비준가액
				1 소유권	26.42			
				대지권	5,975.6	26.97		
합 계							₩157,000,000	.-
			이	하	여	백		



구분건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 이 용 상 태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비 | 8. 임 대 관 계 |
| 3. 건물의 구조 | 6. 토지이용계획 및 공법상제한사항 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 부근의 상황

대상물건은 경기도 파주시 월롱면 덕은리 소재 "파주LCD산업단지" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 공장 및 공동주택, 소규모 점포 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.

2. 교 통 상 황

대상물건까지 차량출입 가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 바 제반 대중교통사정은 보통시됨.

3. 건물의 구조

일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물 내 제비동 제1층 제160호로서
 외 벽 : 복합판넬마감
 내 벽 : 몰탈위 페인팅마감
 창 호 : 알루미늄샷시창호임.

4. 이 용 상 태

점포(공실)로 이용중임.

5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비

기본적인 위생 급·배수설비 및 승강기, 화재탐지기, 경보기 설비 등이 되어 있음.

6. 토지이용계획 및 공법상제한사항

준공업지역, 대로3류(접합), 소로3류(접합), 주차장, 중로1류(접합), 중류3류(접합), 현상 변경허가 대상구역(덕은리주거지및지석묘군(09.01.14변경))<문화재보호법>, 지방산업단지 (엘지디스플레이)<산업입지 및 개발에 관한 법률>임.

7. 공부와의 차이

-



구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 이 용 상 태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비	8. 임 대 관 계
3. 건물의 구조	6. 토지이용계획 및 공법상제한사항	9. 기타 참고사항
<div>8. 임 대 관 계</div> <div>임대 미상임.</div> <div>9. 기타 참고사항</div> <div>-</div>		

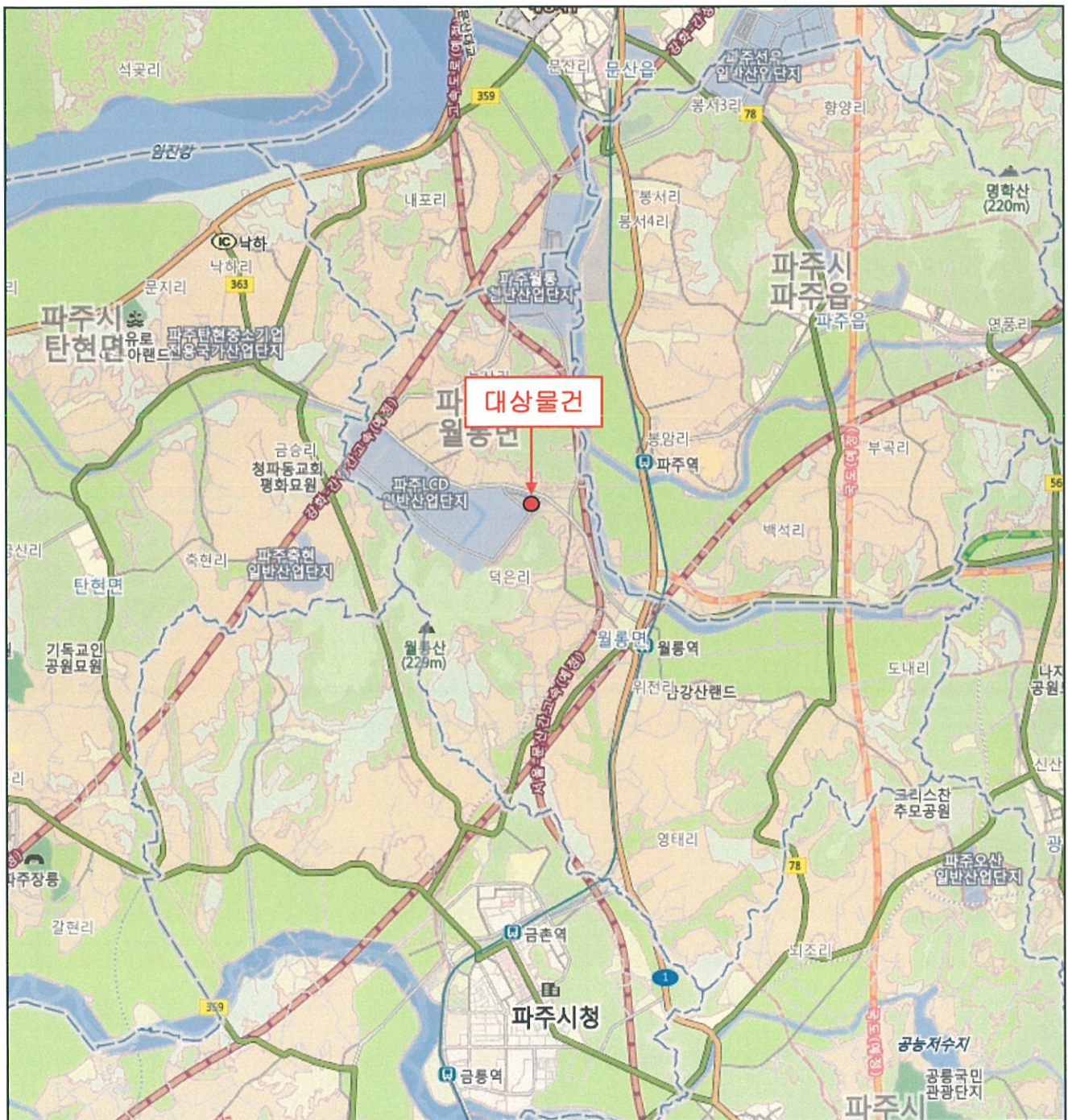


광역위치도



소재지

경기도 파주시 월롱면 덕은리 1300
엘씨디파크 제비동 제1층 제160호



위 치 도



소 재 지

경기도 파주시 월릉면 덕은리 1300
엘씨디파크 제비동 제1층 제160호



현 황 도

(건물이용 및 임대개황도)



< 제160호 내부구조도 >

임 대 내 용

구 분	임 차 인	임 대 차 내 역		비 고
		임대보증금	월 임 대 료	
		임 대 미 상		
		W	W	
		W	W	
합 계		W	W	



사 진 용 지



【 본건전경 】



【 주위환경 】

