


감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 (주)하나자산신탁
건명	경기도 시흥시 신천동 707-33외 소재 부동산
감정평가서번호	DA244-082804

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	경기도 시흥시 신천동 707-33외		
감정평가액	\ 47,909,900,000.-		
부동산의 종류	토지·건물	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항 없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
압류	시흥시	2024.01.29.	토지(1)
압류	시흥시	2024.07.22.	토지(3,5,6,11,12)
	- 이하 여백 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2024.08.28.

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 최지흠

최 지 흠



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건



감정평가액	사백칠십구억구백구십만원정(₩47,909,900,000.-)					
의뢰인	(주)하나자산신탁	감정평가목적	공매			
제출처	(주)하나자산신탁	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	(주)하나자산신탁	감정평가조건	-			
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지,건물)	기준시점	조사기간	작성일		
(기타참고사항)	-	2024.09.02.	2024.09.02.	2024.09.05.		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	3,281.5	토지	3,281.5	14,600,000	47,909,900,000
	건물	4,989.46	건물	-	-	-
	합계					<u>₩47,909,900,000.-</u>
		-	이	하	여	백
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사	김이건				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 시흥시 신천동 소재 "소래초등학교" 남동측 인근 일반상업지역내에 위치하는 상업나지(건축허가지)로서, (주)하나자산신탁의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2024. 09. 02. 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024. 09. 02.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"

② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 일련번호(가)~(자) 건물은 현황 멸실이며, 건물등기사항전부증명서상 멸실등기되어 있지 아니하였으나, 일반건축물대장상 멸실처리된 것으로 조사되었으니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
4. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
5. 본건 토지 중 일련번호(1 ~ 14)는 인접한 국공유지(신천동 707-42)의 일부를 포함하여 일괄 건축허가를 득한 일단의 토지로서, 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고, 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 감정평가 하였음.
6. 별첨 "사진용지"와 같이 본건 토지상에 제시외건물(블럭조 등), 컨테이너BOX, 펜스 등이 소재하고 있으나, 평가목적을 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지를 감정평가하였으니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다. 다만, 제시외건물은 전체 가치에 미치는 영향이 미미하여 별도 감정평가하지 아니하였으며, 컨테이너BOX, 펜스 등은 이동이 비교적 용이한 물건인바, 평가에서 제외하였으니, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
7. 본건 토지는 그 밖의 사항과 같이 건축허가를 득한 상태로 사업의 진척여부에 따라 가액변동이 있을 수 있는바, 공매 진행시 유의하시기 바랍니다.
8. 별첨 "감정평가액의 산출근거 및 결정의견II"의 "IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정"에 "4. 필지별 감정평가액 배분액"을 표시하였으니, 공매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지의 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 지적도)와 현황을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
2. 본건의 건축허가 내역은 아래와 같은 것으로 시흥시청 건축과로부터 탐문조사되었으니, 업무진행시 참고바람. (착공신고필증 미필 상태인 것으로 탐문조사됨)

※ 건축허가 내역

- 허가번호 : 2023-건축과-신축허가-31
- 허가일자 : 2023. 07. 14.
- 건축주 : (주)대우시티건설
- 대지위치 : 경기도 시흥시 신천동 707-35외 14개필지 (신천동 707-33, -36, -37, -42, -43, -45, -53, -54, -55, -56, -57, -58, -60, -61)
(상기 필지중 신천동 707-42번지는 시흥시 소유인 것으로 조사되었음)
- 대지면적 : 3,312.25㎡
- 건축면적(건폐율) : 2,273.85㎡(68.65%)
- 연면적(용적률) : 58,195.276㎡(1,299.74%)
- 건물명칭 : 가칭 "신천동 707-35 근생 및 오피스텔"
- 주용도 : 업무시설(오피스텔), 근린생활시설

(토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 시흥시 신천동	707- 33	대	일반상업지역	248.1	3,281.5	14,600,000	47,909,900,000	일괄평가 일단의 건축허가 부지
2	"	707- 35	대	일반상업지역	183.9				
3	"	707- 36	대	일반상업지역	174.1				
4	"	707- 37	대	일반상업지역	220.7				
5	"	707- 43	대	일반상업지역	640.8				
6	"	707- 45	대	일반상업지역	395.6				
7	"	707- 53	대	일반상업지역	353.3				
8	"	707- 54	대	일반상업지역	171.6				
9	"	707- 55	대	일반상업지역	214.7				
10	"	707- 56	대	일반상업지역	247.1				
11	"	707- 57	대	일반상업지역	22.5				
12	"	707- 58	대	일반상업지역	204.9				
13	"	707- 60	대	일반상업지역	203				
14	"	707- 61	대	일반상업지역	1.2				
가	경기도 시흥시 신천동	707- 33	숙박시설 및 보일러실	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층					별실
	[도로명주소]			1층	118.4	-	-	-	
	경기도 시흥시			2층	124.12				

(토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고		
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)			
나	뱀내장터로 10-6	707-35	제1종 근린생활 시설	철근콘크리트 및 세멘벽돌조 스라브지붕	3층	124.12					
					4층	119.36					
					지층	67.12					
	[도로명주소] 경기도 시흥시 호현로22번길 7				1층	83.3	-	-	-		멸실
다	경기도 시흥시 신천동	707-36	근린생활 시설	철근콘크리트조 및 경량철골조 (조립식)평스라브 및 샌드위치 판넬지붕	2층						
					1층	61.15	-	-	-		멸실
					(1층)	71.28					
	2층				61.15						
라	경기도 시흥시 신천동	707-37	제2종 근린생활 시설	철근콘크리트조 스라브지붕	2층						
					1층	69	-	-	-		멸실
	[도로명주소] 경기도 시흥시 호현로22번길				2층	65.55					

(토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)		
마	1-4 경기도 시흥시 신천동	707-53	숙박시설 및 차고 및 안내실 및 보일러실	알씨조 슬래브지붕 5층					별실	
	[도로명주소] 경기도 시흥시 뱀내장터로				(차고 및 안내실)	1층	188.95	-		-
	10-4				(숙박시설)	2층	188.95			
					(숙박시설)	3층	188.95			
					(숙박시설)	4층	188.95			
					(숙박시설)	5층	188.95			
					(보일러실)	지하	50.67			
마	경기도 시흥시 신천동	707-54	숙박시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층					별실	
	[도로명주소] 경기도 시흥시 뱀내장터로					1층	105.6	-		-
	10-2					2층	105.6			
						3층	105.6			
						4층	96.6			
						지층	57.26			
(내역 : 1층, 2층, 3층, 4층은 숙박시설 지층 보일러실)										
사	경기도	707-55	근린생활	철근콘크리트조						

(토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고			
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)				
아	시흥시 신천동	707- 56	시설 및 주택	및 연와조 스라브지붕 지상5층					떨실			
	[도로명주소]											
	경기도 시흥시 뱀내장터로 8			지1층	160.02	-	-	-				
				1층	146.72							
				2층	146.72							
				3층	146.72							
				4층	146.72							
				5층	99.66							
	경기도 시흥시 신천동			707- 56	근린생활 시설 및 위락 및 주택	알씨 및 연와조 평스라브지붕 5층						떨실
	[도로명주소]											
경기도 시흥시 뱀내장터로 6	1층	176.82	-			-	-					
	2층	168.42										
	3층	168.42										
	4층	168.42										
	5층	139.44										
	지층	168.42										
자	경기도 시흥시 신천동	707- 58, 707- 59	제1,2종 근린생활 시설 및 주택			철근콘크리트조 및 연와조 (철근)콘크리트 (스라브)지붕						

(토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
	[도로명주소] 경기도 시흥시 뱀내장터로 4			4층					떨실
		지1층	132.48	-	-	-			
		1층	132.48						
		2층	132.48						
		3층	132.48						
		4층	132.48						
		합 계						\ 47,909,900,000.-	
				- 이 하 여 백 -					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	신천동 707-33	대	248.1	일반상업 상업나지 (건축허가 지) (일괄평가)	일단으로 소로각지	일단의 부정형 평지	3,318,000
2	신천동 707-35	대	183.9				3,864,000
3	신천동 707-36	대	174.1				3,705,000
4	신천동 707-37	대	220.7				3,705,000
5	신천동 707-43	대	640.8				2,886,000
6	신천동 707-45	대	395.6				3,318,000
7	신천동 707-53	대	353.3				3,181,000
8	신천동 707-54	대	171.6				3,486,000
9	신천동 707-55	대	214.7				3,378,000
10	신천동 707-56	대	247.1				3,342,000
11	신천동 707-57	대	22.5				3,342,000
12	신천동 707-58	대	204.9				3,571,000
13	신천동 707-60	대	203				3,452,000
14	신천동 707-61	대	1.2				3,452,000
합계			<u>3,281.5</u>				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024. 01. 01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
41390-150(A)	신천동 707-51	439.5	대	일반상업	사다리	소래초등학교 남동측 인근	3,280,000
			상업용	소로각지	평지		
41390-151(B)	신천동 707-63	189.6	대	일반상업	부정형	소래초등학교 남동측 인근	4,707,000
			상업용	중로각지	평지		
41390-152(C)	신천동 708-4	346.2	대	일반상업	사다리	소래초등학교 남동측 인근	3,984,000
			상업용	소로각지	평지		

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등에서 가장 유사성이 큰 표준지인 표준지(C)를 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2024. 01. 01. ~ 2024. 09. 02.
- 대상지역 : 경기도 시흥시
- 용도지역 : 상업지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024. 01. 01. ~ 2024. 07. 31.	0. 804%	7월까지 누계
2024. 08. 01. ~ 2024. 09. 02.	0. 101%×30/31	7월 지가변동률 : 0. 101%
누 계	0. 903% (1. 00903)	(1+0. 00804) × (1+0. 00101×30/31)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 8월, 9월 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 7월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.00)

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (상업지대)

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목	세 항 목
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1 ~ 14 (일괄평가)	(C)신천동 708-4	1.00	1.00	1.00	0.92	1.10	1.00	1.012
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적조건(용적률 등)에서 우세하고, 획지조건(면적, 형상 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.							

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1 (본건)	신천동 707-33외	대	3,281.5	일반상업 상업용	41,649,800,000	12,692,000	담보 2022.08.02
2 (본건)	신천동 707-55	대	214.7	일반상업 상업용	2,984,330,000	13,900,000	시가참고 2022.09.19
3	신천동 707-26	대	144.1	일반상업 상업용	1,758,020,000	12,200,000	담보 2022.03.08
4	신천동 707-34	대	96.5	일반상업 상업용	1,071,150,000	11,100,000	담보 2023.08.07
5 (본건)	신천동 707-35	대	183.9	일반상업 상업용	2,648,160,000	14,400,000	담보 2022.08.02
6	신천동 707-39	대	238.8	일반상업 상업용	2,650,680,000	11,100,000	공매 2024.01.29
7	신천동 707-63	대	181.6	일반상업 상업용	2,324,480,000	12,800,000	담보 2024.04.03
8	신천동 707-69외	대	379.3	일반상업 상업용	5,158,480,000	13,600,000	담보 2023.09.08
9	신천동 709-23	대	130.6	일반상업 상업기타	1,580,260,000	12,100,000	공매 2023.01.25
10	신천동 709-24	대	582.8	일반상업 상업용	6,643,920,000	11,400,000	경매 2023.12.05

※ 평가사례 기호(1) : 본건 평가대상과 동일하나, 건축허가이전 상태를 기준하여 필지별 개별평가한 사례로 평균단가를 표시하였음.

※ 평가사례 기호(2, 5) : 본건 일부에 대한 평가사례로 건축허가이전 상태를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	신천동 709-13	대	180.9	일반상업	2,600,000,000	13,494,000	2021.09.30
		건물	467.4	주상용			1987.10.31
건물가액 산정 : $467.4 \times 340,000(1,000,000 \times 17/50) = 158,916,000$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 2,600,000,000 - 158,916,000 = 2,441,084,000 \} \div 180.9 = 13,494,000$ 원/㎡							
2	신천동 707-9	대	165.4	일반상업	2,300,000,000	13,905,000	2022.03.04
		건물	229.41	상업용			-
본 거래사례의 지상 건물은 노후된 건물로서 가치가 희박하여 토지에 포함 되어 거래되는 관행에 따라, 토지면적을 기준으로 한 토지단가로 산출하였음.							
3	신천동 709-15	대	178.2	일반상업	2,400,000,000	12,359,000	2021.09.18
		건물	493.73	주상용			1990.11.01
건물가액 산정 : $493.73 \times 400,000(1,000,000 \times 20/50) = 197,492,000$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 2,400,000,000 - 197,492,000 = 2,202,508,000 \} \div 178.2 = 12,359,000$ 원/㎡							
4 (본건)	신천동 707-56외	대	269.6	일반상업	3,342,600,000	12,398,000	2022.06.27
		건물	989.94	상업용			-
본 거래사례는 거래 후 건물은 멸실된 상태로 토지면적을 기준으로 한 토지단가로 산출하였음.							

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
일반상업지역	소로변	상업용지(건축허가지)	13,500,000 ~ 15,000,000	본건유사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2024. 01. 01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	신천동 707-33	대	248.1	3,318,000	823,195,800
2	신천동 707-35	대	183.9	3,864,000	710,589,600
3	신천동 707-36	대	174.1	3,705,000	645,040,500
4	신천동 707-37	대	220.7	3,705,000	817,693,500
5	신천동 707-43	대	640.8	2,886,000	1,849,348,800
6	신천동 707-45	대	395.6	3,318,000	1,312,600,800
7	신천동 707-53	대	353.3	3,181,000	1,123,847,300
8	신천동 707-54	대	171.6	3,486,000	598,197,600
9	신천동 707-55	대	214.7	3,378,000	725,256,600
10	신천동 707-56	대	247.1	3,342,000	825,808,200
11	신천동 707-57	대	22.5	3,342,000	75,195,000
12	신천동 707-58	대	204.9	3,571,000	731,697,900
13	신천동 707-60	대	203	3,452,000	700,756,000
14	신천동 707-61	대	1.2	3,452,000	4,142,400
합계			<u>3,281.5</u>		<u>10,943,370,000</u>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경기 시흥시	최근1년	대지	60.22	3	총 10건 중
		점포	124.96	1	총 1건 중
		근린시설	82.82	1	총 2건 중

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

$$\frac{\text{평가사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}} = \text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{표준지의 기준시점 현재가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

(2) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (10)를 선택하였음.

(3) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
C	10	11,400,000	1.01046	1.00	1.250	14,399,055

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #10	2023. 12. 05. ~ 2024. 09. 02.	경기도 시흥시 상업지역	1.046% (1.01046)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
C	10	1.00	1.00	1.25	1.00	1.00	1.00	1.250
비교표준지는 평가사례와 비교하여 환경조건(주위환경, 인근 토지이용패턴, 고객의 유동성과의 적합성)에서 우세함.								

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
C	3,984,000	1.00903	4,019,976

(5) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액 (원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액 (원/㎡)	산출 보정치
C	14,399,055	4,019,976	3.581

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
41390-152(C)	신천동 708-4	평가사례 #10	3.58	1 ~ 14

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1 ~ 14 (일괄평 가)	(C)3,984,000	1.00903	1.00	1.012	3.58	14,564,211	14,600,000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1 ~ 14	3,281.5	14,600,000	47,909,900,000	(일괄평가)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
1	신천동 709-13	대	180.9	일반상업	2,600,000,000	2021.09.30
		건물	467.4	주상용		1987.10.31

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)를 비교 사례자료로 채택함.

3. 비교 거래사례의 토지단가 산정

가. 산정의견

건축물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
1	467.4	1,000,000	17/50	340,000	158,916,000

다. 토지가액 산정

사례 기호	(A) 거래금액 (원)	(B) 건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
1	2,600,000,000	158,916,000	2,441,084,000

라. 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비교
1	180.9	2,441,084,000	13,494,000	

4. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1 ~ 14	1	13,494,000	1.00	1.08057	1.00	1.012	14,800,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉞ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2021. 09. 30. ~ 2024. 09. 02.	경기도 시흥시 상업지역	8.057% (1.08057)

㉟ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. (1.00)

㊱ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1 ~ 14 (일괄평 가)	1	1.00	1.00	1.00	0.92	1.10	1.00	1.012
본건은 거래사례와 비교하여 행정적조건(용적률 등)에서 우세하고, 획지조건(접면도로의 상태 등)에서는 우세하나, 면적, 형상 등에서 열세하여 전반적인 획지조건은 본건이 열세)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.								

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1 ~ 14	3,281.5	14,800,000	48,566,200,000	(일괄평가)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	47,909,900,000	
거래사례비교법	48,566,200,000	

2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	<u>47,909,900,000</u>
----------	-----------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 필지별 감정평가액 배분액

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	배분액 (원)
1	신천동 707-33	대	248.1	14,600,000	3,622,260,000
2	신천동 707-35	대	183.9	14,600,000	2,684,940,000
3	신천동 707-36	대	174.1	14,600,000	2,541,860,000
4	신천동 707-37	대	220.7	14,600,000	3,222,220,000
5	신천동 707-43	대	640.8	14,600,000	9,355,680,000
6	신천동 707-45	대	395.6	14,600,000	5,775,760,000
7	신천동 707-53	대	353.3	14,600,000	5,158,180,000
8	신천동 707-54	대	171.6	14,600,000	2,505,360,000
9	신천동 707-55	대	214.7	14,600,000	3,134,620,000
10	신천동 707-56	대	247.1	14,600,000	3,607,660,000
11	신천동 707-57	대	22.5	14,600,000	328,500,000
12	신천동 707-58	대	204.9	14,600,000	2,991,540,000
13	신천동 707-60	대	203	14,600,000	2,963,800,000
14	신천동 707-61	대	1.2	14,600,000	17,520,000
합계			3,281.50		47,909,900,000

토지감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 경기도 시흥시 신천동 소재 수도권전철 서해선 "신천역"에서 북서측으로 직선거리 약 230m, "소래초등학교"에서 남동측으로 직선거리 약 100m 지점에 위치하는 사업지임.

2. 부근상황

본건 남동측으로 수도권 전철역(서해선 신천역)이 위치하고, 남측으로 "신천동문화의 거리"에 접하고 있어 음식점, 유흥주점, 근린생활시설, 판매시설 등이 혼재하고 있으며, 인근은 공동주택, 업무시설, 근린생활시설, 학교, 숙박시설, 오피스텔 등이 혼재하고 있음.

또한 본건 남동측에 접하고 있는 필지(신천동 707-30외)상에 오피스텔 신축공사중 중단된 건물(유치권행사중)이 소재하고 있음.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 지하철역(수도권전철 서해선 "신천역")으로부터 약 230m 거리이고, 대중교통 수단을 이용할 수 있는 간선도로인 "수인로"와 "복지로"까지 각각 약 130m, 약 200m 거리임.

4. 기타사항

해당사항 없음.

토지감정평가요항표

II. 토지 상황

1. 지세 및 형상

본건은 인접도로 및 인접토지와 등고 평탄한 일단의 부정형의 토지임.

2. 이용상황

본건은 기준시점현재 상업나지로 업무시설(오피스텔, 근린생활시설)로 건축허가를 득한 상태임.

3. 접면도로 상황

남서측으로 노폭 약 12m의 "신천동문화의 거리", 북동측으로 노폭 약 10m의 "뱀내장터로", 북서측과 남동측으로 노폭 약 4m의 세로에 각각 접하고 있으며, 아스팔트로 포장되어 있음.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 도시지역, 일반상업지역, 특정용도제한지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

일련번호(2) : 도시지역, 일반상업지역, 특정용도제한지구, 중로3류(폭 12m-15m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

일련번호(3) : 도시지역, 일반상업지역, 특정용도제한지구, 중로3류(폭 12m-15m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

토지감정평가요항표

일련번호(4) : 도시지역, 일반상업지역, 특정용도제한지구, 중로3류(폭 12m-15m) (보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

일련번호(5) : 도시지역, 일반상업지역, 특정용도제한지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

일련번호(6) : 도시지역, 일반상업지역, 특정용도제한지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

일련번호(7) : 도시지역, 일반상업지역, 특정용도제한지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

일련번호(8) : 도시지역, 일반상업지역, 특정용도제한지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

일련번호(9) : 도시지역, 일반상업지역, 특정용도제한지구, 소로1류(폭 10m-12m) (국지도로) (접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

일련번호(10) : 도시지역, 일반상업지역, 특정용도제한지구, 소로1류(폭 10m-12m) (국지도로) (접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

일련번호(11) : 도시지역, 일반상업지역, 특정용도제한지구, 소로1류(폭 10m-12m) (국지도로) (접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

토지감정평가요항표

일련번호(12) : 도시지역, 일반상업지역, 특정용도제한지구, 소로1류(폭 10m-12m) (국지도로) (접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

일련번호(13) : 도시지역, 일반상업지역, 특정용도제한지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

일련번호(14) : 도시지역, 일반상업지역, 특정용도제한지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

5. 제시목록외의 물건

별첨 "사진용지"와 같이 본건 토지상에 제시외건물(블럭조 등), 컨테이너BOX, 펜스 등이 소재하고 있으나, 제시외건물은 전체 가치에 미치는 영향이 미미하고, 컨테이너BOX, 펜스 등은 이동이 비교적 용이한 물건으로 판단되는 바, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 없는 것으로 주민센터에서 2024. 08. 28. 자로 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

본건을 소재지로 한 세무서 상가건물임대차 현황 내역은 "접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가"한 것으로 2024. 08. 29. 자로 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

위 치 도

일련번호 : ()



소재지

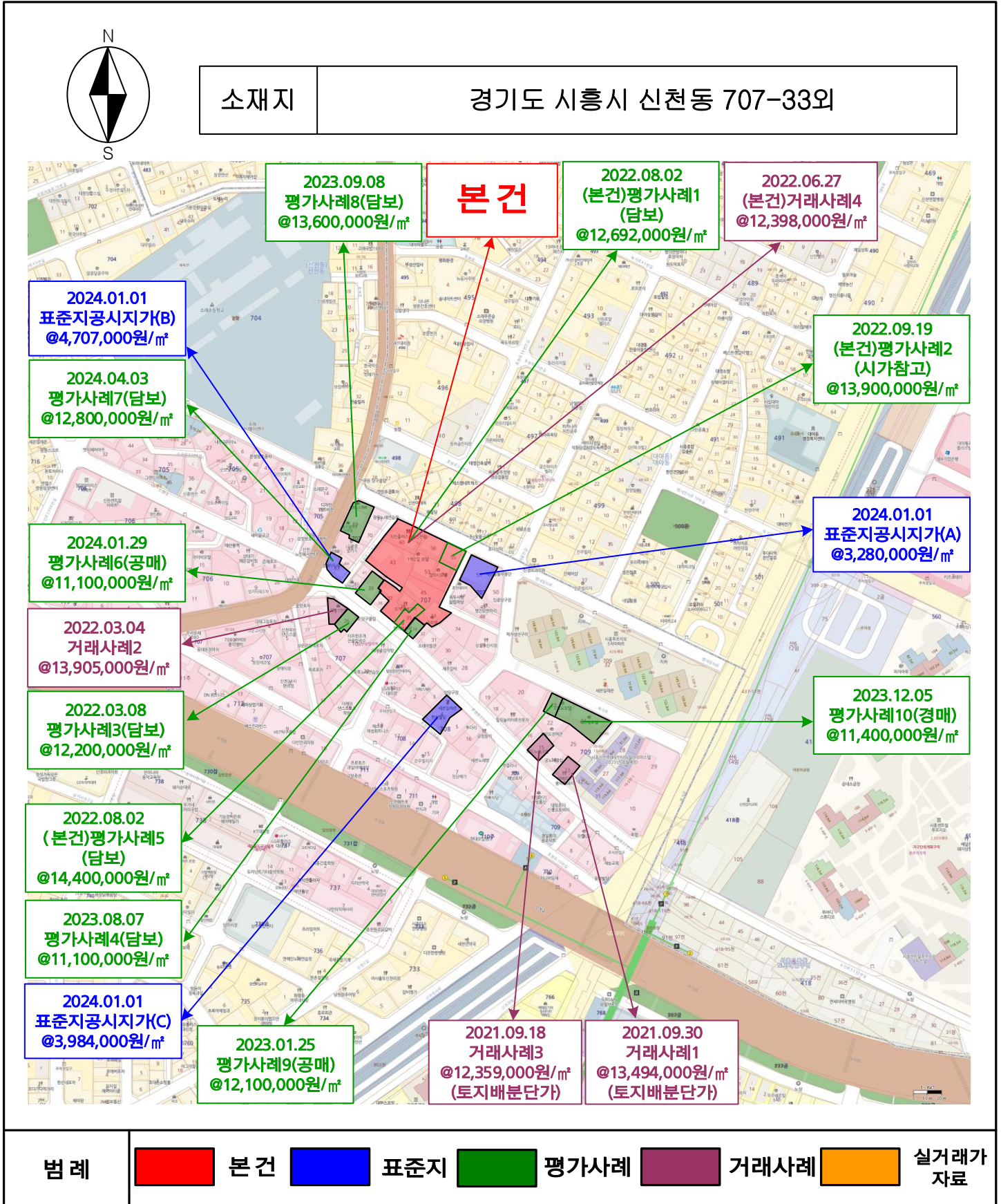
경기도 시흥시 신천동 707-33외

본건



위 치 도

일련번호 : ()

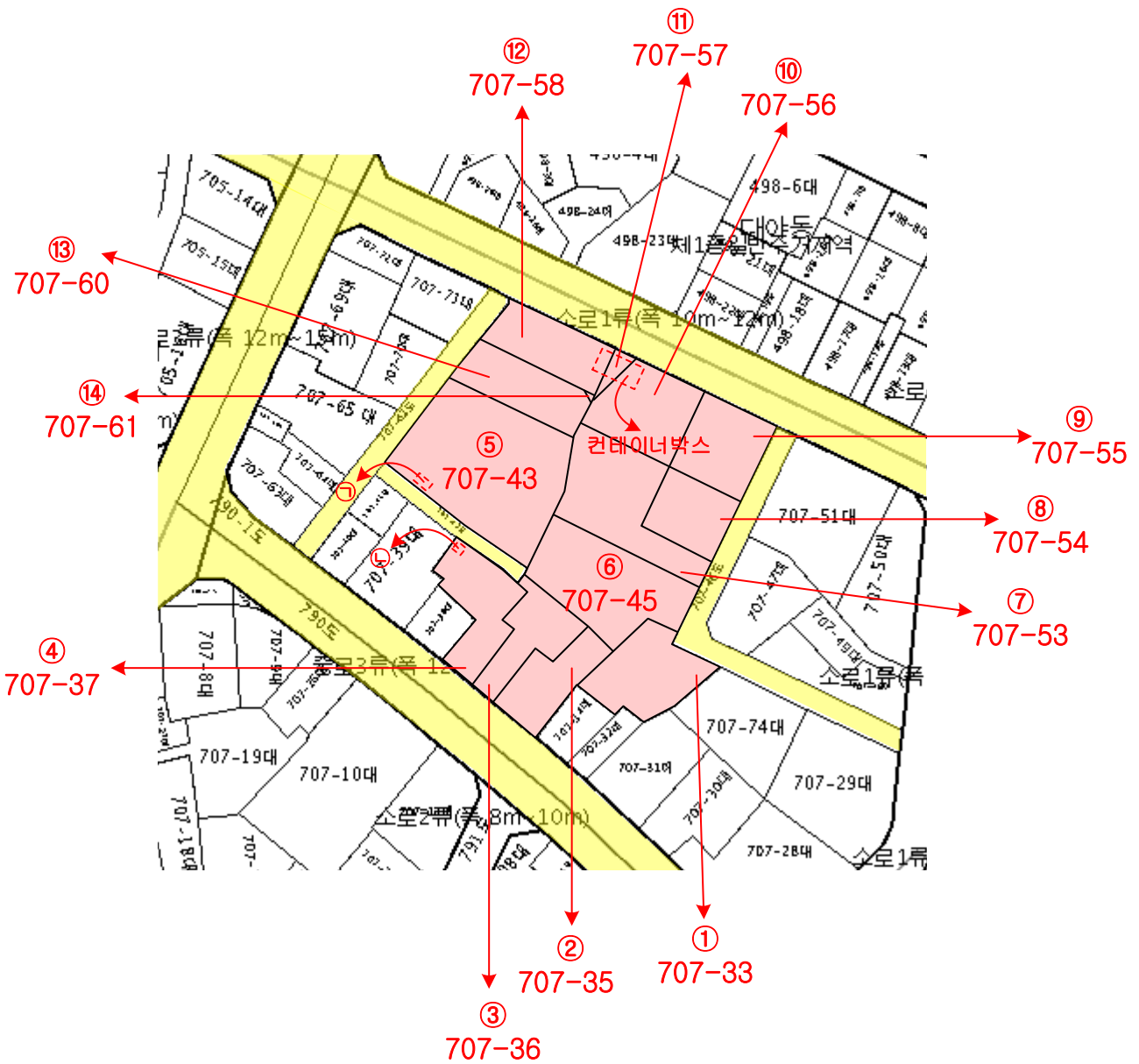


지적개황도

일련번호 : ()



S : 1/1,200



(제시외건물)

⑦ 경량철골조(주차관리실) 약 10㎡

⑩ 블록조 스테이지붕(창고) 단층 약 2.2㎡

현황 사진



북동측 도로변(뱀내장터로)



북동측 도로변(뱀내장터로)

현황 사진



북서측 세로변



남서측 도로변(신천동 문화의 거리)

현 황 사 진



남서측 도로변(신천동 문화의 거리)



본건 남동측 세로변

현황 사진



본건 전경



본건 전경

현 황 사 진



본건 내부



본건 내부

현황 사진



본건 내부



본건 내부

현 황 사 진



본건 내부



본건 내부

현황 사진



본건 내부



인접 필지상 건물(707-34외)

현황 사진



제시외건물 ㉠(블럭조)



제시외건물 ㉡(경량철골조)

현황 사진



제시외건물 ㉠(경량철골조)



컨테이너**BOX**