

감정평가서

Appraisal Report

경기도 고양시 덕양구 대자동 276 외 소재
부동산

NA2013-0726-0025

2013-07-29

대한토지신탁(주)



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에
사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시
확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사,
개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에
대하여 책임을 지지 아니합니다.

 **나라감정평가법인**

전화:02)737-8871 전송:02)739-2871



(토지, 건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

감정평가액	一금사십일억칠천육백만칠천삼백이십원整 (\4, 176, 007, 320. -)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가 목 적	공매		
채무자	-		제출처	-		
소유자 또는 대상 업체명	대한불교원효종성덕원 外 (수탁자 : 대한토지신탁(주))		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	-		
목 록 표시 근거	토지, 건물 등기사항전부증명서		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2013. 07. 26	2013. 07. 26	2013. 07. 29	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	2, 179	토지	2, 179	-	1, 460, 897, 000
	건물	3, 551. 25	건물	3, 551. 25	-	2, 715, 110, 320
		이	하	여	백	
	합 계					\4, 176, 007, 320. -
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p style="text-align: center;">심 사 자 감 정 평 가 사</p> <p style="text-align: right;">(인)</p>					

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 고양시 덕양구 대자동 276	종교용지	제1종 일반주거지역	898	898	710,000	637,580,000	
2	~ 276-3	도로	제1종 일반주거지역	63	63	239,000	15,057,000	
3	~ 276-4	도로	제1종 일반주거지역	28	28	239,000	6,692,000	
4	~ 275-1	종교용지	제1종 일반주거지역	906	906	710,000	643,260,000	
5	~ 275-13	도로	제1종 일반주거지역	86	86	239,000	20,554,000	
6	~ 276-1	종교용지	제1종 일반주거지역	192	192	710,000	136,320,000	
7	~ 276-5	도로	제1종 일반주거지역	6	6	239,000	1,434,000	
가	경기도 고양시 덕양구 대자동 275-1 대한불교 원효종 성덕원	종교시설	철근콘크리트조 평슬라브지붕 지하1층 지상4층 지하1층 1층	 567 101.98	 567 1,088.62	 588,000 840,000	 333,396,000 914,440,800	관찰감가 700,000 x 42/50 관찰감가 1,000,000

토지건물 감정평가명세표

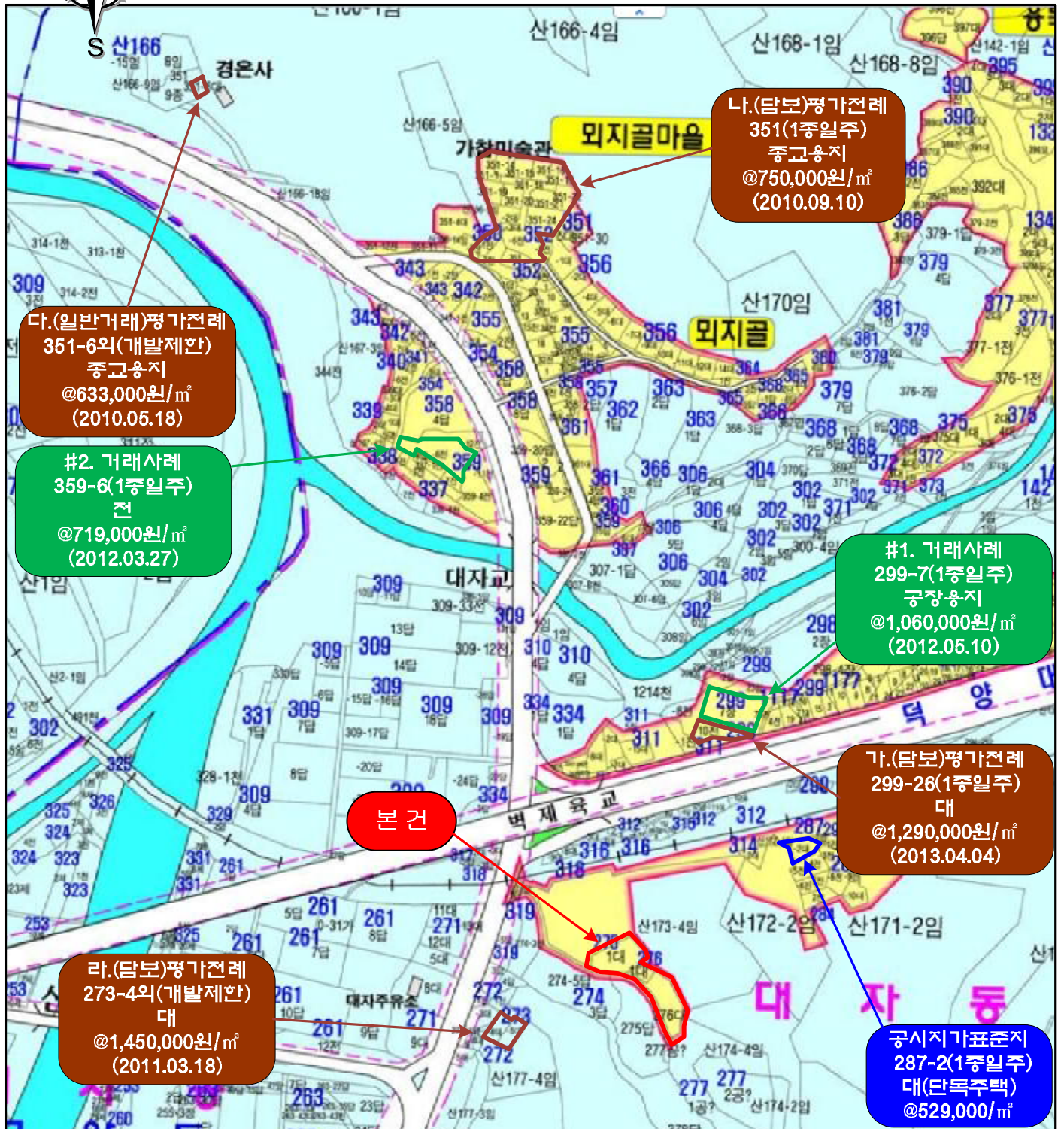
일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고			
				공 부	사 정	단 가	금 액				
나	경기도 고양시 덕악구 대자동 276, 276-1 성덕원사찰 2관동	종교시설	2층	309.88		602,000	380,259,320	x 42/50			
			3층	338.38							
			4층	338.38							
			철근콘크리트조 평슬라브지붕 4층								
			지1층	631.66	631.66						관찰감가 700,000
			1층	117.31	1,263.97				860,000	1,087,014,200	1,000,000
			2층	382.22							
			3층	382.22							
			4층	382.22							
			합 계						\4,176,007,320. -		
	이	하	여	백							

위 치 도



소재지 지번

경기도 고양시 덕양구 대자동 276외



각종사례
표시도

본 건

공시지가

경락사례

방매사례

매매사례

평가전례

입 지 조 건 요 항 표







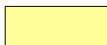

기 재 사 항	기 재 항 목
지 리 적 위 치	본건은 경기도 고양시 덕양구 대자동 소재 벽제역 남서측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)임.
간선도로상황	본건 서측으로 1번국도가 남북으로 관통하고 있고, 본건 남서측에는 벽제 I.C(서울외곽순환고속도로)가 소재하는 등 제반 교통여건 무난시됨.
전철역과의 거 리	본건 북동측 직선거리 약500m 지점에 벽제역(서울교외선)이 소재함.
버스정류장 과의 거리	본건 서측 1번국도 로변에 버스정류장 소재함.
주 위 환 경	본건 주위는 환경사 임야, 단독주택, 근린상가 등이 혼재하는 지역으로 특히 본건 주위에는 장묘관련 시설이 주를 이루고 있음.



토 지 상 황 요 항 표

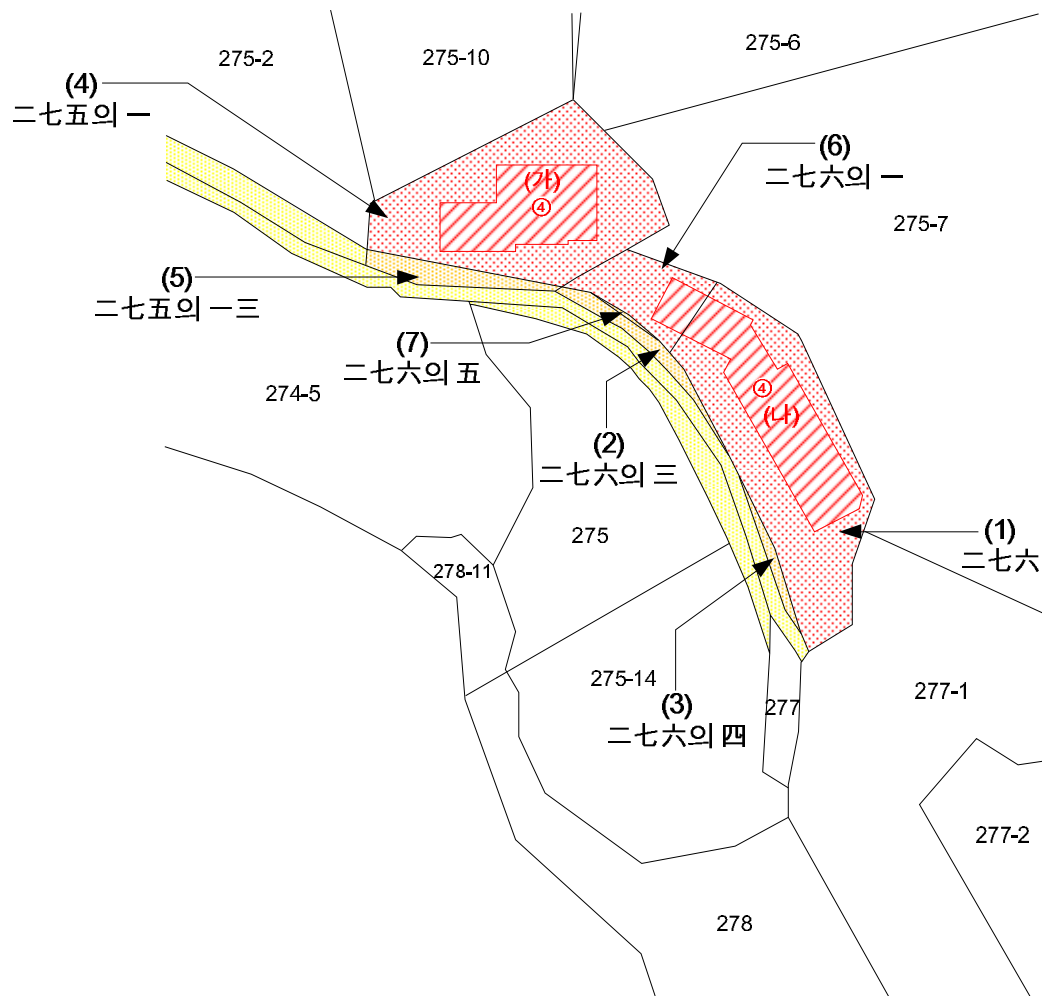
기 재 사 항	기 재 항 목
형 태	본건은 인접 필지와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지임
이 용 상 황	기호(1),(4),(6)은 종교시설(사찰) 건부지로 이용중이며, 기호(2),(3),(5),(7)은 지목 및 현황 도로임.
인접도로 상태	본건 남서측으로 로폭 약4~6미터의 포장도로와 접하고 있음.
도 시 계 획 및 기타 공법관계	제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭8M미만), 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.
제시외 물건	-
기 타 사 항	-

“후면 지적개황도 삽입”

범 례	 평가대상토지	 평가건물1층	 평가건물2층	 평가건물3층이상
	 제 시 외	 평가제외건물	 도 로	 계 획 도 로 선 용도지 구분선

지적 개황도

지적 개황도 :S=1/1,200



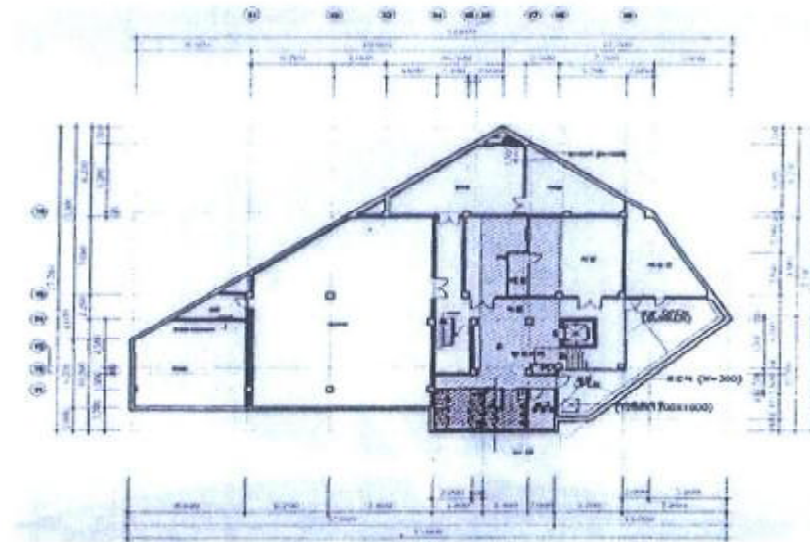
건 물 상 황 요 항 표

기 재 사 항	기 재 항 목
건 물 구 조	기호(가),(나) 철근콘크리트조 평슬라브지붕 지하1층 / 지상4층 건물로서, 외벽 : 대리석 타일붙임 마감 등, 내벽 : 시멘트 몰탈위 페인팅 마감 등, 바닥 : 대리석 및 타일붙임 마감 등, 창호 : 알루미늄 샷시 마감 등임.
이 용 상 황	기호 (가),(나) 공히 건축물대장상 종교시설로 용도 지정되어 있으나, 현황 공실 상태임.
부 대 설 비	엘리베이터 2대, 옥내 소화전설비, 위생급배수시설, 옥외 지상주차장 등 구비되어 있음.
부 합 물 및 종 물 관 계	-
공부와의차이	-
기 타	사용승인을 득한 후 가격시점 현재 공실상태로 지하부분이 일부 침수되었음.

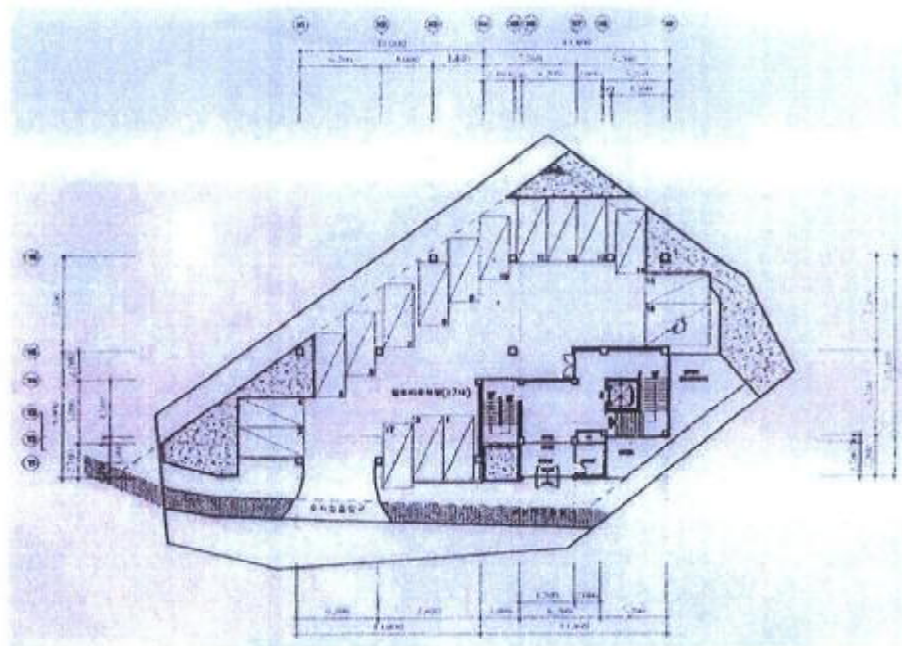
“후면 건물개황도 삽입”

건물 개황도 및 이용상태

지적 개황도 :S=1/400



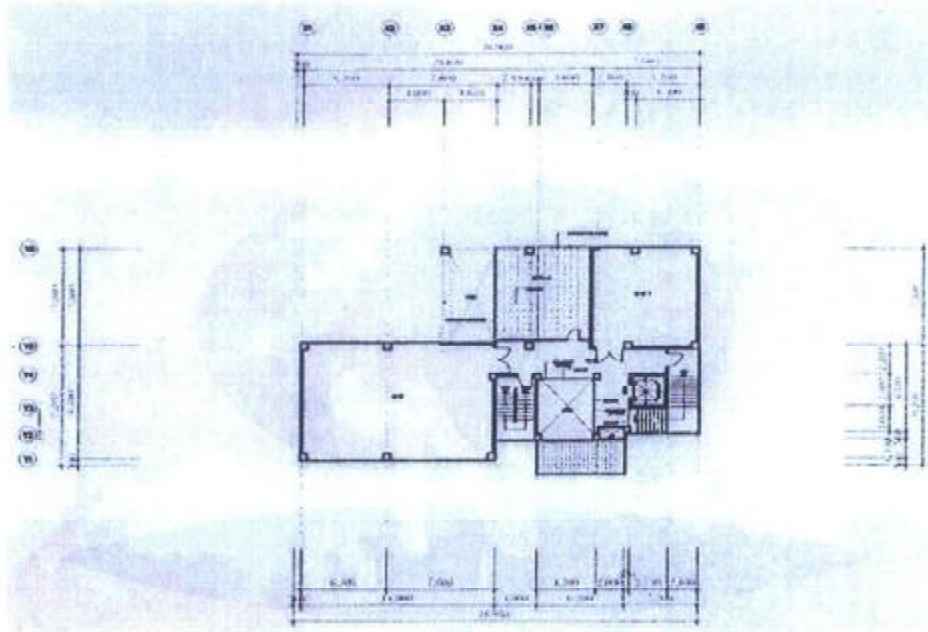
【(가) 지하 1층】 (공부면적:567㎡)



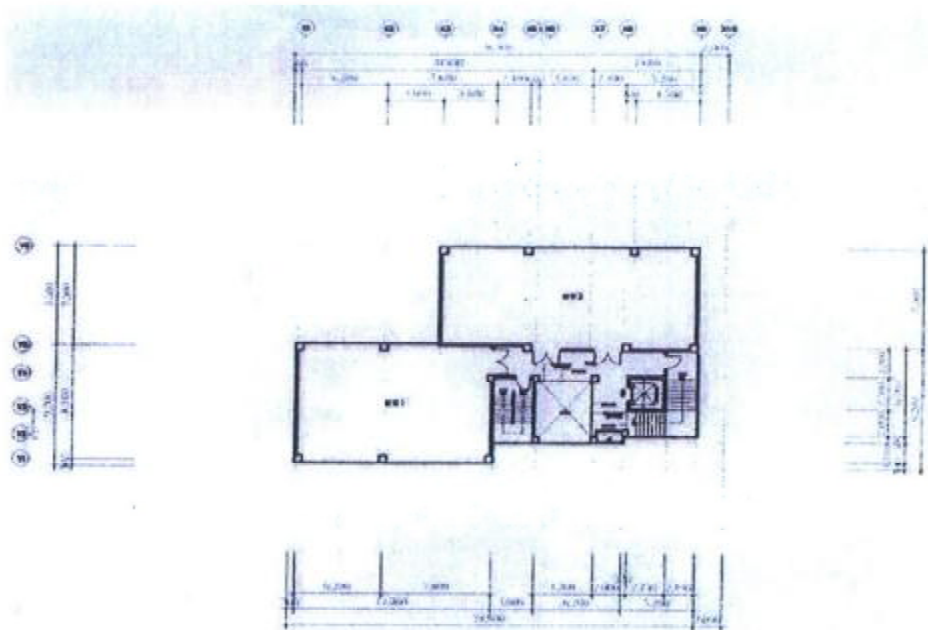
【(가) 1층】 (공부면적:101.98㎡)

건물 개황도 및 이용상태

지적 개황도 :S=1/400



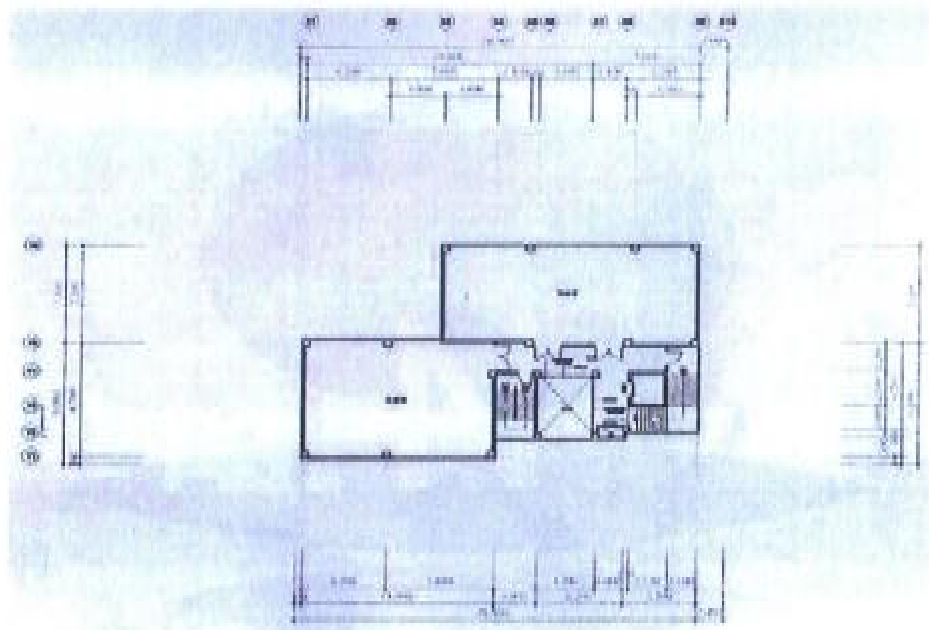
【(가) 2층】 (공부면적:309.88㎡)



【(가) 3층】 (공부면적:338.38㎡)

건물 개황도 및 이용상태

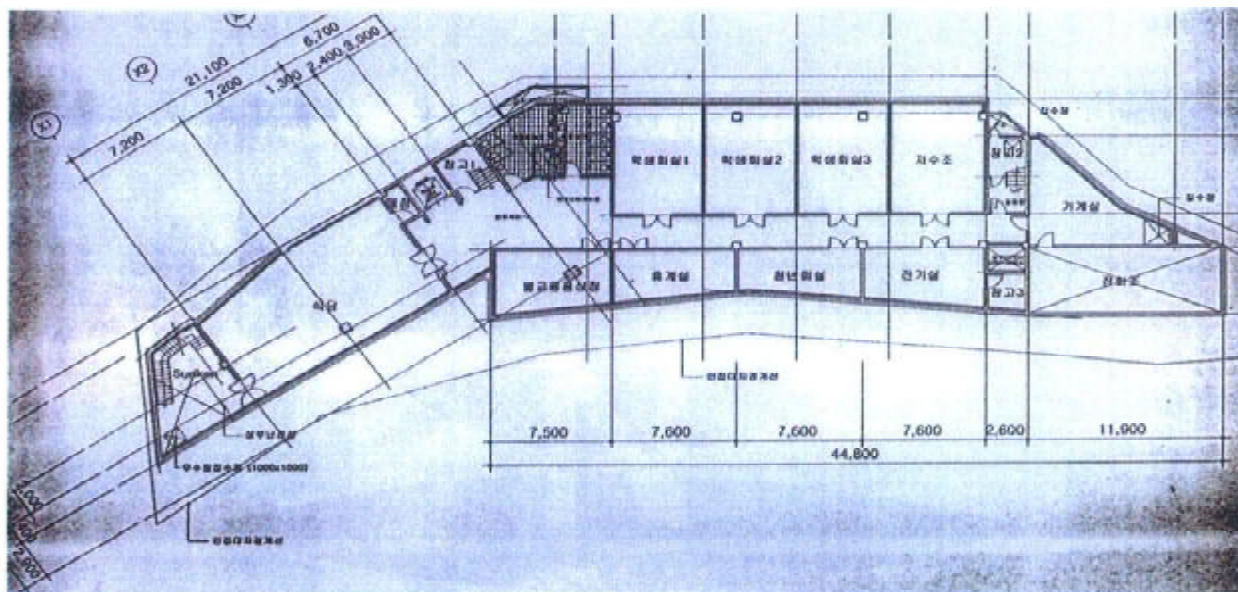
지적 개황도 :S=1/400



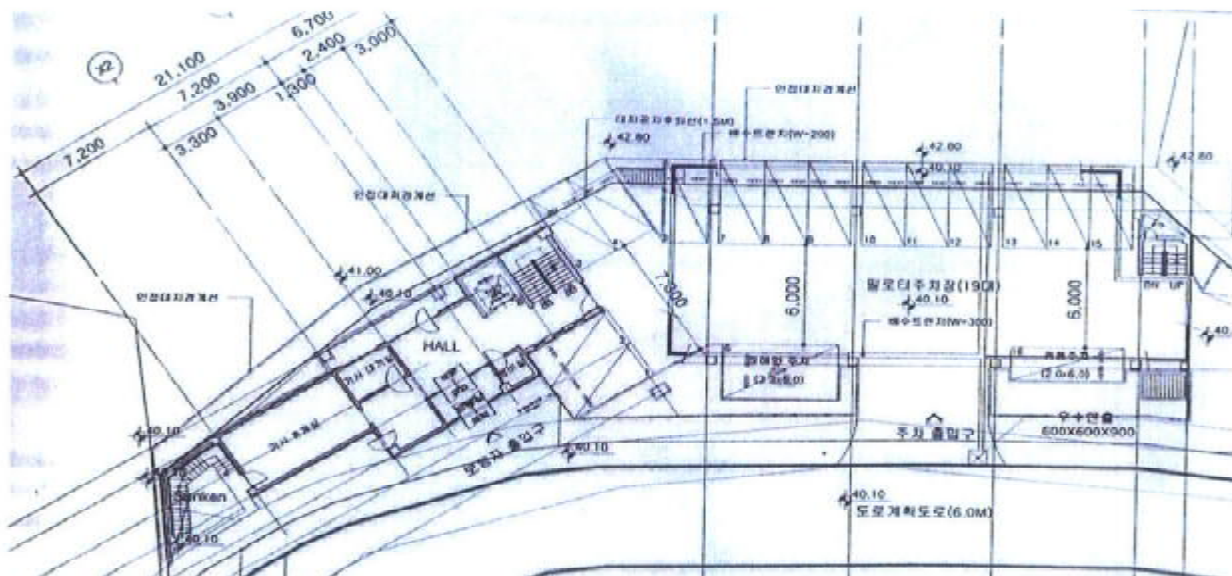
【가) 4층】 (공부면적:338.38㎡)

건물 개황도 및 이용상태

지적 개황도 : S=1/300



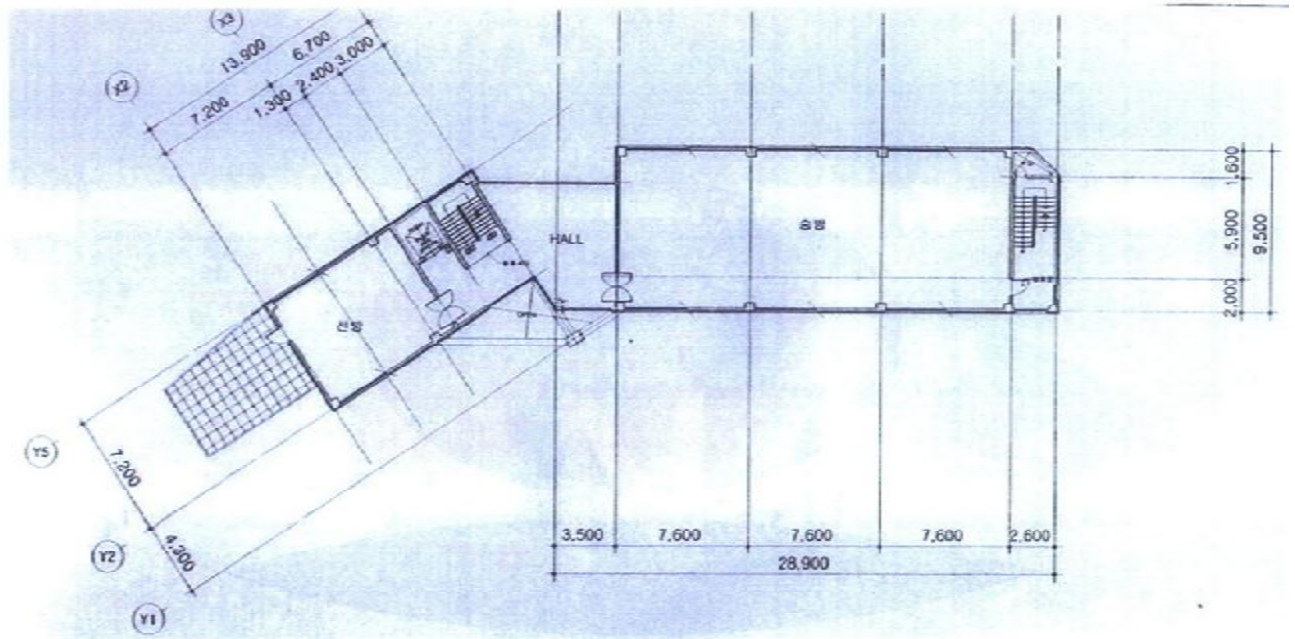
【(나) 지하 1층】 (공부면적:631.66㎡)



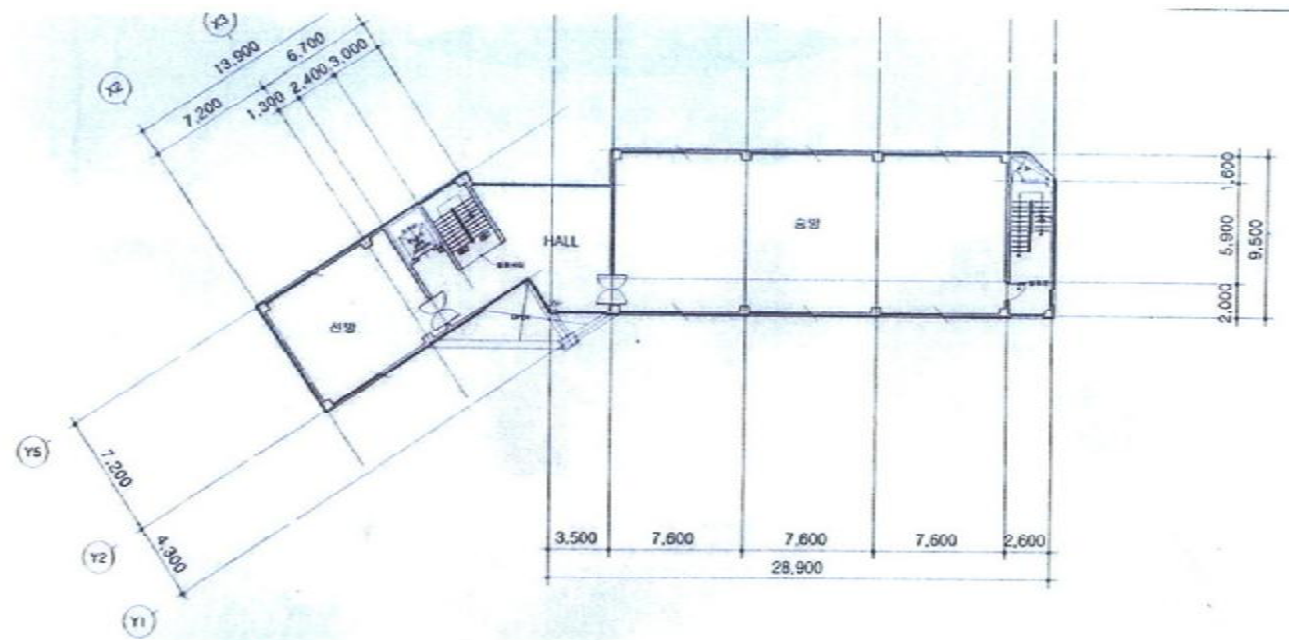
【(나) 1층】 (공부면적:117.31㎡)

건물 개황도 및 이용상태

지적 개황도 : S=1/300



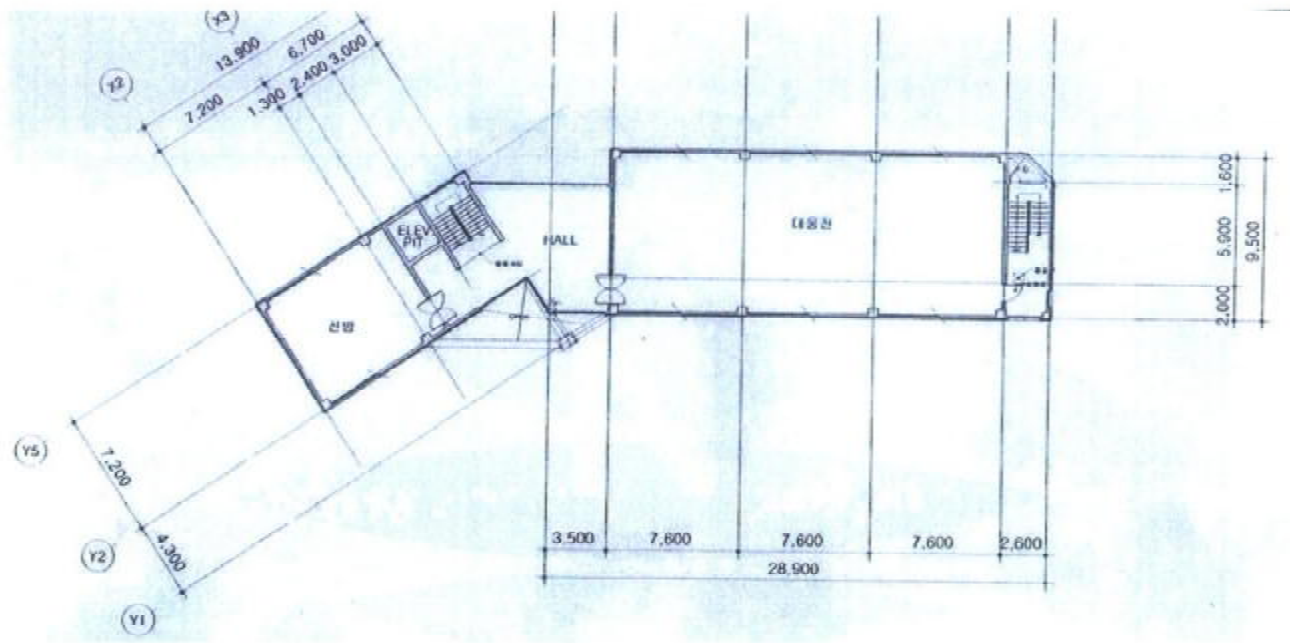
【(나) 2층】 (공부면적:382.22㎡)



【(나) 3층】 (공부면적:382.22㎡)

건물 개황도 및 이용상태

지적 개황도 : S=1/300



【(나) 4층】 (공부면적:382.22㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 고양시 덕양구 대자동 소재 벽제역 남서측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)에 대한 공매목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가 기준가치

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

[감정평가에 관한 규칙] 제5조 제1항(시장가치기준 원칙) 제1항

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

3. 감정평가조건

없음.

4. 감정평가의 방법

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

나. 본건은 토지, 건물로 이루어진 복합부동산으로서, 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 2

다. 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 원가법에 의한 가액으로 결정하였으며, 건물의 유지관리상태 등을 고려하여 관찰감가하였음.

5. 기준시점 및 기타

가. 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2013. 07. 26 일자임.

나. 본건 건물 기호(가)의 경우 폐문부재로 내부 확인치 못하였는 바, 공매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가액 산출근거

1. 대상 부동산의 개요

가. 대상 부동산

토지	기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	형상지세	‘13개별지가 (원/㎡)
	1	대자동 276	898	종교용지	1종일주	부정형 평지	550,000
	2	대자동 276-3	63	도로	1종일주	부정형 평지	174,000
	3	대자동 276-4	28	도로	1종일주	부정형 평지	174,000
	4	대자동 275-1	906	종교용지	1종일주	부정형 평지	550,000
	5	대자동 275-13	86	도로	1종일주	부정형 평지	174,000
	6	대자동 276-1	192	종교용지	1종일주	부정형 평지	550,000
	7	대자동 276-5	6	도로	1종일주	사다리 평지	174,000
	기호	소재지	구 조		연면적 (㎡)	사용승인일 자	지상/지하
건물	가	기호4지상	철근콘크리트조 평슬라브지붕 4층		1,655.62	2009. 03. 31	4/1
	나	기호1,6지상	철근콘크리트조 평슬라브지붕 4층		1,895.63	2009. 12. 04	4/1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지가액 산출근거

가. 감정평가방법의 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 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조제3항제1호에 따라 기준시점 이후 발표된 2012년도 표준지 공시지가 중에서 인근지역에 내에 위치하며 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(2013. 01. 01. 기준)

소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 접면	공시지가 (원/㎡)
대자동 287-2	410.0	대	단독 주택	1종일주	부정형 평지	세로(가)	529,000

다. 시점수정(지가변동률)

(경기도 고양시 덕양구 주거지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2013. 01. 01 ~ 2013. 06. 30	0.155	2013년 1~6월 누계 (6월:0.145%)
2013. 07. 01 ~ 2013. 07. 26	0.126	$0.145\% \times 26/30 \approx 0.126\%$
누 계	0.281	$(1 + 0.00155) * (1 + 0.00145 * 26/30) \approx 1.00281$

(2013년 6월 이후 지가변동률 미고시로 6월 지가변동률을 연장 적용함.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

비교표준지는 본건과 인근지역 내에 소재하여 지역요인 동일함. (1.000)

마. 개별요인 비교

(기호 1, 4, 6)

구 분		표준지	본 건	비 고
가로 조건	가로의 폭·구조·계통 및 연속성 등의 상태	1.00	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	1.00	1.05	본건은 주간선도로와의 접근성 등에서 표준지보다 우세함.
	상가와의 접근성			
	공공 및 편익시설과의 접근성			
환경 조건	일조 등	1.00	1.00	대등함.
	자연환경(조망, 경관 등)			
	인근환경(인근토지의 이용상황 등)			
	공급시설 및 처리시설의 상태			
	위험 및 혐오시설 등			
획지 조건	면적, 접면넓이, 깊이, 형상 등	1.00	1.00	대등함.
	방위, 고저 등			
	접면도로상태			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도 (조장의 정도, 규제의 정도 등)	1.00	0.98	본건은 현황 및 지목이 종교용지로서 행정조건 등에서 표준지보다 열세함.
기타 조건	장래동향 기타	1.00	1.00	대등함.
격 차 율 누 계			1.029	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 6

(기호 2, 3, 5, 7)

구 분		표준지	본 건	비 고
가로 조건	가로의 폭·구조·계통 및 연속성 등의 상태	1.00	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	1.00	1.05	본건은 주간선도로와의 접근성 등에서 표준지보다 우세함.
	상가와의 접근성			
	공공 및 편익시설과의 접근성			
환경 조건	일조 등	1.00	1.00	대등함.
	자연환경(조망, 경관 등)			
	인근환경(인근토지의 이용상황 등)			
	공급시설 및 처리시설의 상태			
	위험 및 혐오시설 등			
획지 조건	면적, 접면넓이, 깊이, 형상 등	1.00	1.00	대등함.
	방위, 고저 등			
	접면도로상태			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도 (조장의 정도, 규제의 정도 등)	1.00	0.33	본건은 현황 및 지목이 도로로서 행정조건 등에서 표준지보다 열세함.
기타 조건	장래동향 기타	1.00	1.00	대등함.
격 차 율 누 계			0.347	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 7

바. 기타요인 보정

(1) 거래사례

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
#1	대자동 299-7	공장용지	1,528	1종일주 (공업용)	1,060,000	1,620,000,000	2012. 05. 10
		-	-				
#2	대자동 359-6	전	214	1종일주 (전)	719,000	153,971,000	2012. 03. 27
		-	-				

※ 토지단가(유효자리 3자리) = 거래가액/토지면적

(2) 인근 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (원)	평가목적 기준시점
가	대자동 299-26	대	140	1종일주 (상업용)	1,290,000	180,600,000	담보
							2013. 04. 04
나	대자동 351	종교 용지	6,409	1종일주 (종교시설)	750,000	4,806,750,000	담보
							2010. 09. 10
다	대자동 351-6외	종교 용지	1,116	개발제한 (종교시설)	633,000	706,428,000	일반거래
							2010. 05. 18
라	대자동 273-4	대	664	개발제한 (종교시설)	1,450,000	962,800,000	담보
							2011. 03. 18

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

인근 지가수준	인근 대로변 상업용지 약 @1,300,000 원/㎡~@1,700,000 원/㎡ , 인근 세로변 공장용지 약 @1,000,000 원/㎡ 내외수준인 것으로 조사됨
---------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 기타요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 30%를 상향 보정함. (1.300)

사. 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	529,000	1.00281	1.000	1.029	1.300	709,632	710,000
2	529,000	1.00281	1.000	0.347	1.300	239,302	239,000
3	529,000	1.00281	1.000	0.347	1.300	239,302	239,000
4	529,000	1.00281	1.000	1.029	1.300	709,632	710,000
5	529,000	1.00281	1.000	0.347	1.300	239,302	239,000
6	529,000	1.00281	1.000	1.029	1.300	709,632	710,000
7	529,000	1.00281	1.000	0.347	1.300	239,302	239,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 9

아. 토지가액의 결정

기호	면적 (㎡)	단 가(원/㎡)	금 액(원)
1	898	710, 000	637, 580, 000
2	63	239, 000	15, 057, 000
3	28	239, 000	6, 692, 000
4	906	710, 000	643, 260, 000
5	86	239, 000	20, 554, 000
6	192	710, 000	136, 320, 000
7	6	239, 000	1, 434, 000
합 계			1, 460, 897, 000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 10

3. 건물가액 산출근거

가. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

나. 재조달원가

- 표준단가 (한국감정원 발행 『건물신축단가표』 : 2012년도)

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
4- 1- 5- 7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,079,000	50 (45~55)
8- 1- 5- 5	사무실	철근콘크리트조 슬래브지붕 (5층 이하)	2	978,000	55 (50~60)

※ 구조 및 용도, 사용자재, 신축년도 등을 종합 참작하여 표준단가를 지상층 1,000,000원/㎡, 지하층 700,000원/㎡으로 산정하였음.

다. 기타 부대설비 보정

부대시설 보정은 표준단가에 포함하여 산정하였음.

라. 재조달원가 결정

- (1) 지상층(1~4층) : 1,000,000원/㎡
- (2) 지하층 : 700,000원/㎡

마. 감가수정

- (1) 기호 가

본 건물은 2009년 03월 사용승인된 건물로서, 현상 및 관리 상태 등을 감안하여 관찰감가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 11

(사용승인일자 : 2009. 03. 31 잔존년수 : (42 / 50), 관찰감가)

(2) 기호 나

본 건물은 2009년 12월 사용승인된 건물로서, 현상 및 관리 상태 등을 감안하여 관찰감가하였음.

(사용승인일자 : 2009. 12. 04 잔존년수 : (43 / 50), 관찰감가)

바. 적용단가

(1) 기호 가

① 지상층(1~4층) : $1,000,000\text{원}/\text{㎡} \times 42/50 = @840,000\text{원}/\text{㎡}$

② 지하층 : $700,000\text{원}/\text{㎡} \times 42/50 = @588,000\text{원}/\text{㎡}$

(2) 기호 나

① 지상층(1~4층) : $1,000,000\text{원}/\text{㎡} \times 43/50 = @860,000\text{원}/\text{㎡}$

② 지하층 : $700,000\text{원}/\text{㎡} \times 43/50 = @602,000\text{원}/\text{㎡}$

사. 건물가액의 결정

기호	구 분	단가(원/㎡)	면적(㎡)	총 액(원)
가	지상층	840,000	1,088.62	914,440,800
	지하층	588,000	567.00	333,396,000
	소 계		1,655.62	1,247,836,800
나	지상층	860,000	1,263.97	1,087,014,200
	지하층	602,000	631.66	380,259,320
	소 계		1,895.63	1,467,273,520
계				2,715,110,320

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 12

4. 감정평가액의 결정

가. 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	총 액(원)
토 지	2,179	-	1,460,897,000
건 물	3,551.25	-	2,715,110,320
계			4,176,007,320

나. 결정 의견

상기 평가사례와 거래사례 및 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

사 진 용 지



기호(나) 건물 주차장



기호(나) 건물 지하1층 내부

사 진 용 지



본건전경



주위환경

사 진 용 지



건물 (가)



건물 (나)

사 진 용 지



건물(나) 내부



건물(나) 내부

사 진 용 지



지하층 침수부분