


# 감정평가서

## Appraisal Report

감정평가서번호	D42302-2-0901
건명	경기도 화성시 영천동 673-1 소재 부동산
의뢰인	동서울신용협동조합,동호신용협동조합

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

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

감정평가사  
(류인혜)  
(주)태평양감정평가법인  
대표이사

柳仁慧  
이창규

  
(서명 또는 인)

감정평가액		칠십칠억구천사백만원정 (₩7,794,000,000.-)				
의뢰인	동서울신용협동조합,동호신용협동조합		감정평가목적	공매 (승인번호 : P230213-D101)		
제출처	동서울신용협동조합,동호신용협동조합		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사부명하우징 (수탁자 : 대한토지신탁주식회사)		감정평가조건	-		
목록표시근거	집합건축물대장, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2023. 2.13.	2023. 2.13.	2023. 2.13.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	18개	구분건물	18개	-	7,794,000,000
			이하	여백		
						₩7,794,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다					
	심사자: 감정평가사		김재영			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 영천동 소재 “영천초등학교” 북동측 인근에 위치하고 있는 부명메디프라자 제3층 제303호외 17개호에 대한 공매 목적의 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 감정평가 조건

#### 3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정 하였습니다. “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 높 다고 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」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 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」 제11조(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」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 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 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 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 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 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」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 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」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 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」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 수익환원법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

### 4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 2월 13일입니다.

## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2023년 2월 13일자로 동일성 여부, 권리상태, 물적사항, 가치형성요인 등에 대한 실지조사를 실시하였습니다.

## 7. 그 밖의 사항

- 1) 본 건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서에 의하여 구분등기 되어 있고, 실제 구조가 독립되어 있는바, 「집합건물 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 소유권을 목적으로 할 수 있는 구분건물입니다.
- 2) 본건은 기준시점 현재 폐문상태로 부득이하게 내부사진을 첨부하지 못하였으며, 내부 확인은 별도 진행하지 못하였습니다. 내부구조는 귀 제시 건축물도면을 기준하여 평가 및 표기하였으니 참고 바랍니다.
- 3) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20 조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 사 요청에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 집합건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다. (토지배분비율:30%, 건물배분비율:70%)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 개요

소재지	경기도 화성시 영천동 673-1		
건물명	부명메디프라자		
용 도	제1,2종근린생활시설	사용승인일자	2021-04-27
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층 수	지하 2층 / 지상 5층
동 수	-	호 수	44개호

일련번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	전용률	대지권면적 (㎡)
1	3	303	71.63	67.30	138.93	51.6%	30.88
2	3	305	72.84	68.43	141.27	51.6%	31.41
3	3	306	91.42	85.89	177.31	51.6%	39.42
4	4	402	72.84	68.43	141.27	51.6%	31.41
5	4	403	71.63	67.30	138.93	51.6%	30.88
6	4	404	74.05	69.58	143.63	51.6%	31.93
7	4	405	72.84	68.43	141.27	51.6%	31.41
8	4	406	91.42	85.89	177.31	51.6%	39.42
9	4	407	60.87	57.19	118.06	51.6%	26.24
10	4	408	88.17	82.84	171.01	51.6%	38.01
11	5	501	86.40	81.18	167.58	51.6%	37.25

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	전용률	대지권면적 (㎡)
12	5	502	72.84	68.43	141.27	51.6%	31.41
13	5	503	71.63	67.30	138.93	51.6%	30.88
14	5	504	74.05	69.58	143.63	51.6%	31.93
15	5	505	72.84	68.43	141.27	51.6%	31.41
16	5	506	91.42	85.89	177.31	51.6%	39.42
17	5	507	60.87	57.19	118.06	51.6%	26.24
18	5	508	88.17	82.84	171.01	51.6%	38.01

※ 집합건축물관리대장, 관련공부 및 실지조사



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 구분건물 요항

지리적 위치	본건은 경기도 화성시 영천동 소재 “영천초등학교” 북동측 인근에 위치함.
주 위 환 경	주변은 공동주택, 대규모 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지대임.
교 통 환 경	본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통 여건은 양호함.
접 면 도 로	본건 남측으로 노폭 약 14미터의 도로, 본건 서측으로 노폭 약 8미터의 도로에 접함.
지세 및 형상	인접지와 등고평탄한 세장형의 토지임.
토지이용계획 및 공법상제한사항	준주거지역(2015-10-05)(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 종로3류(폭 12m~15m)(2014-10-01)(중(집)3-51)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(2014-10-01)(중(집)3-52)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>
건 물 구조 및 마감재	본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상5층 건 내 제3층 제303호외 17개호로서, 외벽: 돌붙임 등, 내벽: 몰탈위 페인팅 및 타일붙임 등, 창호: 샷시 창호 등으로 마감함.
이 용 상 태	제3층 제303호외 17개호: 근린생활시설로 이용 중임.
부대설비 및 관 리 상 태	위생 및 급배수설비, 주차장설비, 소화전설비, 승강기설비 등임.
임 대 관 계	임대 미상임.
공부와의 차이	해당사항 없음.
그 밖의 사항	해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

### 1. 거래사례

[단가: 일원 미만 절사]

기호	소재지	전유면적(㎡)	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/㎡)
		대지권(㎡)	사용승인일자		
ㄱ	영천동 680 에이스케이씨티타워	31.91	2020-08-18	378,017,581	11,846,367
	제2층 제230호	4.06	2020-04-29		
ㄴ	동탄순환대로788 W프라자	76.65	2023-02-08	703,796,300	9,181,947
	제2층 제201호	-	준공예정		
ㄷ	영천동 673-1 부명메디프라자	52.11	2021-07-09	1,070,000,000	20,533,486
	제1층 제108호	22.47	2021-04-27		
ㄹ	영천동 673-1 부명메디프라자	74.05	2021-06-23	456,061,392	6,158,830
	제3층 제304호	31.93	2021-04-27		
ㅁ	영천동 673-1 부명메디프라자	91.42	2021-11-12	640,480,707	7,005,914
	제3층 제306호	39.42	2021-04-27		
ㅂ	영천동 673-1 부명메디프라자	86.40	2021-09-06	444,230,830	5,141,560
	제4층 제401호	37.25	2021-04-27		

※출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가사례

[단가: 일원 미만 절사]

기호	소재지	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	평가목적
				단가(원/㎡)	
a	영천동 662 동탄역센트럴상록아파트 제상가동 제1층 제106호	28.35	2021-08-06	722,000,000	담보
				25,467,372	
b	오산동 1019 라스플로레스 제3층 제330호	161.36	2022-02-03	1,300,000,000	담보
				8,056,519	
c	오산동 1019 라스플로레스 제4층 제401호	172.25	2022-08-05	1,050,000,000	담보
				6,095,791	
d	영천동 673-1 부명메디프라자 제1층 제108호	52.11	2021-06-30	1,047,000,000	담보
				20,092,112	
e	영천동 673-1 부명메디프라자 제3층 제306호	91.42	2021-06-25	637,000,000	담보
				6,967,840	
f	영천동 673-1 부명메디프라자 제5층 제501호	86.40	2021-06-25	469,000,000	담보
				5,428,240	

※ 출처: 한국감정평가사협회

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
주거 및 상업 혼재지대	근린생활시설	3	전면	6,000,000 ~ 7,000,000	본건 3층 유사
주거 및 상업 혼재지대	근린생활시설	4	전면	5,000,000 ~ 5,500,000	본건 4,5층 유사

## 4. 경매통계

지역	물건종류	기간	경매건수(건)	매각율(%)	매각가율(%)
경기도 화성시	상가	최근1년	80	37.5	72.19
경기도 화성시	근린시설	최근1년	12	41.67	103.08

※출처: 지지옥션

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 거래사례비교법의 적용

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

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

### 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 “거래사례ㄴ”을 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	전유면적(㎡)	거래일자	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)
		대지권(㎡)	사용승인일자		
ㄴ	영천동 673-1 부명메디프라자	74.05	2021-06-23	456,061,392	6,158,830
	제3층 제304호	31.93	2021-04-27		

# 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 가격 수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	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 조사·발표하는 상업용 부동산 자본수익률을 활용하여 산정하였습니다. 조사·발표되지 아니한 분기의 자본수익률 추정은 조사·발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 하였습니다.

### ■ 일련번호(1~18) / 거래사례(ㄹ)

지역	경기	용도	집합상가	시점수정치	1.03066
----	----	----	------	-------	---------

집합상가  
지역 : 경기 (21.06.23~23.02.13)

2021년 02분기 : 0.87  
2021년 03분기 : 0.78  
2021년 04분기 : 0.53  
2022년 01분기 : 0.49  
2022년 02분기 : 0.46  
2022년 03분기 : 0.47  
2022년 04분기 : 0.15  
2023년 01분기 : 0.15 (2022년 04분기 자료)

$(1+0.0087 \times 8/91) \times (1+0.0078) \times (1+0.0053) \times (1+0.0049) \times (1+0.0046) \times (1+0.0047) \times (1+0.0015) \times (1+0.0015 \times 44/92) \div 1.03066$

※기준시점 현재 2023년 1분기 이후 지수는 미발표로 2022년 4분기 지수를 연장 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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. 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

### 4.2. 개별요인 비교

구 분	
요인구분	세부항목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

일련번호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	누계치	비고
1,2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	상호 대체로 유사합니다.
3	1.00	1.00	1.10	1.00	1.100	본건은 사례와 비교시 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세합니다.
4~7,9,10	1.00	1.00	0.84	1.00	0.840	본건은 사례와 비교시 호별요인(층별 효용 등)에서 열세합니다.
8	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940	본건은 사례와 비교시 호별요인(층별 효용 등)에서 열세합니다.
11~15,17,18	1.00	1.00	0.84	1.00	0.840	본건은 사례와 비교시 호별요인(층별 효용 등)에서 열세합니다.
16	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940	본건은 사례와 비교시 호별요인(층별 효용 등)에서 열세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 5.1. 적용단가

일련번호	구분		거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
	층	호수					
1	3	303	6,158,830	1.00	1.03066	1.000	6,347,659
2	3	305	6,158,830	1.00	1.03066	1.000	6,347,659
3	3	306	6,158,830	1.00	1.03066	1.100	6,982,425
4	4	402	6,158,830	1.00	1.03066	0.840	5,332,034
5	4	403	6,158,830	1.00	1.03066	0.840	5,332,034
6	4	404	6,158,830	1.00	1.03066	0.840	5,332,034
7	4	405	6,158,830	1.00	1.03066	0.840	5,332,034
8	4	406	6,158,830	1.00	1.03066	0.940	5,966,800
9	4	407	6,158,830	1.00	1.03066	0.840	5,332,034
10	4	408	6,158,830	1.00	1.03066	0.840	5,332,034
11	5	501	6,158,830	1.00	1.03066	0.840	5,332,034
12	5	502	6,158,830	1.00	1.03066	0.840	5,332,034
13	5	503	6,158,830	1.00	1.03066	0.840	5,332,034
14	5	504	6,158,830	1.00	1.03066	0.840	5,332,034
15	5	505	6,158,830	1.00	1.03066	0.840	5,332,034
16	5	506	6,158,830	1.00	1.03066	0.940	5,966,800
17	5	507	6,158,830	1.00	1.03066	0.840	5,332,034
18	5	508	6,158,830	1.00	1.03066	0.840	5,332,034

(적용단가: 일원 미만 절사)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	구 분		적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
	층	호수			
1	3	303	6,347,659	71.63	454,000,000
2	3	305	6,347,659	72.84	462,000,000
3	3	306	6,982,425	91.42	638,000,000
4	4	402	5,332,034	72.84	388,000,000
5	4	403	5,332,034	71.63	381,000,000
6	4	404	5,332,034	74.05	394,000,000
7	4	405	5,332,034	72.84	388,000,000
8	4	406	5,966,800	91.42	545,000,000
9	4	407	5,332,034	60.87	324,000,000
10	4	408	5,332,034	88.17	470,000,000
11	5	501	5,332,034	86.40	460,000,000
12	5	502	5,332,034	72.84	388,000,000
13	5	503	5,332,034	71.63	381,000,000
14	5	504	5,332,034	74.05	394,000,000
15	5	505	5,332,034	72.84	388,000,000
16	5	506	5,966,800	91.42	545,000,000
17	5	507	5,332,034	60.87	324,000,000
18	5	508	5,332,034	88.17	470,000,000
합 계					7,794,000,000

(비준가액: 백만원 미만 절사)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 수익환원법의 적용

"수익환원법"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 본 감정평가에서는 단일기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 직접환원법을 적용하였습니다.

$$\text{수익가액} = \text{순수익} \div \text{환원율}$$

### 1. 순수익 산정

"순수익"이란 대상물건에 귀속하는 적절한 수익으로서 유효총수익에서 운영경비를 공제하여 산정합니다. 유효총수익은 가능총수익에서 공실손실상당액 및 대손충당금을 공제하여 산정합니다.

#### 1.1. 적용 임대료 결정

##### 1.1.1. 대상물건 임대료

기호	층	호수	면적 (㎡)	임대료			비고
				보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	
1~18	-	본건 전체	1,385.93	-	-	-	임대미상

##### 1.1.2. 유사 부동산 임대료 수준

기호	층	호수	면적 (㎡)	임대료			비고
				보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	
1	3	-	73.0	20,000,000	2,000,000	-	탐문조사 본건 3층과 유사
2	4	-	73.0	17,000,000	1,700,000	-	탐문조사 본건 4,5층과 유사

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.1.3. 본건 예상임대료

상기 임대사례 및 유사 부동산 임대료 수준 등을 기준하여 본건의 예상임대료를 아래와 같이 산정하였습니다.

기호	층	호수	면적 (㎡)	임 대 료			비고
				보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	
1	3	303	71.63	19,000,000	1,900,000	-	유사 부동산 임대료 수준 적용
2	3	305	72.84	19,300,000	1,930,000	-	유사 부동산 임대료 수준 적용
3	3	306	91.42	26,600,000	2,660,000	-	유사 부동산 임대료 수준 적용
4	4	402	72.84	16,200,000	1,620,000	-	유사 부동산 임대료 수준 적용
5	4	403	71.63	15,900,000	1,590,000	-	유사 부동산 임대료 수준 적용
6	4	404	74.05	16,500,000	1,650,000	-	유사 부동산 임대료 수준 적용
7	4	405	72.84	16,200,000	1,620,000	-	유사 부동산 임대료 수준 적용
8	4	406	91.42	22,800,000	2,280,000	-	유사 부동산 임대료 수준 적용
9	4	407	60.87	13,500,000	1,350,000	-	유사 부동산 임대료 수준 적용
10	4	408	88.17	19,600,000	1,960,000	-	유사 부동산 임대료 수준 적용
11	5	501	86.4	19,200,000	1,920,000	-	유사 부동산 임대료 수준 적용
12	5	502	72.84	16,200,000	1,620,000	-	유사 부동산 임대료 수준 적용

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층	호수	면적 (㎡)	임 대 료			비고
				보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	
13	5	503	71.63	15,900,000	1,590,000	-	유사 부동산 임대료 수준 적용
14	5	504	74.05	16,500,000	1,650,000	-	유사 부동산 임대료 수준 적용
15	5	505	72.84	16,200,000	1,620,000	-	유사 부동산 임대료 수준 적용
16	5	506	91.42	22,800,000	2,280,000	-	유사 부동산 임대료 수준 적용
17	5	507	60.87	13,500,000	1,350,000	-	유사 부동산 임대료 수준 적용
18	5	508	88.17	19,600,000	1,960,000	-	유사 부동산 임대료 수준 적용
결정의견		일련번호 (1)~(18)는 임대미상이므로 인근 유사 부동산의 적정 임대료 조사결과를 토대로 적용					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2. 가능총수익 산정

“가능총수익”이란 100% 임대 시 창출가능한 잠재적 총수익을 말합니다. 가능총수익은 보증금(전세금)운용수익, 연간 임대료, 연간 관리비 수입, 주차수입 등 그 밖에 대상물건의 운용에 따른 주된 수입을 합산하여 구합니다. 보증금 운용수익 산정을 위한 보증금 운용이율은 투자 수익률, 금융시장의 금리, 보증금 전환율, 시장환경 등을 종합 참작하여 결정하였습니다.

기호	보증금운용수입(원)	임대료수입(원)	관리비수입(원)	소계(원)
1	665,000	22,800,000	-	23,465,000
2	675,500	23,160,000	-	23,835,500
3	931,000	31,920,000	-	32,851,000
4	567,000	19,440,000	-	20,007,000
5	556,500	19,080,000	-	19,636,500
6	577,500	19,800,000	-	20,377,500
7	567,000	19,440,000	-	20,007,000
8	798,000	27,360,000	-	28,158,000
9	472,500	16,200,000	-	16,672,500
10	686,000	23,520,000	-	24,206,000
11	672,000	23,040,000	-	23,712,000
12	567,000	19,440,000	-	20,007,000
13	556,500	19,080,000	-	19,636,500
14	577,500	19,800,000	-	20,377,500
15	567,000	19,440,000	-	20,007,000
16	798,000	27,360,000	-	28,158,000
17	472,500	16,200,000	-	16,672,500
18	686,000	23,520,000	-	24,206,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.3. 유효총수익 산정을 위한 공실손실상당액 및 대손충당금 비율 결정

유효총수익은 대상부동산이 완전히 임대되었을 때 얻을 수 있는 가능총수익에서 임차자 전출입 등으로 인한 공실 및 대손충당금을 공제하여 구합니다. 공실손실상당액은 공실로 인하여 발생하는 손실분을 계상하는 것이고, 대손충당금은 임차인이 임대차기간 중 임대료를 지급하지 아니할 경우를 대비하여 통상적으로 일정액을 계상하는 것입니다.

### 1.3.1. 인근지역 공실률

구분	유형	2022.01Q	2022.02Q	2022.03Q	2022.04Q
경기	중대형상가	11.4	10.8	10.7	10.3
경기	소규모상가	5.9	6.0	5.7	6.3

※ 출처: 국토교통부 통계정보시스템 R-one

### 1.3.2. 공실손실상당액 및 대손충당금 비율 결정

결정 의견	공실률
공실손실상당액과 대손충당금 비율은 인근지역 공실률 등 인근지역 유사 부동산의 시장특성과 대상물건의 특성 및 장래 부동산 시장예측 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	7%

## 1.4. 기타소득

자판기수입, 주차수입 등 기타수입은 없는 것으로 조사되었습니다.

## 1.5. 운영경비 비율 결정

“운영경비”란 부동산의 유지 또는 가능총수익의 창출을 위하여 정기적으로 지출되는 경비를 말합니다. 운영경비는 용역인건비·직영인건비, 수도광열비, 수선유지비, 세금·공과금, 보험료, 대체충당금, 광고선전비 등 그 밖의 경비를 더하여 산정합니다.

결정 의견	영업경비율
인근 유사부동산의 운영경비 비율과 대상물건의 특성 및 물가상승률 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	5%

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 1.6. 순수익 산정

구분	가능총수익	공실손실상당액 및 대손충당금	기타소득	유효총수익	운영경비	순수익
1	23,465,000	1,642,550	-	21,822,450	1,091,123	20,731,327
2	23,835,500	1,668,485	-	22,167,015	1,108,351	21,058,664
3	32,851,000	2,299,570	-	30,551,430	1,527,572	29,023,858
4	20,007,000	1,400,490	-	18,606,510	930,326	17,676,184
5	19,636,500	1,374,555	-	18,261,945	913,097	17,348,848
6	20,377,500	1,426,425	-	18,951,075	947,554	18,003,521
7	20,007,000	1,400,490	-	18,606,510	930,326	17,676,184
8	28,158,000	1,971,060	-	26,186,940	1,309,347	24,877,593
9	16,672,500	1,167,075	-	15,505,425	775,271	14,730,154
10	24,206,000	1,694,420	-	22,511,580	1,125,579	21,386,001
11	23,712,000	1,659,840	-	22,052,160	1,102,608	20,949,552
12	20,007,000	1,400,490	-	18,606,510	930,326	17,676,184
13	19,636,500	1,374,555	-	18,261,945	913,097	17,348,848
14	20,377,500	1,426,425	-	18,951,075	947,554	18,003,521
15	20,007,000	1,400,490	-	18,606,510	930,326	17,676,184
16	28,158,000	1,971,060	-	26,186,940	1,309,347	24,877,593
17	16,672,500	1,167,075	-	15,505,425	775,271	14,730,154
18	24,206,000	1,694,420	-	22,511,580	1,125,579	21,386,001

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 환원율의 결정

“환원율”이란 순수익을 기준시점의 경제적 가치로 환산하기 위하여 적용하는 적절한 율을 말합니다. 직접 환원법에서 사용할 환원율은 시장추출법으로 구하는 것을 원칙으로 하나, 인근 임대사례의 포착이 곤란하므로 아래와 같이 금융시장의 금리 등 시장 공표자료를 종합적으로 검토하여 결정하였습니다.

### 2.1. 금융시장의 금리

[단위: %]

구분	2022.01Q	2022.02Q	2022.03Q	2022.04Q
무담보 콜금리	1.22	1.516	2.256	3.097
국고채 3년	2.239	3.140	3.452	3.905
국고채 10년	2.656	3.381	3.497	3.890
회사채3년 AA-	2.846	3.874	4.407	5.407
회사채3년 BBB-	8.698	9.717	10.259	11.263

※출처: 한국은행경제통계시스템

### 2.2. 집합상가 수익률

구분	소득수익률(%)				연간환산 (%)	투자수익률(%)				연간환산 (%)
	2022. 1Q	2022. 2Q	2022. 3Q	2022. 4Q		2022. 1Q	2022. 2Q	2022. 3Q	2022. 4Q	
경기	1.08	1.08	0.95	1.10	4.28	1.57	1.54	1.42	1.26	5.92

※출처: 상업용부동산 임대동향조사 통계표, 한국감정원 발표

### 2.2. 환원율 결정

결정 의견	환원율
최근 주요 시장금리지표, 대상부동산의 입지여건 및 개별특성 등을 종합 고려하여 본건 적용 환원율을 다음과 같이 결정하였습니다.	4.5%



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 수익환원법에 의한 시산가액 산정

순수익을 환원율로 직접 환원하여 결정하였습니다.

일련번호	순수익(원)	환원이율(%)	수익가액(원)
1	20,731,327	4.5%	461,000,000
2	21,058,664	4.5%	468,000,000
3	29,023,858	4.5%	645,000,000
4	17,676,184	4.5%	393,000,000
5	17,348,848	4.5%	386,000,000
6	18,003,521	4.5%	400,000,000
7	17,676,184	4.5%	393,000,000
8	24,877,593	4.5%	553,000,000
9	14,730,154	4.5%	327,000,000
10	21,386,001	4.5%	475,000,000
11	20,949,552	4.5%	466,000,000
12	17,676,184	4.5%	393,000,000
13	17,348,848	4.5%	386,000,000
14	18,003,521	4.5%	400,000,000
15	17,676,184	4.5%	393,000,000
16	24,877,593	4.5%	553,000,000
17	14,730,154	4.5%	327,000,000
18	21,386,001	4.5%	475,000,000
합계			7,894,000,000

(수익가액: 천만 원 이하 반올림)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 결정

### 1. 시산가액 검토

일련번호	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	수익환원법에 의한 시산가액(원)
1	454,000,000	461,000,000
2	462,000,000	468,000,000
3	638,000,000	645,000,000
4	388,000,000	393,000,000
5	381,000,000	386,000,000
6	394,000,000	400,000,000
7	388,000,000	393,000,000
8	545,000,000	553,000,000
9	324,000,000	327,000,000
10	470,000,000	475,000,000
11	460,000,000	466,000,000
12	388,000,000	393,000,000
13	381,000,000	386,000,000
14	394,000,000	400,000,000
15	388,000,000	393,000,000
16	545,000,000	553,000,000
17	324,000,000	327,000,000
18	470,000,000	475,000,000
합 계	7,794,000,000	7,894,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	감정평가액(원)
1	454,000,000
2	462,000,000
3	638,000,000
4	388,000,000
5	381,000,000
6	394,000,000
7	388,000,000
8	545,000,000
9	324,000,000
10	470,000,000
11	460,000,000
12	388,000,000
13	381,000,000
14	394,000,000
15	388,000,000
16	545,000,000
17	324,000,000
18	470,000,000
합 계	7,794,000,000

[illegible]

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적(㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3				( 내 )				
				철근콘크리트구조 제3층 제306호	91.42	91.42	638,000,000	비준가액 (공용면적 포함 177.31㎡)
				소유권	39.42			
				1.----- 대지권	----- 1,293.3	39.42		
4				( 내 )				
				철근콘크리트구조 제4층 제402호	72.84	72.84	388,000,000	비준가액 (공용면적 포함 141.27㎡)
				소유권	31.41			
				1.----- 대지권	----- 1,293.3	31.41		
5				( 내 )				
				철근콘크리트구조 제4층 제403호	71.63	71.63	381,000,000	비준가액 (공용면적 포함 138.93㎡)
				소유권	30.88			
				1.----- 대지권	----- 1,293.3	30.88		
				( 내 )				
				토지·건물		배분가격		
				토 지 :		191,400,000		
				건 물 :		446,600,000		
				( 내 )				
				토지·건물		배분가격		
				토 지 :		116,400,000		
				건 물 :		271,600,000		
				( 내 )				
				토지·건물		배분가격		
				토 지 :		114,300,000		
				건 물 :		266,700,000		

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적(㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
6				( 내 )				
				철근콘크리트구조				
				제4층 제404호	74.05	74.05	394,000,000	비준가액 (공용면적 포함 143.63㎡)
				소유권	31.93			
7				1.-----	-----	31.93		
				대지권	1,293.3			
						토지·건물 배분가격		
						토 지 : 118,200,000		
8				( 내 )				
				철근콘크리트구조				
				제4층 제405호	72.84	72.84	388,000,000	비준가액 (공용면적 포함 141.27㎡)
				소유권	31.41			
9				1.-----	-----	31.41		
				대지권	1,293.3			
						토지·건물 배분가격		
						토 지 : 116,400,000		
10				( 내 )				
				철근콘크리트구조				
				제4층 제406호	91.42	91.42	545,000,000	비준가액 (공용면적 포함 177.31㎡)
				소유권	39.42			
11				1.-----	-----	39.42		
				대지권	1,293.3			
						토지·건물 배분가격		
						토 지 : 163,500,000		
12						건 물 : 381,500,000		

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적(㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
9				( 내 )				
				철근콘크리트구조 제4층 제407호	60.87	60.87	324,000,000	비준가액 (공용면적 포함 118.06㎡)
				소유권	26.24			
				1.----- 대지권	----- 1,293.3	26.24		
10				( 내 )				
				철근콘크리트구조 제4층 제408호	88.17	88.17	470,000,000	비준가액 (공용면적 포함 171.01㎡)
				소유권	38.01			
				1.----- 대지권	----- 1,293.3	38.01		
11				( 내 )				
				철근콘크리트구조 제5층 제501호	86.40	86.40	460,000,000	비준가액 (공용면적 포함 167.58㎡)
				소유권	37.25			
				1.----- 대지권	----- 1,293.3	37.25		
				( 내 )				
				토지·건물			배분가격	
				토 지 :		97,200,000		
				건 물 :		226,800,000		
				( 내 )				
				토지·건물			배분가격	
				토 지 :		141,000,000		
				건 물 :		329,000,000		
				( 내 )				
				토지·건물			배분가격	
				토 지 :		138,000,000		
				건 물 :		322,000,000		

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적(㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
12				( 내 )				
				철근콘크리트구조 제5층 제502호	72.84	72.84	388,000,000	비준가액 (공용면적 포함 141.27㎡)
				소유권	31.41			
				1.----- 대지권	----- 1,293.3	31.41		
13				( 내 )				
				철근콘크리트구조 제5층 제503호	71.63	71.63	381,000,000	비준가액 (공용면적 포함 138.93㎡)
				소유권	30.88			
				1.----- 대지권	----- 1,293.3	30.88		
14				( 내 )				
				철근콘크리트구조 제5층 제504호	74.05	74.05	394,000,000	비준가액 (공용면적 포함 143.63㎡)
				소유권	31.93			
				1.----- 대지권	----- 1,293.3	31.93		
						토지·건물 배분가격		
						토 지 :	116,400,000	
						건 물 :	271,600,000	
						토지·건물 배분가격		
						토 지 :	114,300,000	
						건 물 :	266,700,000	
						토지·건물 배분가격		
						토 지 :	118,200,000	
						건 물 :	275,800,000	



# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적(㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
15				( 내 )				
				철근콘크리트구조				
				제5층 제505호	72.84	72.84	388,000,000	비준가액
				소유권	31.41			(공용면적
				1.-----	-----	31.41		포함
16				대지권	1,293.3			141.27㎡)
						토지·건물	배분가액	
						토 지 :	116,400,000	
						건 물 :	271,600,000	
				( 내 )				
17				철근콘크리트구조				
				제5층 제506호	91.42	91.42	545,000,000	비준가액
				소유권	39.42			(공용면적
				1.-----	-----	39.42		포함
				대지권	1,293.3			177.31㎡)
						토지·건물	배분가액	
						토 지 :	163,500,000	
						건 물 :	381,500,000	
				( 내 )				
				철근콘크리트구조				
				제5층 제507호	60.87	60.87	324,000,000	비준가액
				소유권	26.24			(공용면적
				1.-----	-----	26.24		포함
				대지권	1,293.3			118.06㎡)
						토지·건물	배분가액	
						토 지 :	97,200,000	
						건 물 :	226,800,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적(㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
18				( 내 )			470,000,000	비준가액 (공용면적 포함 171.01㎡)
				철근콘크리트구조 제5층 제508호	88.17	88.17		
				소유권	38.01			
				1.-----	-----	38.01		
				대지권	1,293.3			
						토지·건물	배분가격	
						토 지 :	141,000,000	
						건 물 :	329,000,000	
합 계							₩7,794,000,000	
【 이 하 여 백 】								

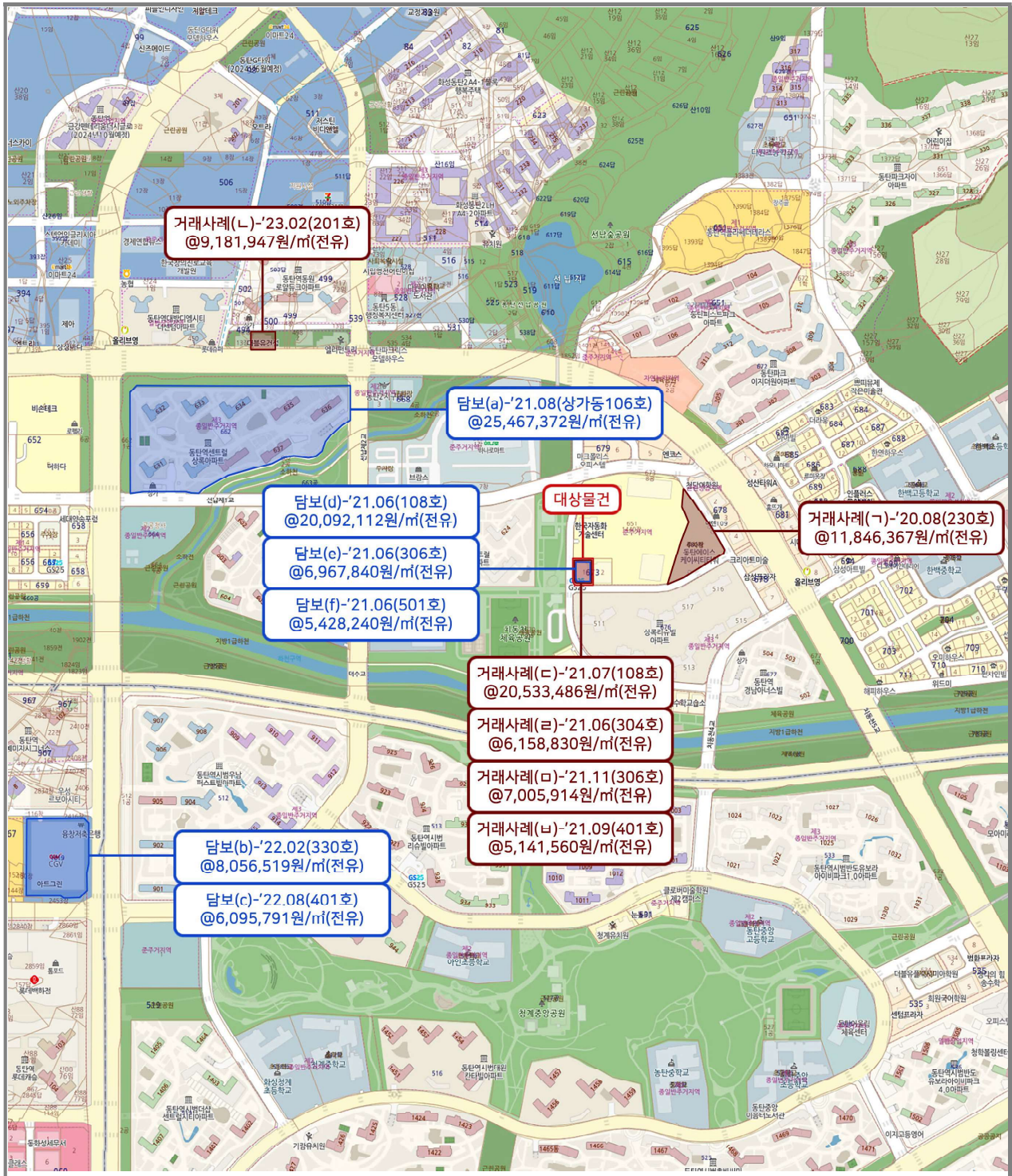




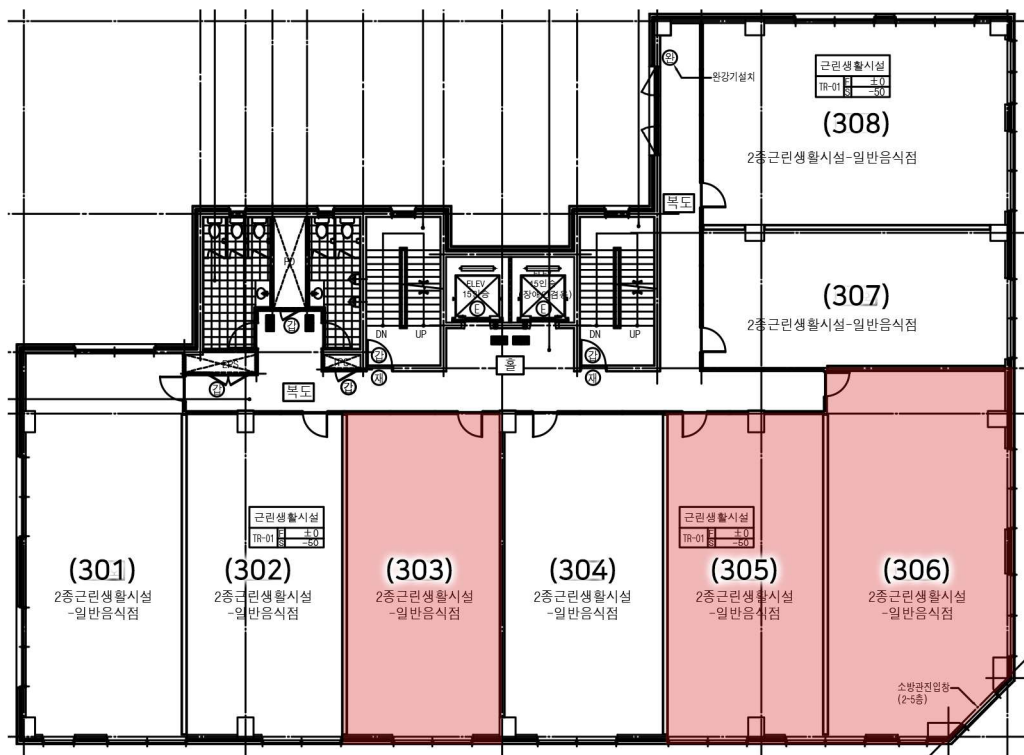
# 상 세 위 치 도

소재지

경기도 화성시 영천동 673-1 부명메디프라자 제3층 제303호 외

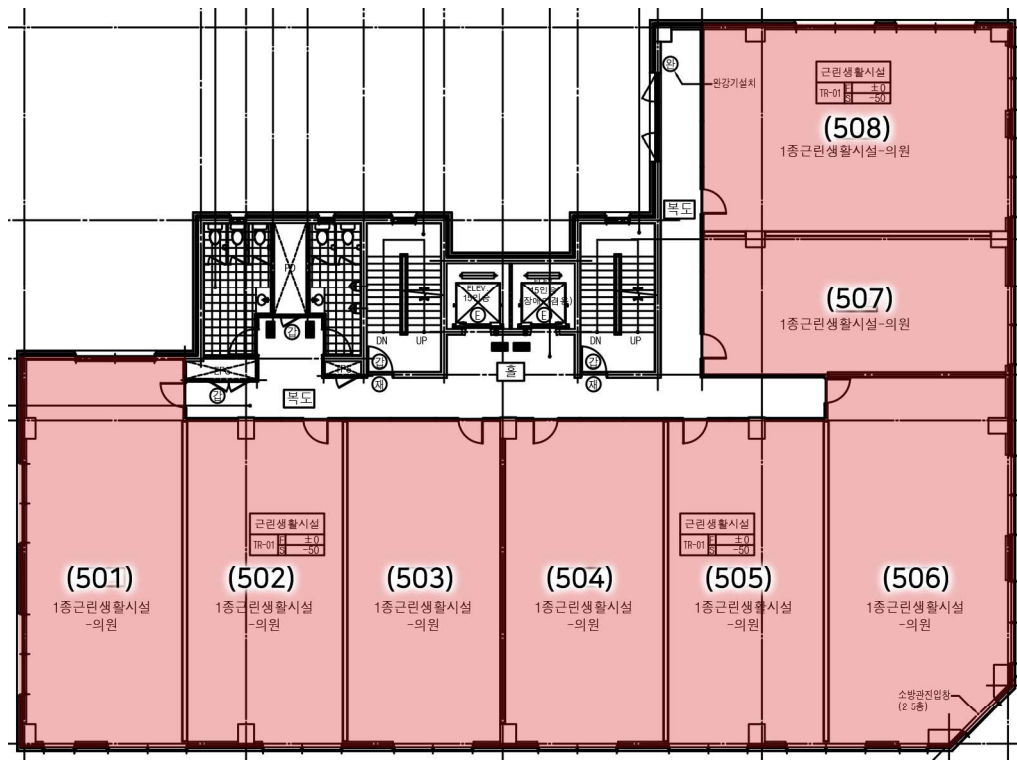


# 호 별 배 치 도 및 임 대 내 역





# 호 별 배 치 도 및 임 대 내 역



부명메디프라자 제 5 층 제 501 호~제 508 호

임대부분	상 호 명	임 차 인	임 대 내 역		방 개 수	비 고
			임대보증금(원)	월임대료(원)		
본건 전체	임 대 미 상					
합 계						



# 현황사진



본건전경



주위전경



# 현황 사진



주위전경



내부사진