

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D41812-2-1301
건명	인천광역시 서구 청라에메랄드로102번길 8-22 소재 부동산 (인천광역시 서구 청라동 167-10) (제지하1층 제비101호 외)
의뢰인	대한토지신탁(주)

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) 태 평 양 감정 평가 법 인

Pacific Appraisal Co., Ltd

서울특별시 중구 다산로 32 (신당동, 남산타운5번상가 4층)

대표전화 : (02)514-8811 FAX : (02)514-8812

(부 동 산) 감 정 평 가 표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고, 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사

(오 화 평)

(주)태평양감정평가법인

대 표 이 사

吳 和 平
주 창 규



감정평가액 일십오억일천구백만원정 (₩1,519,000,000.-)

의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	집합건축물대장 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2018.12.11.	2018.12.11.	2018.12.13.	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	1,519,000,000
			이	하	여	백
						₩1,519,000,000.-
심사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정되므로 이에 서명·날인합니다.					
	심사자: 감정평가사					

최 민 석



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 서구 청라동 소재 “인천청라초등학교” 남동측 인근에 소재하는 미라클 프라자 제지하 1 층 제 B101 호 외 3 개호수 에 대한 공매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 11 조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제 14 조부터 제 26 조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제 1 항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제 11 조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제 2 항에 따른 검토 결과 제 1 항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제 7 조 제 2 항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 1 조(건물의 구분소유)

1 동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 1 항 및 제 16 조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 본건은 상업용 부동산으로 수년간 공실 상태로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조에 의거, 거래사례비교법 이외에 타 방식으로 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여야 하나, 대상부동산의 비용성에 기초하여 평가하는 원가방식과 대상부동산이 창출하는 수익성을 기준으로 평가하는 수익방식은 그 적용이 적합하지 않아 본건 평가 시 배제하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조 제 2 항 및 제 16 조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2018 년 12 월 11 일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2018 년 12 월 11 일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후점 ‘호별배치도 및 임대내역’ 및 ‘구분건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 위치는 건축물현황도 및 현황 점유부분으로 확인하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건은 공부상 지하 1 층은 남측 수변공원을 기준으로 현황 1 층인 바, 업무진행시 참고 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상물건 개요

소재지	인천광역시 서구 청라동 167-10			건물명	미라클 프라자			
주용도	제 1,2 종근린생활시설, 운동시설			사용승인일	2013.06.21.			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			층수	지하 3 층/지상 7 층			
동수	1 동			세대수	62 호			
일련 번호	동·층·호	용도	위치	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
1	제지하 1 층 제 B101 호	근린생활시설	수변공원	44.27	49.70	93.97	47.11	13.21
2	제지하 1 층 제 B102 호	근린생활시설	수변공원	36.67	41.17	77.84	47.11	10.94
3	제 1 층 제 110 호	근린생활시설	후면	36.48	32.86	69.34	52.61	10.88
4	제 1 층 제 111 호	근린생활시설	후면	37.44	33.72	71.16	52.61	11.17

1 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 반올림]

기호	소재지	동·층·호	용도 위치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
1	청라동 167-10	제 1 층 제 102 호	근린생활시설 전면	38.00	2017.09.26. 2013.06.21.	430,000,000	11,315,789
2	청라동 167-10	제 1 층 제 108 호	근린생활시설 후면	36.48	2016.10.10. 2013.06.21.	461,560,000	12,652,412
3	청라동 167-10	제지하 1 층 제 B108 호	근린생활시설 수변공원	44.27	2016.01.18. 2013.06.21.	597,030,000	13,486,107

[출처: 등기사항전부증명서]

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 반올림]

기호	소재지	동·층·호	용도 위치	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
1	청라동 167-10	제 1 층 제 109 호	근린생활시설 후면	36.48	2017.11.21. 2013.06.21.	경매	460,000,000	12,609,649
2	청라동 167-9	제 1 층 제 103 호	근린생활시설 전면	52	2018.03.27. 2013.01.04.	담보	526,000,000	10,115,384
3	청라동 167-10	제 1 층 제 110 호	근린생활시설 후면	36	2016.10.19. 2013.06.21.	공매	341,000,000	9,472,222
4	청라동 167-9	제지하 1 층 제 B01 호	근린생활시설 수변공원	49.89	2018.03.27. 2013.01.04.	담보	555,000,000	11,124,473
5	청라동 167-10	제지하 1 층 제 B101 호	근린생활시설 수변공원	44	2016.10.19. 2013.06.21.	공매	541,000,000	12,295,454

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
상업지대	상가	1층	후면	8,000,000 ~ 8,500,000	-
상업지대	상가	지하 1층	후면	11,000,000 ~ 12,500,000 내외	수변공원

4. 경매통계

지역	기간	물건종류	진행건수(건)	매각률(%)	매각가율(%)
인천광역시 서구	최근 1년	상가	30	40.00	73.06

[출처: 지지옥션]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법의 적용

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

비준가액

=

거래사례가격

x

사정보정

x

시점수정

x

가치형성요인비교

1. 거래사례 선정

1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	기호	소재지	동·층·호	용도 위 치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
1~4	1	청라동 167-10	제 1 층 제 102 호	근린생활시설 전면	38.00	2017.09.26. 2013.06.21.	430,000,000	11,315,789

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 건	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 국토교통부에서 발표하는 상업용 부동산 자본수익률을 활용하여 산정하였습니다. 조사·발표되지 아니한 분기의 자본수익률 추정은 조사·발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 하였습니다.

3.1. 상업용 부동산 자본수익률

[단위: %]

지 역	유 형	2017.3 분기	2017.4 분기	2018.1 분기
		0.26	0.20	0.54
인천광역시 서구	집합상가	2018.2 분기	2018.3 분기	2018.4 분기
		0.40	0.69	미발표

[출처: 국토교통부 통계정보시스템 R-one]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 거래 번호 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1~4 1	2017.09. 26. ~ 2018.12.11.	$(1+0.0026*5/92)*(1+0.002)*(1+0.0054)*(1+0.004)*$ $(1+0.0069*164/92) \approx 1.02403$	1.02403

4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

4.1. 가치형성요인 비교항목 [상업용]

구 분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 항 목	고객의 유동성과의 적합성	단지 내 주차의 편리성	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	건물 전체의 공실률	위치별 효용	
	대중교통의 편의성	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	주출입구와의 거리	
	배후지의 크기	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
	상가의 성숙도	건물의 구조 및 마감상태	향별 효용	
	차량이용의 편리성	건물의 규모 및 최고층수	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1,2	1	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980
		대상물건은 거래사례 대비 호별요인(층별효용 및 위치별효용 등)에서 열세합니다.				
3,4	1	1.00	1.00	0.70	1.00	0.700
		대상물건은 거래사례 대비 호별요인(위치별효용 등)에서 열세합니다.				

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 반올림]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
1	제지하 1 층 제 B101 호	11,315,789	1.00	1.02403	0.980	11,355,953
2	제지하 1 층 제 B102 호	11,315,789	1.00	1.02403	0.980	11,355,953
3	제 1 층 제 110 호	11,315,789	1.00	1.02403	0.700	8,111,395
4	제 1 층 제 111 호	11,315,789	1.00	1.02403	0.700	8,111,395

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 백만 원 미만 반올림]

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
1	제지하 1 층 제 B101 호	11,355,953	44.27	503,000,000
2	제지하 1 층 제 B102 호	11,355,953	36.67	416,000,000
3	제 1 층 제 110 호	8,111,395	36.48	296,000,000
4	제 1 층 제 111 호	8,111,395	37.44	304,000,000
합 계		-	-	1,519,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계, 담보물로서의 안정성 및 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 및 제 16 조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	감정평가액(원)
1	503,000,000
2	416,000,000
3	296,000,000
4	304,000,000
합 계	1,519,000,000

구분 건물 감정평가명세표

[illegible]

구 분 건 물 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 (1)	"	"	대	5층 (의원,체력 단련장,학원)	746.49		503,000,000	비준가액 (공용면적 포함 93.97㎡)
				6층 (의원)	746.49			
				7층 (의원)	561.37			
				옥탑1층 (계단실, 승강기기계실 연면적제외))	77.85			
					1,260			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제지하1층				
				제비101호	44.27	44.27		
				소유권	13.21			
(2)				1.-----	-----	13.21	416,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				대지권	1,260			
				(내)				
				철근콘크리트구조				
				제지하1층			416,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				제비102호	36.67	36.67		
				소유권	10.94			

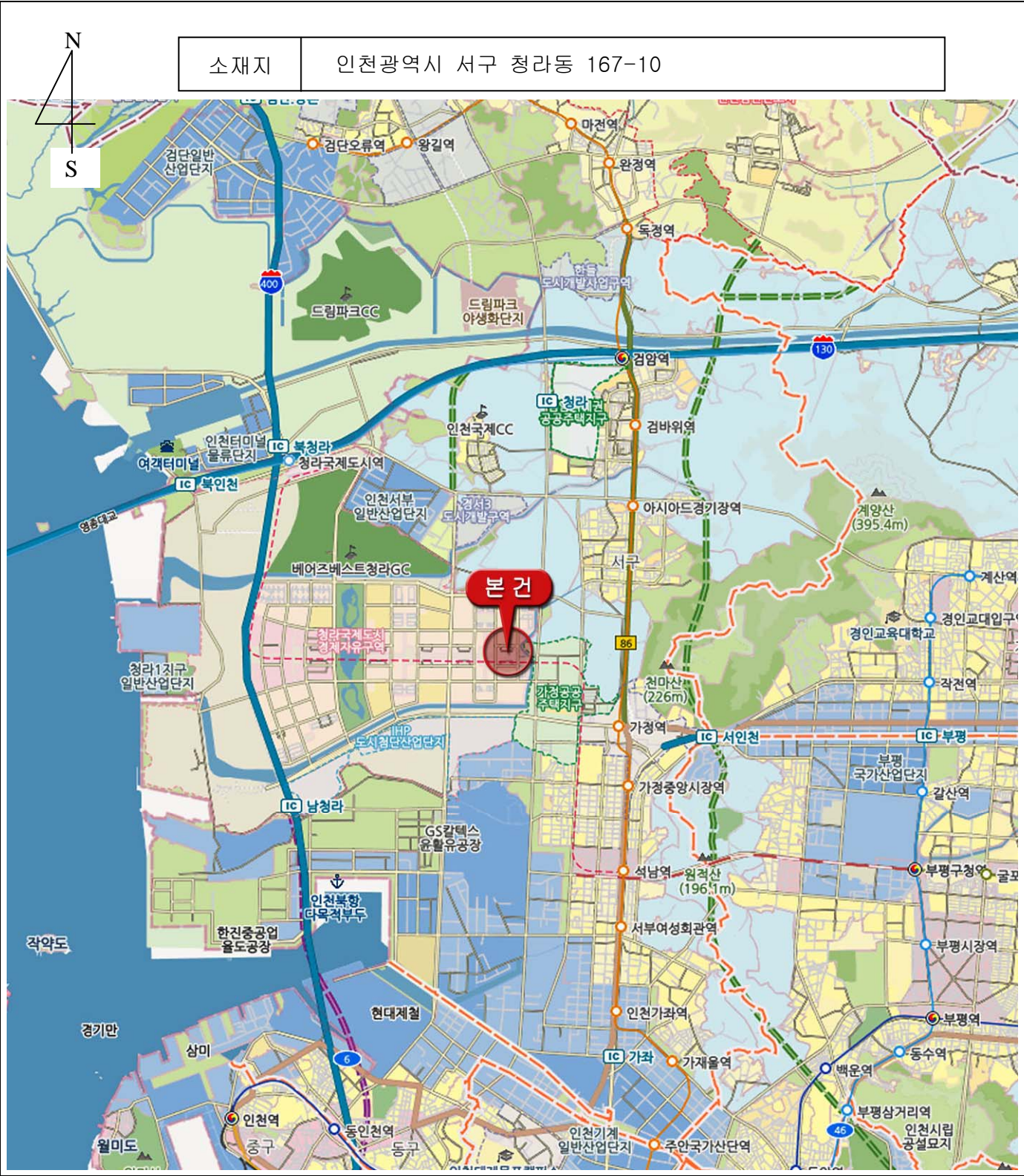
구분건물 감정평가명세표

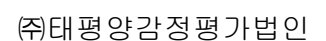
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(3)				1.----- 대지권	----- 1,260	10.94	296,000,000	비준가액 (공용면적 포함 69.34㎡)
				(내)				
				철근콘크리트구조 제1층 제110호	36.48	36.48		
				소유권	10.88			
(4)				1.----- 대지권	----- 1,260	10.88	304,000,000	비준가액 (공용면적 포함 71.16㎡)
				(내)				
				철근콘크리트구조 제1층 제111호	37.44	37.44		
				소유권	11.17			
				1.----- 대지권	----- 1,260	11.17	₩1,519,000,000.-	
				합 계				
				이 하 여 백				

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

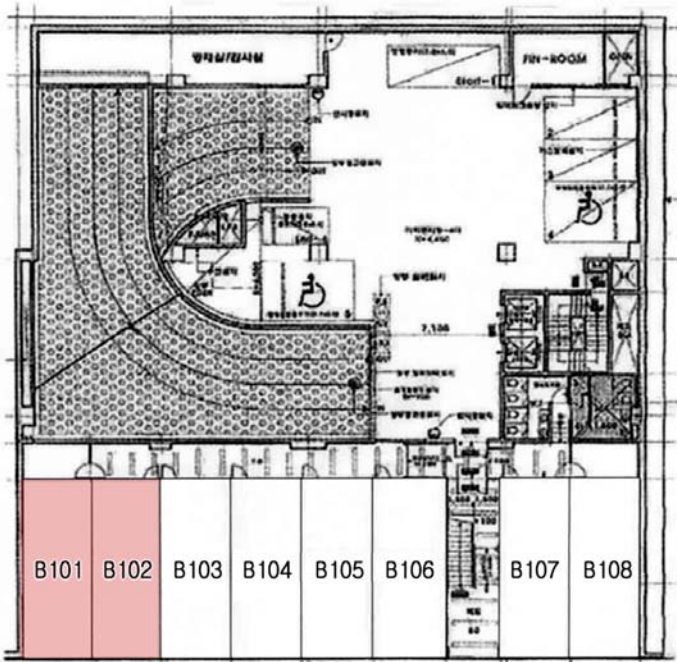
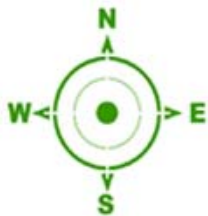
지리적 위치	본건은 인천광역시 서구 청라동 소재 "인천청라초등학교" 남동측 인근에 소재함.
주 위 환 경	본건 주위는 근린생활시설 등이 밀집하여 소재하는 상업지대임.
교 통 환 경	본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 바, 제반 교통상황은 보통시됨.
접 면 도 로	본건 북측으로 노폭 약 12m 도로와 접함.
지세 및 형상	인접토지와 등고평탄한 정방형 토지임.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일반상업지역(2012-12-24), 제1종지구단위계획구역(청라국제도시), 종로2류(폭 15M~20M)(접합), 경제자유구역(2017-07-03)<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
건 물 구조 및 마감재	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층/지상7층 건 내 제지하1층 제B101호 외 3개 호수로서, 외벽 : 강화유리 및 석재붙임 마감 등 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등 창호 : 페어글라스 및 칼라샷시 등으로 마감하였음.
이 용 상 태	근린생활시설로 이용 중임.
부대설비 및 관 리 상 태	승강기설비 및 위생, 급배수설비, 전기설비 등이 되어 있음.
임 대 관 계	임대미상임.
공부와의 차이	-
그 밖의 사항	본건은 공부상 지하1층은 남측 수변공원을 기준으로 현황 1층인 바, 업무진행시 참고 바람.

광역위치도



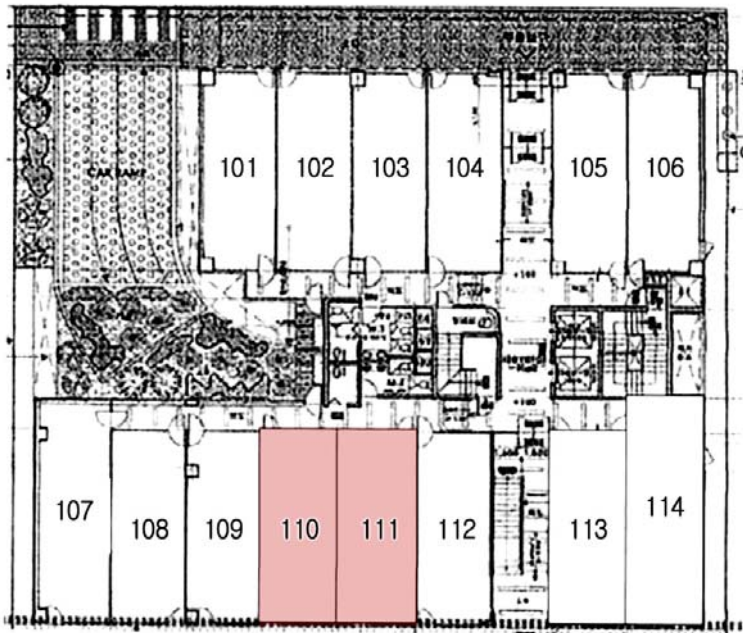
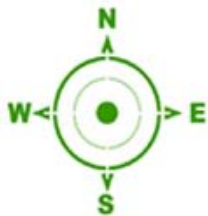


호별배치도 및 건물이용상태



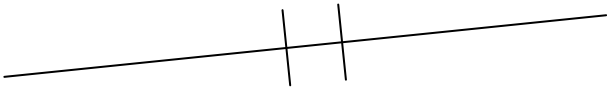
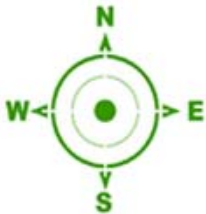
미라클프라자 제지층 제비 101 호,제비 102 호

호별배치도 및 건물이용상태



미라클프라자 제 1 층 제 110 호,제 111 호

호별배치도 및 건물이용상태



임대내역

임대부분	상호명	임차인	임 대 내 역		방	비 고
			임대보증금	월임대료		
본건전체			임 대 미 상			
합 계						

사 진 첨 부 용 지

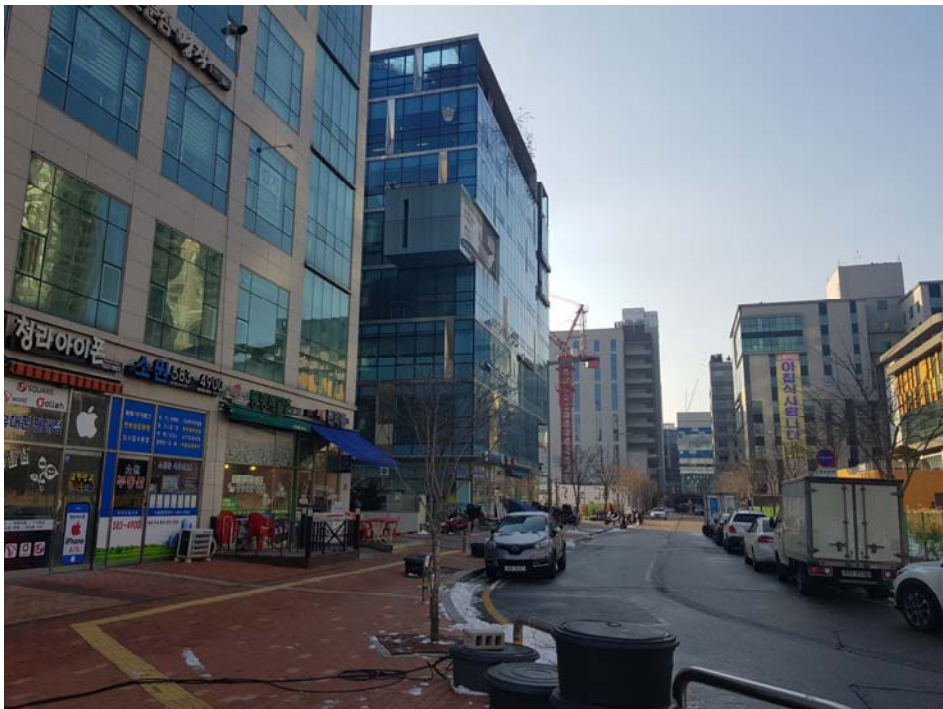


본건전경

사 진 첨 부 용 지



주위전경(남측)



주위전경(북측)

사 진 첨 부 용 지



B101 호 전경



B102 호 전경

사 진 첨 부 용 지



내부사진(110 호)



내부사진(111 호)